
TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastrantonio Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Officina ubicata a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42	5
Bene N° 3 - Officina ubicata a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42	5
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42	5
Bene N° 5 - Officina ubicata a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42	5
Bene N° 6 - Unità Immobiliare F.80 P. 1572 sub 6 ubicata a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Lotto 2	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11

Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 3	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Lotto 4	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Lotto 5	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali.....	19

Stato conservativo	19
Parti Comuni	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Lotto 6	21
Stima / Formazione lotti	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Lotto 3	23
Lotto 4	23
Lotto 5	23
Lotto 6	24

INCARICO

All'udienza del 13/12/2023, il sottoscritto Ing. Mastrantonio Carlo, con studio in Via C. Mazzarino, 20 - 67100 - L'Aquila (AQ), email mastrantonio.carlo@gmail.com, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42
- **Bene N° 3** - Officina ubicata a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42
- **Bene N° 5** - Officina ubicata a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42
- **Bene N° 6** - Unità immobiliare demolita

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELLA CROCE ROSSA 42

Immobile su un unico livello ad uso Officina con ingresso su corte comune privata esterna.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DELLA CROCE ROSSA 42

Immobile residenziale a piano terra con locali di sgombero al sottotetto e terrazzo al piano primo, con ingresso su corte comune privata esterna.

BENE N° 3 - OFFICINA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELLA CROCE ROSSA 42

Immobile su un unico livello ad uso Officina con ingresso su corte comune privata esterna.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DELLA CROCE ROSSA 42

Immobile su un unico livello ad uso magazzino con ingresso su corte comune privata esterna.

BENE N° 5 - OFFICINA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELLA CROCE ROSSA 42

Immobile su un unico livello ad uso Officina con ampi ingressi su corte comune privata esterna.

BENE N° 6 - OFFICINA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELLA CROCE ROSSA 42

L'immobile censito al F.80 P. 1572 sub 6, risulta completamente demolito e attualmente la sua area di sedime forma parte delle corti comuni sterne censite al F.80 P. 1572 sub 9-8 che sono state tenute in considerazione nella valutazione delle unità immobiliari a cui fanno riferimento F.80 P. 1572 sub 3-4-5-7

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED] è deceduta in data [REDACTED], ad oggi non risultano passaggi ereditari.

CONFINI

L'Immobilie censito al F. 80 particella 3506 senza sub, confina a nord con via della Croce Rossa, a est e ad ovest con la corte esterna censita al F. 80 particella 1572 sub 9, e a sud con l'unità immobiliare censita F. 80 particella 1572 sub 7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
officina	73,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	3,00 m	terra
corte esclusiva	15,00 mq	15,00 mq	0,1	1,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				85,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Costituzione in atti dal 27/08/1990

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	3506		1	C3	3		71 mq	652,7 €	terra	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 26/01/2024 si è riscontrato che all'interno dell'immobile sono state realizzate alcune partizioni che non risultano sulla planimetria catastale dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è attualmente utilizzato in parte come ufficio dell'officina e si trova in ottimo stato conservativo, mentre la restante parte è utilizzata come magazzino ma comunque risulta un discreto stato di conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile oltre ad avere una piccola porzione di corte privata esterna, confina su tra lati sulla corte comune della particella 1572, sulla quale è posto anche l'accesso all'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con una struttura portante in muratura sulla quale è stata realizzata in epoca più recente una copertura con struttura in acciaio. Gli infissi esterni sono in alluminio, all'interno troviamo una pavimentazione in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto per una parte risulta rivestito in lastre di cartongesso e tinteggiato. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico e termico con condizionatori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/05/2021
- Scadenza contratto: 31/05/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

All'esecutata [REDACTED], la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione è pervenuta per atto di donazione accettata del 12/05/1987 rep. 47765 Notaio ANTONIO BATTAGLIA sede L'Aquila, trascritto il 09/06/1987 nn. 9189/7555 da potere di [REDACTED] ([REDACTED] nato a [REDACTED] (AQ) il [REDACTED] e [REDACTED]) nata a [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 12/01/2001
Reg. gen. 467 - Reg. part. 44
Importo: € 24.789,93
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 12/01/2001
Reg. gen. 466 - Reg. part. 43
Importo: € 12.911,42
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 10/05/2007
Reg. gen. 13184 - Reg. part. 3716
Importo: € 700.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 15/11/2022
Reg. gen. 20844 - Reg. part. 16871
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile come previsto dal PRG del Come di L'Aquila ricade nella zona del P.R.U. "Viale della Croce Rossa", "Programma di recupero urbano Viale della Croce Rossa" sottoscritto dal Comune di L'Aquila e dalla Provincia dell'Aquila in data 10-11-2016 e ratificato con D.C.C. n. 108 del 5-12-2016.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1942 senza richiesta di titolo abilitativo poichè all'epoca non era richiesto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED] è deceduta in data [REDACTED], ad oggi non risultano passaggi ereditari.

CONFINI

L'Immobilabile censito al F. 80 particella 1572 sub 3, confina a nord e ad ovest con la corte esterna censita al F. 80 particella 1572 sub 9, a sud con la corte comune censita al sub 8 e ad est con l'unità immobiliare censita F. 80 particella 1572 sub 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	146,00 mq	1	146,00 mq	3,00 m	terra
Locale di deposito	51,00 mq	63,00 mq	0,50	31,50 mq	1,40 m	primo
Terrazza	122,00 mq	122,00 mq	0,15	18,30 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				195,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

VARIAZIONE del 28/03/2017 Pratica n. AQ0037204 in atti dal 29/03/2017 FUSIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.4629.1/2017)

Immobili soppressi, originari: Comune: L'AQUILA (A345) (AQ)

Foglio 80 Particella 1572 Subalterno 1, Foglio 80 Particella 1572 Subalterno 2, Foglio 80 Particella 4401, Foglio 80 Particella 4402, Foglio 80 Particella 4403

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	1572	3	1	A2	2	10,5 vani	217 mq	1328,59 €	terra/ primo	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 26/01/2024 si è riscontrato che all'interno dell'immobile sono state realizzate alcune partizioni che non risultano sulla planimetria catastale dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta utilizzato e risulta in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile confina su due lati con la corte comune della particella 1572 sub 9, sulla quale è posto anche l'accesso all'immobile, e sul lato a sud confina e ha accesso alla corte comune della particella 1572 sub 8

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con una struttura portante in muratura e solai in laterocemento, la copertura è a falde. Internamente le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in marmo tranne nei bagni e in cucina dove pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. L'immobile è dotato di impianti autonomi idrico elettrico e termico a radiatori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] con contratto di comodato gratuito registrato in data 28/01/2013 per l'uso parziale dell'abitazione a tempo indeterminato. Inoltre risulta occupato senza titolo anche dal Sig. [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

All'esecutata [REDACTED], la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione è pervenuta per atto di donazione accettata del 12/05/1987 rep. 47765 Notaio ANTONIO BATTAGLIA sede L'Aquila, trascritto il 09/06/1987 nn. 9189/7555 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 12/01/2001
Reg. gen. 467 - Reg. part. 44
Importo: € 24.789,93
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 12/01/2001
Reg. gen. 466 - Reg. part. 43
Importo: € 12.911,42
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 10/05/2007
Reg. gen. 13184 - Reg. part. 3716
Importo: € 700.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 15/11/2022
Reg. gen. 20844 - Reg. part. 16871
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile come previsto dal PRG del Comune di L'Aquila ricade nella zona del P.R.U. "Viale della Croce Rossa", "Programma di recupero urbano Viale della Croce Rossa" sottoscritto dal Comune di L'Aquila e dalla Provincia dell'Aquila in data 10-11-2016 e ratificato con D.C.C. n. 108 del 5-12-2016.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio, successivamente è stata presentata domanda di condono in data 10/03/1986 presso il Comune di L'Aquila ove è stato possibile visionare la pratica identificata: prat. 1979 prot. 10650 del 10/03/1986 intestata [REDACTED]. Nei fascicoli risulta essere stata presentata solo la domanda per il condono con il pagamento di parte degli oneri, ma non è presente alcuna documentazione tecnica al fine del rilascio del condono, che pertanto non è stato neanche istruito e che ad oggi non può essere rilasciato dall'Amministrazione.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Officina ubicata a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED] è deceduta in data [REDACTED], ad oggi non risultano passaggi ereditari.

CONFINI

L'Immobilie censito al F. 80 particella 1572 sub 4, confina a nord e a sud con la corte esterna censita al F. 80 particella 1572 sub 9, ad est con la particella 1573, ad ovest con le unità immobiliari censita F. 80 particella 1572 sub 3,8,5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
officina	98,00 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				124,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

VARIAZIONE del 28/03/2017 Pratica n. AQ0037204 in atti dal 29/03/2017 FUSIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.4629.1/2017)

Immobili soppressi, originari: Comune: L'AQUILA (A345) (AQ)

Foglio 80 Particella 1572 Subalterno 1, Foglio 80 Particella 1572 Subalterno 2, Foglio 80 Particella 4401, Foglio 80 Particella 4402, Foglio 80 Particella 4403

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	1572	4	1	C3	2	101	122 mq	798,08 €	terra	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 26/01/2024 si è riscontrata la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è attualmente utilizzato in parte come officina e in parte come magazzino e si trova in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile confina sul fronte con la corte comune della particella 1572 sub 9, sulla quale è posto anche l'accesso all'immobile, inoltre ha accesso alla corte comune censita alla particella 1572 sub 8.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con una struttura portante in muratura e solaio di copertura piano in laterocemento sul quale insiste il terrazzo dell'unità immobiliare censita al sub 3. Gli infissi esterni sono in alluminio, all'interno troviamo una pavimentazione in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto per una parte risulta rivestito con un controsoffitto in lastre in fibra. L'immobile risulta dotato di impianti autonomi elettrico e idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/05/2021
- Scadenza contratto: 30/04/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

PROVENIENZE VENTENNALI

All'esecutata [REDACTED], la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione è pervenuta per atto di donazione accettata del 12/05/1987 rep. 47765 Notaio ANTONIO BATTAGLIA sede L'Aquila, trascritto il 09/06/1987 nn. 9189/7555 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 12/01/2001
Reg. gen. 467 - Reg. part. 44
Importo: € 24.789,93
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 12/01/2001
Reg. gen. 466 - Reg. part. 43
Importo: € 12.911,42
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 10/05/2007
Reg. gen. 13184 - Reg. part. 3716
Importo: € 700.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 15/11/2022
Reg. gen. 20844 - Reg. part. 16871
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile come previsto dal PRG del Comune di L'Aquila ricade nella zona del P.R.U. "Viale della Croce Rossa", "Programma di recupero urbano Viale della Croce Rossa" sottoscritto dal Comune di L'Aquila e dalla Provincia dell'Aquila in data 10-11-2016 e ratificato con D.C.C. n. 108 del 5-12-2016.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio, successivamente è stata presentata domanda di condono in data 10/03/1986 presso il Comune di L'Aquila ove è stato possibile visionare la pratica identificata: prat. 1979 prot. 10650 del 10/03/1986 intestata [REDACTED]. Nei fascicoli risulta essere stata presentata solo la domanda per il condono con il pagamento di parte degli oneri, ma non è presente alcuna documentazione tecnica al fine del rilascio del condono, che pertanto non è stato neanche istruito e che ad oggi non può essere rilasciato dall'Amministrazione.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED] è deceduta in data [REDACTED], ad oggi non risultano passaggi ereditari.

CONFINI

L'Immobilie censito al F. 80 particella 1572 sub 5, confina a nord con la corte esterna censita al F. 80 particella 1572 sub 8, ad est con l'unità immobiliare censita al F. 80 particella 1572 sub 4, a sud e ad ovest con la corte esterna censita al F. 80 particella 1572 sub 9

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	73,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	4,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

VARIAZIONE del 28/03/2017 Pratica n. AQ0037204 in atti dal 29/03/2017 FUSIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.4629.1/2017)

Immobili soppressi, originari: Comune: L'AQUILA (A345) (AQ)

Foglio 80 Particella 1572 Subalterno 1, Foglio 80 Particella 1572 Subalterno 2, Foglio 80 Particella 4401, Foglio 80 Particella 4402, Foglio 80 Particella 4403

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	1572	5	1	C2	4	73	83 mq	437,34 €	terra	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 26/01/2024 si è riscontrata la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è attualmente utilizzato come magazzino e si trova in discreto stato di conservazione e non presenta particolari finiture o impianti.

PARTI COMUNI

L'immobile confina sul fronte con la corte comune della particella 1572 sub 9, sulla quale è posto anche l'accesso all'immobile, inoltre ha accesso alla corte comune censita alla particella 1572 sub 8.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con una struttura portante in muratura sulla quale è stata realizzata successivamente una struttura leggera di copertura in acciaio, all'interno non sono presenti finiture o impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/05/2021
- Scadenza contratto: 31/05/2027

Canoni di locazione

Canone mensile per il sub 5, sub 6, sub 7: € 1100,00

PROVENIENZE VENTENNALI

All'esecutata [REDACTED], la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione è pervenuta per atto di donazione accettata del 12/05/1987 rep. 47765 Notaio ANTONIO BATTAGLIA sede L'Aquila, trascritto il 09/06/1987 nn. 9189/7555 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 12/01/2001
Reg. gen. 467 - Reg. part. 44
Importo: € 24.789,93
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 12/01/2001
Reg. gen. 466 - Reg. part. 43
Importo: € 12.911,42
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 10/05/2007
Reg. gen. 13184 - Reg. part. 3716
Importo: € 700.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 15/11/2022
Reg. gen. 20844 - Reg. part. 16871
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile come previsto dal PRG del Comune di L'Aquila ricade nella zona del P.R.U. "Viale della Croce Rossa", "Programma di recupero urbano Viale della Croce Rossa" sottoscritto dal Comune di L'Aquila e dalla Provincia dell'Aquila in data 10-11-2016 e ratificato con D.C.C. n. 108 del 5-12-2016.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio, successivamente è stata presentata domanda di condono in data 24/03/1995 presso il Comune di L'Aquila ove è stato possibile visionare la pratica identificata: prat. 10709 prot. 014481 del 24/03/1995 intestata al Sig. [REDACTED]. Nei fascicoli risulta essere stata presentata solo la domanda per il condono con il pagamento di parte degli oneri, ma non è presente alcuna documentazione tecnica al fine del rilascio del condono, che pertanto non è stato neanche istruito e che ad oggi non può essere rilasciato dall'Amministrazione.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Officina ubicata a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED] è deceduta in data [REDACTED], ad oggi non risultano passaggi ereditari.

CONFINI

L'Immobilie censito al F. 80 particella 1572 sub 7, confina a nord con l'unità immobiliare censita F. 80 particella 3506 e sul resto dei lati con la corte esterna censita al F. 80 particella 1572 sub 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
officina	128,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				137,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

VARIAZIONE del 28/03/2017 Pratica n. AQ0037204 in atti dal 29/03/2017 FUSIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.4629.1/2017)

Immobili soppressi, originari: Comune: L'AQUILA (A345) (AQ)

Foglio 80 Particella 1572 Subalterno 1, Foglio 80 Particella 1572 Subalterno 2, Foglio 80 Particella 4401, Foglio 80 Particella 4402, Foglio 80 Particella 4403

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	1572	7	1	C3	1	128	137 mq	866 €	terra	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 26/01/2024 si è riscontrata la non corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale. In particolare è stato rilevato un piccolo locale ad uso wc addossato alla P.3506 con accesso dall'interno dell'unità immobiliare in questione, e un altro corpo di fabbrica addossato e comunicante con la stessa unità immobiliare, entrambi non risultano riportati in planimetria ne tantomeno censiti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è attualmente utilizzato come officina, si trova in discreto stato conservativo anche se non presenta particolari finitura ne tantomeno impianti ad eccezione dell'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

L'immobile confina sul fronte con la corte comune della particella 1572 sub 9, sulla quale sono posti anche gli accessi all'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è realizzata con una struttura leggera in acciaio, con copertura e pareti laterali apribili realizzati in teli di PVC. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/05/2021
- Scadenza contratto: 31/05/2027

Canoni di locazione

Canone mensile per il sub 5, sub 6, sub 7: € 1100,00

PROVENIENZE VENTENNALI

All'esecutata [REDACTED], la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione è pervenuta per atto di donazione accettata del 12/05/1987 rep. 47765 Notaio ANTONIO BATTAGLIA sede L'Aquila, trascritto il 09/06/1987 nn. 9189/7555 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 12/01/2001
Reg. gen. 467 - Reg. part. 44
Importo: € 24.789,93
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 12/01/2001
Reg. gen. 466 - Reg. part. 43
Importo: € 12.911,42
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 10/05/2007
Reg. gen. 13184 - Reg. part. 3716
Importo: € 700.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 15/11/2022
Reg. gen. 20844 - Reg. part. 16871
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile come previsto dal PRG del Comune di L'Aquila ricade nella zona del P.R.U. "Viale della Croce Rossa", "Programma di recupero urbano Viale della Croce Rossa" sottoscritto dal Comune di L'Aquila e dalla Provincia dell'Aquila in data 10-11-2016 e ratificato con D.C.C. n. 108 del 5-12-2016.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio, successivamente sono state presentate due domande di condono rispettivamente in data 01/03/1995 e 03/05/1998 presso il Comune di L'Aquila ove è stato possibile visionare le pratiche identificate: prat. 10706 prot. 0095541 del 01/03/1995, prat. 10852 prot. 022034 del 03/05/1995 entrambe intestate al Sig. [REDACTED]. Nei fascicoli risulta essere stata presentata solo la domanda per il condono con il pagamento di parte degli oneri, ma non è presente alcuna documentazione tecnica al fine del rilascio del condono, che pertanto non è stato neanche istruito e che ad oggi non può essere rilasciato dall'Amministrazione.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Unità Immobiliare F.80 P. 1572 sub 6 ubicata a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42

L'immobile censito al F.80 P. 1572 sub 6, risulta completamente demolito e attualmente la sua area di sedime forma parte delle corti comuni esterne censite al F.80 P. 1572 sub 9-8 che sono state tenute in considerazione nella valutazione delle unità immobiliari a cui fanno riferimento F.80 P.1572 sub3-4-5-7

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42
Immobilie su un unico livello ad uso Officina con ingresso su corte comune privata esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 3506, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 85.500,00

Tale valore deve essere decurtato dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e messa a norma dell'immobile, gli onorari e le spese per i tecnici incaricati, oneri urbanistici e catastali. Tali costi ammontano a € 15.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA BENE 1= 85.500,00 -15.000,00 = € 70.500,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42
Immobilie residenziale a piano terra con locali di sgombero al sottotetto e terrazzo al piano primo, con ingresso su corte comune privata esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 1572, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 254.540,00

Tale valore deve essere decurtato dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile per il quale occorre completare la pratica di condono presentata presso il Comune di L'Aquila al fine di ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Tali costi includono i lavori di sistemazione e messa a norma degli immobili, gli onorari e le spese per i tecnici incaricati, oneri urbanistici e catastali.

Tali costi ammontano a € 40.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA BENE 2 = 254.540,00-40.000,00= 214.540,00 in cifra tonda: € 214.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Officina ubicata a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42
Immobile su un unico livello ad uso Officina con ingresso su corte comune privata esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 1572, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 124.000,00

Tale valore deve essere decurtato dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile per il quale occorre completare la pratica di condono presentata presso il Comune di L'Aquila al fine di ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Tali costi includono i lavori di sistemazione e messa a norma degli immobili, gli onorari e le spese per i tecnici incaricati, oneri urbanistici e catastali. Tali costi ammontano a € 20.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA BENE 3 = 124.000,00-20.000,00= € 104.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42
Immobile su un unico livello ad uso magazzino con ingresso su corte comune privata esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 1572, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 42.000,00

Tale valore deve essere decurtato dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile per il quale occorre completare la pratica di condono presentata presso il Comune di L'Aquila al fine di ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Tali costi includono i lavori di sistemazione e messa a norma degli immobili, gli onorari e le spese per i tecnici incaricati, oneri urbanistici e catastali. Tali costi ammontano a € 12.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA BENE 3 = 42.000,00-12.000,00= € 30.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Officina ubicata a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42
Immobile su un unico livello ad uso Officina con ampi ingressi su corte comune privata esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 1572, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 68.500,00

Tale valore deve essere decurtato dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile per il quale occorre completare la pratica di condono presentata presso il Comune di L'Aquila al fine di ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Tali costi includono i lavori di sistemazione e messa a norma degli immobili, gli onorari e le spese per i tecnici incaricati, oneri urbanistici e catastali. Tali costi ammontano a € 18.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA BENE 3 = 68.500,00-18.000,00= € 50.500,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** – Unità Immobiliare F.80 P. 1572 sub 6 ubicata a L'Aquila (AQ) - Via della Croce Rossa 42
L'immobile censito al F.80 P. 1572 sub 6, risulta completamente demolito e attualmente la sua area di sedime forma parte delle corti comuni esterne censite al F.80 P. 1572 sub 9-8 che sono state tenute in considerazione nella valutazione delle unità immobiliari a cui fanno riferimento F.80 P.1572 sub3-4-5-7
Pertanto non si è proceduto alla stima del Bene N° 6

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Aquila, li 07/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mastrantonio Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Estratto di mappa catastale F. 80
- N° 2 Elaborato planimetrico
- N° 3 Planimetria generale e individuazione beni
- N° 4 Planimetria catastale Bene 1
- N° 5 Planimetria catastale Bene 2
- N° 6 Planimetria catastale Bene 3
- N° 7 Planimetria catastale Bene 4
- N° 8 Planimetria catastale Bene 5
- N° 9 Elaborato fotografico
- N° 10 Perizia in versione privacy