

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vivola Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 277.001,50	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 25/09/2023, il sottoscritto Ing. Vivola Enrico, con studio in Via Chieti, 16 - 67100 - L'Aquila (AQ), email enricovivola@inwind.it, PEC enrico.vivola@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - fraz. ROIO POGGIO, Via della Pineta snc

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE AL PIANO PRIMO IN UN EDIFICIO BIFAMILIARE NON COSTITUITO IN CONDOMINIO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - fraz. ROIO POGGIO, Via della Pineta snc

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

N.B. l'immobile e le relative pertinenze risultano come bene personale dell'esecutata

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - zona giorno	81,98 mq	119,60 mq	1	119,60 mq	2,80 m	PRIMO
Abitazione - zona notte	78,21 mq	103,67 mq	1	103,67 mq	2,80 m	SECONDO
Garage	33,83 mq	48,74 mq	0,50	24,37 mq	2,60 m	TERRA
Ballatoi - Balcone	48,71 mq	48,71 mq	0,25	12,18 mq	0,00 m	PRIMO
Cortile	48,22 mq	48,22 mq	0,33	15,91 mq	0,00 m	TERRA
Corte	51,54 mq	51,54 mq	0,25	12,88 mq	0,00 m	SECONDO
Locale di deposito	9,31 mq	14,91 mq	0,50	7,46 mq	2,80 m	SECONDO
Locale di deposito	11,96 mq	22,61 mq	0,50	11,30 mq	2,40 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				307,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				307,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

TRATTASI DI ABITAZIONE IN FABBRICATO BIFAMILIARE A PIANI SFALSATI, SU TRE LIVELLI CON UN SEMINTERRATO E UN SOTTOTETTO, CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
6	11	532	3	6	C6	10	49	65 mq	91,1 €	TERRA	
6	11	532	7	6	A2	3	9	214 mq	790,18 €	TERRE+PRIMO+SE	



										CONDO	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

SI RILEVA DIFFORMITA' TRA QUANTO RAPPRESENTATO IN CATASTO E LO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE. LE DIFFORMITA' RIGUARDANO DIFFERENTE SUDDIVISIONE DEGLI SPAZI INTERNI DI CUI AL SUB.3 (GARAGE) E SUB.7 (ABITAZIONE), OLTRE ALL'ASSENZA DI UN VANO TECNICO AL PIANO SECONDO

STATO CONSERVATIVO

TRATTASI DI ABITAZIONE IN FABBRICATO BIFAMILIARE A PIANI SFALSATI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE E PERTINENZE. LO STATO DI CONSERVAZIONE E' BUONO.

PARTI COMUNI

TRATTASI DI ABITAZIONE IN FABBRICATO BIFAMILIARE A PIANI SFALSATI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE E PERTINENZE. LE PARTI COMUNI SONO RAPPRESENTATE DAI PROSPETTI, DAL TETTO DI COPERTURA E RECINZIONI.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sopralluogo è stato effettuato il 15.11.2023. In tale data è stato possibile effettuare una visita completa all'interno del fabbricato, ispezionando tutti i vani, rilevando la tipologia e consistenza delle strutture portanti, la tipologia degli orizzontamenti, la qualità delle finiture architettoniche visibili, le dotazioni impiantistiche e tecnologiche.

Il fabbricato è articolato su 3 livelli a piani sfalsati e la tipologia costruttiva è quella costituita da muratura portante in blocchi di cls e orizzontamenti in solai in latero cemento.

Il piano terra contiene il garage e un piccolo ripostiglio con scaletta di collegamento interno con il piano superiore. All'esterno, è situata una ampia corte, utilizzabile anche come parcheggio auto, dalla quale è possibile accedere alla scala esterna aperta, che porta al piano primo dove è posta la zona giorno dell'abitazione dell'esecutato, composta di ampio salone, la zona pranzo, la cucina, un bagno di servizio. Dal disimpegno parte la rampa di scala che da accesso al piano secondo con 4 camere e 2 bagni. L'abitazione è dotata di un ampio balcone a servizio della zona giorno e di un terrazzino accessibile dalla cucina. Sul lato sud al piano secondo è situata una ampia corte a contatto con la zona notte. Da tale corte è possibile accedere al un locale lavanderia che contiene la caldaia per per il riscaldamento dell'abitazione. Si precisa che tale vanon non risulta individuato catastalmente.



Le pavimentazioni del piano primo e del piano secondo sono in gress come anche nei servizi igienici. Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri e tapparelle oscuranti in pvc. Le porte interne sono in legno massello. Il sistema di riscaldamento è di tipo autonomo con corpi scaldanti a termosifone. L'impianto elettrico è sottotraccia a 220V e l'impianto termico e idrosanitario soddisfa le normative vigenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE E DALLA SUA FAMIGLIA

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1989 al 20/06/2011	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/06/2011	**** Omissis ****	DIVISIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
SCHIAVONE MARICA	20/06/2011			9774	6290
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 07/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia muruo
Iscritto a L'AQUILA il 23/09/2011
Reg. gen. 10110 - Reg. part. 6507
Quota: 1/1
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: NOTAIO MARICA SCHIAVONE
N° repertorio: 10110
N° raccolta: 6507

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a L'AQUILA il 11/08/2022
Reg. gen. 15534 - Reg. part. 12666
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui è situato il fabbricato ricade nella zona del vigente PRG - ART 48 - zona di residenziale di completamento delle frazioni

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'INTERO FABBRICATO E' STATO AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 12304 DEL 03/03/1983.
N.B. L'INTERA COSTRUZIONE E' AVVENUTA IN DIFFORMITA' RISPETTO A TALE TITOLO EDILIZIO.
L'ESECUTATO HA PRESENTATO DOMANDA DI CONDONO N.5273/85 LIMITATAMENTE AL MODULO E
RELATIVE OBLAZIONI.

POICHE' LA DIFFORMITA' RIGUARDA L'INTERO FABBRICATO, E' PARERE DELLO SCRIVENTE STIMATORE CHE
LA CONCLUSIONE DELLA PRATICA DI CONDONO DEBBA ESSERE EFFETTUATA CONGIUNTAMENTE
ALL'ALTRO PROPRIETARIO (DOMANDA CONDONO N.5202/85) PER QUANTO RIGUARDA L'IMPIANTO
ARCHITETTONICO E LA STRUTTURA PORTANTE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

TRATTASI DI ABITAZIONE IN FABBRICATO BIFAMILIARE A PIANI SFALSATI CON DESTINAZIONE D'USO
RESIDENZIALE E PERTINENZE.

IL FABBRICATO NON E' COSTITUITO IN CONDOMINIO MA E' DOTATO DI PARTI COMUNI CHE SONO
RAPPRESENTATE DAI PROSPETTI, DAL TETTO DI COPERTURA E RECINZIONI.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - fraz. ROIO POGGIO, Via della Pineta snc
APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE AL PIANO PRIMO IN UN EDIFICIO
BIFAMILIARE NON COSTITUITO IN CONDOMINIO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 532, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 532, Sub. 7,
Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 292.001,50
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.
Il bene ha potenzialmente un valore unitario di 950€/mq tenendo conto la destinazione d'uso, le



finiture presenti ed la funzionalità/fruibilità.

Il valore complessivo verrà ridotto di €15000 per le necessarie operazioni di regolarizzazione della pratica urbanistica di condono edilizio

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento L'Aquila (AQ) - fraz. ROIO POGGIO, Via della Pineta snc	307,37 mq	950,00 €/mq	€ 292.001,50	100,00%	€ 292.001,50
				Valore di stima:	€ 292.001,50

Valore di stima: € 292.001,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€

Valore finale di stima: € 277.001,50

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.

Il bene ha potenzialmente un valore unitario di 950€/mq tenendo conto la destinazione d'uso, le finiture presenti ed la funzionalità/fruibilità.

Il valore complessivo verrà ridotto di €15000 lorde, per le necessarie operazioni di regolarizzazione della pratica urbanistica di condono edilizio, così valutate in maniera speditiva: progettazione strutturale €3000, progettazione architettonica €3000, studi geologici €1500, studi caratterizzazione delle strutture €1500, aggiornamenti catastali €2000, diritti istruttoria e oblazioni €4000.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'INTERO FABBRICATO E' STATO AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 12304 DEL 03/03/1983.
N.B. L'INTERA COSTRUZIONE E' AVVENUTA IN DIFFORMITA' RISPETTO A TALE TITOLO EDILIZIO.
L'ESECUTATO HA PRESENTATO DOMANDA DI CONDONO N.5273/85 LIMITATAMENTE AL MODULO E
RELATIVE OBLAZIONI.
POICHE' LA DIFFORMITA' RIGUARDA L'INTERO FABBRICATO, E' PARERE DELLO SCRIVENTE STIMATORE CHE
LA CONCLUSIONE DELLA PRATICA DI CONDONO DEBBA ESSERE EFFETTUATA CONGIUNTAMENTE
ALL'ALTRO PROPRIETARIO (DOMANDA CONDONO N.5202/85) PER QUANTO RIGUARDA L'IMPIANTO
ARCHITETTONICO E LA STRUTTURA PORTANTE

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 16/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vivola Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 010 ESTRATTO MAPPA.pdf (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 020 ELABORATI PLANIMETRICI.pdf (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 030 VISURA STORICA.pdf (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 040 RILIEVO STATO ATTUALE IMMOBILE.pdf (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 050 RILIEVO FOTOGRAFICO.pdf (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 060 CONCESSIONE EDILIZIA.pdf (Aggiornamento al 15/02/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - fraz. ROIO POGGIO, Via della Pineta snc
APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE AL PIANO PRIMO IN UN EDIFICIO
BIFAMILIARE NON COSTITUITO IN CONDOMINIO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 532, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 532, Sub. 7,
Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui è situato il fabbricato ricade nella zona del vigente PRG - ART 48
- zona di residenziale di completamento delle frazioni

Prezzo base d'asta: € 277.001,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 277.001,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - fraz. ROIO POGGIO, Via della Pineta snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 532, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 532, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	307,37 mq
Stato conservativo:	TRATTASI DI ABITAZIONE IN FABBRICATO BIFAMILIARE A PIANI SFALSATI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE E PERTINENZE. LO STATO DI CONSERVAZIONE E' BUONO.		
Descrizione:	APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE AL PIANO PRIMO IN UN EDIFICIO BIFAMILIARE NON COSTITUITO IN CONDOMINIO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE E DALLA SUA FAMIGLIA		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia muruo
Iscritto a L'AQUILA il 23/09/2011
Reg. gen. 10110 - Reg. part. 6507
Quota: 1/1
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: NOTAIO MARICA SCHIAVONE
N° repertorio: 10110
N° raccolta: 6507

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a L'AQUILA il 11/08/2022
Reg. gen. 15534 - Reg. part. 12666
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

