

# TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vivola Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2022 del R.G.E.

promossa da

**[REDACTED]**  
*Codice fiscale:* **[REDACTED]**  
*31015 - Conegliano (TV)*

contro

**[REDACTED]**



## 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.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2022 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 260.330,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 23/10/2023, 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 28/10/2023 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) - VIA MARIO TRADARDI N.1/A, interno 7, piano 2

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE AL PIANO SECONDO IN UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE 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) - VIA MARIO TRADARDI N.1/A, interno 7, piano 2

## 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] (Proprietà 1/1)

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



• [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	143,40 mq	160,70 mq	1	160,70 mq	2,80 m	SECONDO
Balconi	32,90 mq	32,90 mq	0,25	8,22 mq	2,80 m	SECONDO
cantina	8,30 mq	9,60 mq	0,20	1,92 mq	2,50 m	S1
Garage	16,50 mq	18,75 mq	0,5	9,38 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>180,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>180,22 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

TRATTASI DI APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON PERTINENZE. LA CANTINA E' SITUATA LA PIANO S1 CON ACCESSO DA CORRIDILIO CONDOMINIALE MENTRE SEMPRE AL PIANO S1 E' SITUATO IL GARAGE CHE E' DOTATO DI INGRESSO CON BASCULANTE SUL CORTILE CONDOMINIALE A CUI SI ACCEDE DALLA VIABILITA' PUBBLICA ATTRAVERSO UN CANCELLO CARRABILE MOTORIZZATO.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	1738	8		C6	9	16	21 mq	140,48 €	S1	
	79	1738	14		A2	3	8	170 mq	1198,18 €	2, S1	

### Corrispondenza catastale



## STATO CONSERVATIVO

---

TRATTASI DI ABITAZIONE IN FABBRICATO PLURIFAMILIARE CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE E PERTINENZE. LO STATO DI CONSERVAZIONE E' OTTIMO.

## PARTI COMUNI

---

TRATTASI DI ABITAZIONE IN FABBRICATO PLURIFAMILIARE CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE E PERTINENZE. L'EDIFICIO E' COSTITUITO IN CONDOMINIO (Condominio IL PIOPPO), PERTANTO LE PARTI COMUNI SONO INDIVIDUATE CON PRECISIONE NELLA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE E IN BREVE CONSISTENTE IN RECINZIONI, CANCELLI, PORTONI, ASCENSORE, CORTILE E CORSIE, ANDRONE E SCALE, TETTO DI COPERTURA E FACCIATE

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il sopralluogo è stato effettuato il 11.12.2023. In tale data è stato possibile effettuare una visita completa del bene oggetto di esecuzione immobiliare, 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 5 livelli e la tipologia costruttiva è quella costituita da telai portanti in cls e orizzontamenti in solai in latero cemento.

Il piano seminterrato contiene n.4 box garage e n.5 cantinole, oltre a corridoi e corsie carrabili. Si evidenzia un ulteriore ampio vano che ospita un'attività commerciale che risulta proprietaria esclusiva dell'attigua corte e del cortile laterale.

Il piano terra contiene un'altra attività commerciale con ingresso indipendente dagli spazi condominiali. Sempre al piano terra si trova il vialetto di ingresso all'androne del fabbricato dal quale è possibile accedere alle varie unità residenziali e pertinenze.

quale si accede ad un primo disimpegno. Da esso è possibile accedere al vano cucina, al wc



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 28/05/1997 al 07/08/1997	nata a il Proprieta' 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>COSTITUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 07/08/1997 al 22/12/2004	nato a il Proprieta' 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				96576	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		L'AQUILA	27/08/1997	1689	
Dal 28/02/2005 al 10/10/2018	nata in il Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				107494	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	L'AQUILA	01/03/2005	525		
Dal 10/10/2018 al 10/10/2018	nata in il Codice Fiscale/P.IVA:	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				229	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	L'AQUILA	11/10/2018	12865.1		
Dal 10/10/2018 al 06/10/2020	nata in il (1) Proprieta' 1/1 nata in il (3) Abitazione 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				229	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	L'AQUILA	11/10/2018	12865.2		
Dal 06/10/2020	nata in il - Abitazione 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	RINUNCIA AL DIRITTO DI ABITAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				1115	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
L'AQUILA	15/10/2020	11082.1	

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.

Dal 10/10/2018 al 10/10/2018

Atto del 10/10/2018 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede L'AQUILA (AQ) Repertorio n. 229 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n.12865.1/2018 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 11/10/2018

Dal 10/10/2018 al 06/10/2020

Atto del 10/10/2018 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede L'AQUILA (AQ) Repertorio n. 229 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n.12865.2/2018 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 11/10/2018

Dal 06/10/2020

Atto del 06/10/2020 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede L'AQUILA (AQ) Repertorio n. 1115 - RINUNCIA AL DIRITTO DI ABITAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 11082.1/2020 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 15/10/2020

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 05/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a L'AQUILA il 04/07/2018  
Reg. gen. 10811 - Reg. part. 992  
Quota: 1/1





Importo: € 320.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 160.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 03/07/2018

N° repertorio: 169

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA il 29/07/2022

Reg. gen. 14417 - Reg. part. 11706

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui è situato il fabbricato ricade nella zona del vigente PRG Zona Residenziale di Completamento del Capoluogo (art.47 N.T.A.)

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO RIGUARDANTE IL FABBRICATO E' LA D.I.A. DEL 04/08/2012 PROT. 698 CON CUI SONO STATI AUTORIZZATI I LAVORI DI RIPARAZIONE SULLE PARTI CONDOMINIALI DELL'IMMOBILE A SEGUITO DEL SISMA DEL 6 APRILE 2009 ESITO DI TIPO "E"

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.350,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.844,62

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

## 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) - VIA MARIO TRADARDI N.1/A, interno 7, piano 2 APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE AL PIANO SECONDO IN UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE COSTITUITO IN CONDOMINIO

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 1738, Sub. 8, Categoria C6 - Fg. 79, Part. 1738, Sub. 14, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 270.330,00

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.

L'INSIEME DEL COMPENDIO IMMOBILIARE HA UN VALORE UNITARIO DI 1500€/MQ TENENDO CONTO LA LOCALIZZAZIONE, L'ESPOSIZIONE, LA DESTINAZIONE D'USO E LE FINITURE PRESENTI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento L'Aquila (AQ) - VIA MARIO TRADARDI N.1/A, interno 7, piano 2	180,22 mq	1.500,00 €/mq	€ 270.330,00	100,00%	€ 270.330,00
				Valore di stima:	€ 270.330,00



Valore di stima: € 270.330,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e spese tecniche	4000,00	€
Spese condominiali insolute	6000,00	€

**Valore finale di stima: € 260.330,00**

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 06/05/2024

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 010 ESTRATTO MAPPA.pdf (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 020 ELABORATI PLANIMETRICI.pdf (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 030 VISURA.pdf (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 040 RILIEVO STATO ATTUALE IMMOBILE.pdf (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 050 RILIEVO FOTOGRAFICO.pdf (Aggiornamento al 06/05/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA MARIO TRADARDI N.1/A, interno 7, piano 2  
APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE AL PIANO SECONDO IN UN EDIFICIO  
PLURIFAMILIARE COSTITUITO IN CONDOMINIO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 1738, Sub. 8, Categoria C6 - Fg. 79, Part. 1738, Sub. 14,  
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 Zona  
Residenziale di Completamento del Capoluogo (art.47 N.T.A.)

**Prezzo base d'asta: € 260.330,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 260.330,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	L'Aquila (AQ) - VIA MARIO TRADARDI N.1/A, interno 7, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 1738, Sub. 8, Categoria C6 - Fg. 79, Part. 1738, Sub. 14, Categoria A2	<b>Superficie</b>	180,22 mq
<b>Stato conservativo:</b>	TRATTASI DI ABITAZIONE IN FABBRICATO PLURIFAMILIARE CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE E PERTINENZE. LO STATO DI CONSERVAZIONE E' OTTIMO.		
<b>Descrizione:</b>	APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE AL PIANO SECONDO IN UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE COSTITUITO IN CONDOMINIO		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE E DALLA SUA FAMIGLIA		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a L'AQUILA il 04/07/2018  
Reg. gen. 10811 - Reg. part. 992  
Quota: 1/1  
Importo: € 320.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 160.000,00  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 03/07/2018  
N° repertorio: 169

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a L'AQUILA il 29/07/2022  
Reg. gen. 14417 - Reg. part. 11706  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

