

---

# TRIBUNALE DI L'AQUILA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Esecuzione Immobiliare 77/2022 del R.G.E.

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Edoardo Scarfoglio n°5 fraz.Paganica-L'Aquila

## DESCRIZIONE

Appartamento situato al piano terzo con accesso da Via E. Scarfoglio compreso in un fabbricato ristrutturato e migliorato sismicamente a seguito del sisma del 2009

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina con la Via E.Scarfoglio, con la Via Vittorio Veneto e con la part.lla 1031 .

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| abitazione                                   | 48,00 mq         | 58,00 mq         | 1            | 58,00 mq                 | 2,80 m   | terzo |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>58,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>58,00 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Il titolare catastale corrisponde a quello reale .

## DATI CATASTALI

---

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
| 4                       | 20     | 1030  | 7    | 4                   | A3        | 3      | 3,5         | 58 mq                | 225,95 € | 3     |          |

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## PRECISAZIONI

---

Appartamento al piano terzo composto da due camere, disimpegno, bagno e cucina .  
L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato con una struttura in muratura, è stato ristrutturato di recente, risulta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione .

## PATTI

---

Il fabbricato risulta di proprietà della parte esecutata .

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare risulta in ottime condizioni di conservazione

## PARTI COMUNI

---

La scala condominiale di accesso e il portone sono in comune con gli altri subalterni .

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

---

Non risulta l'esistenza di servitu'gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

---

Le fondazioni del fabbricato si presume siano in muratura di pietrame, la copertura è in legno con soprastanti coppi.

Le pareti esterne sono rivestite d'intonaco; l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia .

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

---

L'unità immobiliare risulta occupata dalla parte esecutata .

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

---

### ***Oneri di cancellazione***

-sulla unità immobiliare, oggetto di esecuzione, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli :  
Ipoteca volontaria n. 28868/7516 del 02/11/2007 derivante da contratto di mutuo fondiario  
Ipoteca giudiziale n. 11425/806 del 05/06/2012 derivante da decreto ingiuntivo  
Ipoteca giudiziale n. 31393/1866 del 21/12/2012 derivante da decreto ingiuntivo  
Ipoteca giudiziale n. 4393/253 del 05/03/2013 derivante da decreto ingiuntivo  
Pignoramento immobiliare n.24045/19486 del 28.12.2022

## NORMATIVA URBANISTICA

---

---

-Da accertamenti eseguiti presso il Comune di L'Aquila si è riscontrato che il fabbricato in questione fa parte dell'aggregato n.1408 sito nella frazione di Paganica -L'Aquila per il quale, a seguito del sisma del 2009, è stato presentato un progetto per il ripristino e miglioramento sismico (N°pratica AQ-BCE-51735).

Il fabbricato, a seguito del sisma, è stato ristrutturato e migliorato sismicamente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La porzione di fabbricato in questione risulta regolare per la legge n.47/1985; la costruzione è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile .

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali,ad eccezione delle eventuali spese future per il mantenimento delle parti comuni dello stabile .

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Edoardo Scarfoglio n°5 fraz.Paganica-L'Aquila  
Appartamento situato al piano terzo con accesso da Via E. Scarfoglio compreso in un fabbricato ristrutturato e migliorato sismicamente a seguito del sisma del 2009  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1030, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 55.000,00  
Per il calcolo della superficie convenzionale o commerciale si è calcolato il 100% della superficie lorda residenziale .  
Nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-OMI ( osservatorio del mercato immobiliare) riferito all'anno 2023, 2° semestre,ultimo disponibile ,è riportato (per la provincia di L'Aquila-Comune di L'Aquila -zona suburbana/Paganica centro-microzona catastale n.3) per la destinazione residenziale,tipologia abitazione civile, un valore minimo a mq di € 790,00 e un valore massimo di € 1.100,00 .  
Considerando gli elementi determinanti per una corretta valutazione si è calcolata la media tra i due valori e si è applicato un prezzo a mq pari a € 945,00 arrotondato a € 950,00 .  
Pertanto essendo la superficie convenzionale o commerciale di mq 58,00 il valore dell'unità immobiliare è stato così quantificato :  
N.C.E.U. Comune di L'Aquila fg.20 part.lla1030 sub 7  
€ 950,00 x mq 58,00 = € 55.100,00  
Per arrotondamento € 55.000,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|

|  |          |             |             |                  |             |
|--|----------|-------------|-------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>L'Aquila (AQ) - Via<br>Edoardo Scarfoglio<br>n°5 fraz.Paganica-<br>L'Aquila | 58,00 mq | 950,00 €/mq | € 55.000,00 | 100,00%          | € 55.000,00 |
|  |          |             |             | Valore di stima: | € 55.000,00 |

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 24/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Edoardo Scarfoglio n°5 fraz.Paganica-L'Aquila  
Appartamento situato al piano terzo con accesso da Via E. Scarfoglio compreso in un fabbricato ristrutturato e migliorato sismicamente a seguito del sisma del 2009  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1030, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: -Da accertamenti eseguiti presso il Comune di L'Aquila si è riscontrato che il fabbricato in questione fa parte dell'aggregato n.1408 sito nella frazione di Paganica -L'Aquila per il quale, a seguito del sisma del 2009, è stato presentato un progetto per il ripristino e miglioramento sismico (N°pratica AQ-BCE-51735) . Il fabbricato, a seguito del sisma, è stato ristrutturato e migliorato sismicamente.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                       |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | L'Aquila (AQ) - Via Edoardo Scarfoglio n°5 fraz.Paganica-L'Aquila   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1030,<br>Sub. 7, Zc. 4, Categoria A3   | <b>Superficie</b> | 58,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | L'unità immobiliare risulta in ottime condizioni di conservazione   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Appartamento situato al piano terzo con accesso da Via E. Scarfoglio compreso in un fabbricato ristrutturato e migliorato sismicamente a seguito del sisma del 2009 |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | L'unità immobiliare risulta occupata dalla parte eseguita .   |                   |          |



## FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

-sulla unità immobiliare, oggetto di esecuzione, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli :  
Ipoteca volontaria n. 28868/7516 del 02/11/2007 derivante da contratto di mutuo fondiario  
Ipoteca giudiziale n. 11425/806 del 05/06/2012 derivante da decreto ingiuntivo  
Ipoteca giudiziale n. 31393/1866 del 21/12/2012 derivante da decreto ingiuntivo  
Ipoteca giudiziale n. 4393/253 del 05/03/2013 derivante da decreto ingiuntivo  
Pignoramento immobiliare n.24045/19486 del 28.12.2022

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

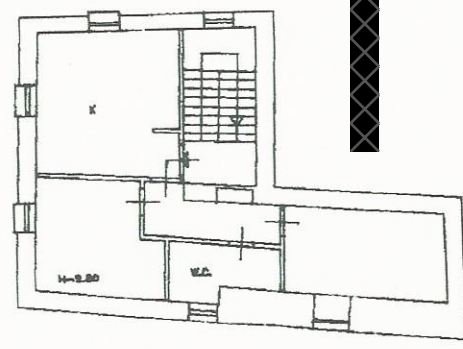
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di L'AQUILA via S.S. 17 Bis Fr. Paganica civ. ....

PIANO TERZO

S.S. 17 BIS

VIA VITTORIO VENETO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

RISERVATO ALL'UFFICIO

FOU 20/77 14 FEB. 1997

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Data di presentazione: 14/02/1997  
Schema: 141 - Formato di acq.: A4  
n. 1030 sub. T

[Redacted area containing illegible text and a circular stamp]

Data: 22.1.97 Firma: [Redacted]

Contare di L'AQUILA (A.C. 94) - Sez. urbana 004 - Foglio 20 Particella 1030 Subalterno 7  
Catasto Edilizio Urbano - Situazione 14/02/1997  
STRADA CATALE 17 BIS n. 2 Pmo 3