

---

# 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 così 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 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via Edoardo Scarfoglio n°5 fraz.Paganica- 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 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1030, 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 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)

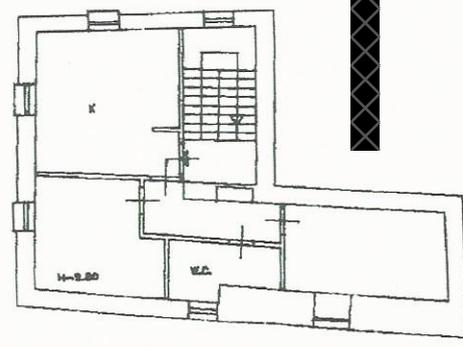
LIRE  
500

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

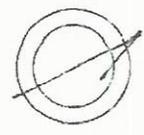
PIANO TERZO

S.S. 17 BIS

VIA VITTORIO VENETO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

RISERVATO ALL'UFFICIO  
FOU 20/77 14 FEB. 1997

Roma - Istituto Poligrafico a Zecca dello Stato - PV

Contare di L'AQUILA (A.C. 943) - Sez. urbana 004 - Foglio 20 Particella 1030 Subalterno 7  
Cassone di fabbricati - Situazione 07/02/2024  
STRADA CATALE 17 BIS n. 2 Pmo 3

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	[Redacted]
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	[Redacted]
Data di presentazione: 14/02/1997	Data: 07/02/2024
Scheda n. 1030 sub. T	Foglio 20 Particella 1030 Subalterno 7
Formato di acq.: A4	data 22.1.97 Firma [Redacted]