

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tacchin Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.946,00	11

In data 24/11/2025, la sottoscritta Arch. Tacchin Alessandra, con studio in P.le Sandro Pertini - 67100 - L'Aquila (AQ), email architer3@gmail.com, PEC alessandra.tacchin@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE® PREMessa

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via della Stazione, ora Via della foca, 41 (Coord. Geografiche: 42°20'55" N - 13°21'53" E)

ASTE
GIUDIZIARIE® DESCRIZIONE

Abitazione di tipo economico Fg 2 Part 84 Sub 10.

L'unità immobiliare è posta al primo piano ed è accessibile da una scala esterna esclusiva.

E' composta da ingresso-cucina, una sala da pranzo, due camere ed un bagno.

Il bagno presenta pavimento in monocottura e rivestimento in formelle tipo mosaico 10x10 ed è riscaldato grazie ad uno scaldasalviette. Nel resto dell'unità immobiliare il pavimento è in granigliato. Nel soggiorno è presente un camino del tipo a focolaio aperto. La corte esclusiva è accessibile dal disimpegno posto di fronte al bagno e risulta pavimentata con lastre di cemento granigliato.

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

ASTE
GIUDIZIARIE® LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via della Stazione, ora Via della foca, 41

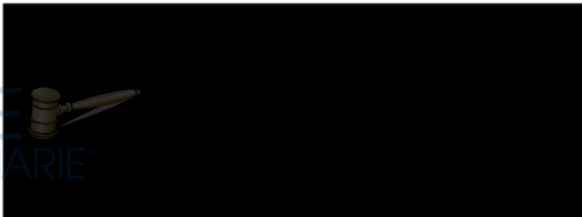
ASTE
GIUDIZIARIE® COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE
GIUDIZIARIE® TITOLARITÀ

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

•



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

•

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con il Sub 12 stessa particella, ad Ovest con la strada pubblica, a Sud con corte privata e ad Est con la particella 85

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano scala esterno	7,56 mq	7,56 mq	0,10	0,76 mq	0,00 m	T-1
Cucina	16,44 mq	21,95 mq	1	21,95 mq	2,65 m	1
Soggiorno	16,93 mq	21,94 mq	1	21,94 mq	2,65 m	1
Camera 1	18,80 mq	22,23 mq	1	22,23 mq	2,65 m	1
Camera 2	17,41 mq	23,15 mq	1	23,15 mq	2,65 m	1
Disimpegno	1,70 mq	2,54 mq	1	2,54 mq	2,40 m	1
WC	4,55 mq	5,88 mq	1	5,88 mq	2,40 m	1
Corte esclusiva	8,12 mq	8,12 mq	0,18	1,46 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				99,91 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				99,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare posta al primo piano è accessibile da una scala esterna ad uso esclusivo con un piccolo pianerottolo. E' composta da una cucina che funge anche da ingresso. La cucina è dotata di focolaio a legna. Sono presenti inoltre due ampie camere da letto, un soggiorno un piccolo disimpegno che dà accesso sia al bagno che al balcone scoperto.

Il riscaldamento è autonomo con radiatori. Il bagno risulta in buone condizioni seppure pavimenti e rivestimenti siano datati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/2003 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. 006, Fg. 2, Part. 231, Sub. 10, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4.5 vani Rendita € 278,89 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 04/07/2019		Catasto Fabbricati Sez. 006, Fg. 2, Part. 231, Sub. 10, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4.5 vani Superficie catastale 102 mq - Totale escluse aree

		scoperte 99 mq Rendita € 278,89 Piano 1
Dal 04/07/2019 al 14/01/2026		Catasto Fabbricati Sez. 006, Fg. 2, Part. 84, Sub. 10, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4.5 vani Superficie catastale 102 mq - Totale escluse aree scoperte 99 mq Rendita € 278,89 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
006	2	84	10	6	A3	2	4.5 vani	102 mq Totale escluse le aree scoperte 99 mq	278,89 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in buono stato conservativo, ma con finiture economiche e datate.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta realizzato in muratura portante. Impianto idrico e termico sono sotto traccia ma non è stato possibile verificarne la funzionalità. Gli infissi sono in legno ad esclusione della porta di accesso al cortile esterno e del portoncino d'ingresso. Il bagno presenta pavimento in monocottura e rivestimento in formelle tipo mosaico 10x10 ed è riscaldato grazie ad uno scaldavivande. Nel resto dell'unità immobiliare il pavimento è in granigliato. Nel soggiorno è presente un camino del tipo a focolaio aperto. La corte esclusiva è accessibile dal disimpegno posto di fronte al bagno e risulta pavimentata con lastre di cemento granigliato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1995		ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA su part ex 231			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CIANCARELLI Roberto	02/02/1995	80587	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	03/03/1995	3663	2938
Dal 16/07/2003		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale	16/07/2003	25266	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	27/08/2004	19367	12819
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 15/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 11/03/2025
Reg. gen. 4858 - Reg. part. 3988

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 48

Zona residenziale di completamento delle Frazioni

Zona B ai sensi del D.M. 02-04-1968

1. In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista allo art. 44 delle presenti Norme.
2. In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
 - Opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto all'ultimo comma dell'articolo 23;
 - Superficie minima di intervento = $S_m = 400$ mq.
 - Indice di utilizzazione fondiaria = $U_f = 0,35$ mq/mq.
 - Rapporto di copertura = $Q = 35\%$.
 - Altezza massima = $H = 10,50$ mt.
 - Distanze minime:
 - i. a confine,
 - ii. previo accordo con il confinante, in aderenza;
 - iii. 3 mt. dai confini;
 - iv. 6 mt. tra edifici.
3. Il premio di cubatura previsto al terzo comma dell'art. 46 delle presenti Norme per le zone residenziali di ristrutturazione delle Frazioni, è consentito nella stessa misura, limitatamente agli edifici costruiti in data anteriore al 1950, anche per gli edifici inclusi nella zona di cui al presente articolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 30/11/2025 è stata inoltrata presso l'UTC dell'Aquila una Richiesta di accesso formale a documenti amministrativi per esame ed estrazione di copie ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. di titoli edilizi a nome di [REDACTED] su Foglio 2 part. 84 (ex 231), ma nulla è emerso.

Nell'atto di donazione all'Art. 3 si legge: *"In conformità all'art. 40 della Legge 28/02/1985 n° 47, i donanti, previa ammonizione di me Notaio, sulla responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968 n°15 attestano che: i fabbricati in oggetto risultano iniziati in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo"*.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risulta depositata l'agibilità dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 della Stazione, ora Via della foca, 41
 Abitazione di tipo economico Fg 2 Part 84 Sub 10. L'unità immobiliare è posta al primo piano ed è accessibile da una scala esterna esclusiva. E' composta da ingresso-cucina, una sala da pranzo, due camere ed un bagno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 84, Sub. 10, Zc. 6, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 99.910,00
 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via della Stazione, ora Via della foca, 41	99,91 mq	800,00 €/mq	€ 99.910,00	100,00%	€ 79.928,00
Valore di stima:					€ 79.928,00

Valore di stima: € 79.928,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 59.946,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, mancanza di titoli reperiti presso l'UTC dell'Aquila ed infine la situazione del mercato 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.

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 03/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tacchin Alessandra

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via della Stazione, ora Via della foca, 41
Abitazione di tipo economico Fg 2 Part 84 Sub 10. L'unità immobiliare è posta al primo piano ed è accessibile da una scala esterna esclusiva. E' composta da ingresso-cucina, una sala da pranzo, due camere ed un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 84, Sub. 10, Zc. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Art. 48 Zona residenziale di completamento delle Frazioni Zona B ai sensi del D.M. 02-04-1968 1. In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista allo art. 44 delle presenti Norme.
2. In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri: • Opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto all'ultimo comma dell'articolo 23; • Superficie minima di intervento = $S_m = 400$ mq. • Indice di utilizzazione fondiaria = $U_f = 0,35$ mq/mq. • Rapporto di copertura = $Q = 35\%$. • Altezza massima = $H = 10,50$ mt. • Distanze minime: i. a confine, ii. previo accordo con il confinante, in aderenza; iii. 3 mt. dai confini; iv. 6 mt. tra edifici. 3. Il premio di cubatura previsto al terzo comma dell'art. 46 delle presenti Norme per le zone residenziali di ristrutturazione delle Frazioni, è consentito nella stessa misura, limitatamente agli edifici costruiti in data anteriore al 1950, anche per gli edifici inclusi nella zona di cui al presente articolo.

Prezzo base d'asta: € 59.946,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.946,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via della Stazione, ora Via della foca, 41		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 84, Sub. 10, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	99,91 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in buono stato conservativo, ma con finiture economiche e datate.		
Descrizione:	Abitazione di tipo economico Fg 2 Part 84 Sub 10. L'unità immobiliare è posta al primo piano ed è accessibile da una scala esterna esclusiva. E' composta da ingresso-cucina, una sala da pranzo, due camere ed un bagno. E' dotata di una piccola corte esclusiva accessibile dal disimpegno posto davanti al bagno.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		