

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palumbo Valeriano, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2.....	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2.....	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	11

Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2.....	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2.....	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2.....	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2.....	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2.....	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	16
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2.....	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	17

Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2.....	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2.....	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2.....	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2.....	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2023 del R.G.E.....	28
Lotto Unico	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2.....	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4.....	31

In data 18/04/2024, il sottoscritto Geom. Palumbo Valeriano, con studio in Corso Federico II 58 - 67100 - L'Aquila (AQ), email valeriano.palumbo@tin.it;valeriano.palumbo@gmail.com, PEC valeriano.palumbo@geopec.it, Tel. 0862 410280, Fax 0862 410280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2024 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 DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

L'immobile è ubicato nelle vicinanze del complesso monumentale di Collemaggio, all'interno del quartiere denominato "La Torretta" in una zona urbanizzata caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed ovviamente di edifici residenziali, nonché di numerosi edifici scolastici, di vario ordine e grado.

L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un edificio residenziale pluripiano, sviluppato su sei livelli di cui due seminterrati. L'edificio fa parte di un complesso residenziale ultimato nell'anno 2002, circondato da fasce di sedime con sistemazioni a verde e percorsi pedonali pavimentati. L'ingresso condominiale avviene da un cancello pedonale antistante un ampio piazzale esterno al condominio. L'edificio è costituito catastalmente da tredici unità abitative con annesse pertinenze, (garage e cantine). L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano secondo, ed è composto da un ingresso soggiorno con annesso balcone, una cucina, due wc e tre camere da letto, di cui due dotate di balcone, opportunamente disimpegnate da un piccolo corridoio.

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.

L'edificio è dotato di un ascensore condominiale che consente l'accesso ai vari livelli dello stabile

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

Si tratta del locale garage di pertinenza dell'abitazione descritta in precedenza, accessibile direttamente dalla rampa esterna che immette all'interno del piano garage. Il bene è costituito da un unico ambiente di consistenza pari a mq.18,00 di superficie calpestabile.
Per quanto concerne le caratteristiche urbanistiche, si veda quanto riportato per l'abitazione di cui al bene m.1

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.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

Si tratta del locale di deposito (sottotetto) di pertinenza dell'abitazione descritta in precedenza. Il bene è costituito da un unico ambiente di consistenza pari a mq.10,00 di superficie calpestabile, con altezza media di circa ml 1,5.

Per quanto concerne le caratteristiche urbanistiche, si veda quanto riportato per l'abitazione di cui al bene m.1

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 DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

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)

Non è stato necessario appurare se l'esecutato sia coniugato o meno in regime di comunione dei beni in quanto l'acquisto è stato effettuato con stato civile libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

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)

Non è stato necessario appurare se l'esecutato sia coniugato o meno in regime di comunione dei beni in quanto l'acquisto è stato effettuato con stato civile libero

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

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)

Non è stato necessario appurare se l'esecutato sia coniugato o meno in regime di comunione dei beni in quanto l'acquisto è stato effettuato con stato civile libero

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Il bene confina ad ovest con il vano scala condominiale, a nord est con proiezione dell'area di corte condominiale di cui al sub 1 ed a sud con il sub 18

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

Il bene confina a Nord con spazio di manovra di cui al sub 1, ad ovest con il sub 36 ed a Sud Est con l'intercapedine del fabbricato censita sempre con il sub.1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

Il bene confina a Nord con disimpegno comune di cui al sub.1, ad ovest con il sub 28 e ad Est con il sub.30

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,70 m	2
Balcone	16,00 mq	16,00 mq	0,30	4,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				96,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti sulla corte comune, sull'atrio-ingresso, intercapedine ascensore, locale ascensore, locale autoclave e locale contatori, e disimpegno al piano quarto identificati con il sub 1, (vedi elaborato planimetrico - All. n.4)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,45 m	S2
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti sulla corte comune, sull'atrio-ingresso, intercapedine ascensore, locale ascensore, locale autoclave e locale contatori, e disimpegno al piano quarto identificati con il sub 1, (vedi elaborato planimetrico - All. n.4)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	10,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	1,50 m	4
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti sulla corte comune, sull'atrio-ingresso, intercapedine ascensore, locale ascensore, locale autoclave e locale contatori, e disimpegno al piano quarto identificati con il sub 1, (vedi elaborato planimetrico - All. n.4)

L'altezza media dell'unità immobiliare varia da un minimo di m 0,65 , sino ad un massimo di m.2,30 pertanto l'altezza media è pari a circa 1,50 m come indicato nella tabella descrittiva

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Il fabbricato è stato censito nel Catasto Fabbricati del Comune di L'Aquila come nuova costruzione in data 27/11/2002 Pratica n. 228282 in atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 4896.1/2002)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

Il fabbricato è stato censito nel Catasto Fabbricati del Comune di L'Aquila come nuova costruzione in data 27/11/2002 Pratica n. 228282 in atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 4896.1/2002)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

Il fabbricato è stato censito nel Catasto Fabbricati del Comune di L'Aquila come nuova costruzione in data 27/11/2002 Pratica n. 228282 in atti dal 27/11/2002 COSTITUZIONE (n. 4896.1/2002)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	2593	19	2	A2	4	6,5	92 mq	704,96 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in atti, (vedi All.n.2) in quanto nella planimetria risulta indicato un piccolo balcone posto tra la cucina ed un wc, che di fatto non esiste. Vedi documentazione fotografica - All. n.3). Si ritiene si tratti di un errore materiale in quanto il piccolo balcone non risulta presente in alcun piano dell'edificio ne tantomeno rappresentato negli elaborati progettuali rinvenuti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	2593	9	2	C6	12	18	22 mq	47,41 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

L'unica differenza rinvenuta (di fatto non sostanziale) è riferita all'altezza netta del locale che è pari a ml.2,45, contro i m.2,50 indicati nella planimetria. Tale difformità non incide ne sulla rendita catastale ne sulla conformità urbanistica in quanto rientra nella tolleranza ammessa pari al 2%.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	2593	29	2	C2	5	10	12 mq	15,49 €	4	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Nulla da precisare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

Nulla da precisare

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

Nulla da precisare

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Il fabbricato è stato realizzato dalla Società Costruttrice mediante convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di L'Aquila in forza di atto per Notaio Roberto Ciancarelli del 09/06/1998 rep. 30246/26077

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

Il fabbricato è stato realizzato dalla Società Costruttrice mediante convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di L'Aquila in forza di atto per Notaio Roberto Ciancarelli del 09/06/1998 rep. 30246/26077

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

Il fabbricato è stato realizzato dalla Società Costruttrice mediante convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di L'Aquila in forza di atto per Notaio Roberto Ciancarelli del 09/06/1998 rep. 30246/26077

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Il fabbricato, inteso nella sua interezza, è in buono stato conservativo; a seguito del sisma del 2009 l'intero condominio è stato classificato inagibile (esito E) ed oggetto di riparazione mediante pratica AQ- BCE 9419 intestata all'Amministratrice dell'epoca, Signora Frammolini Tiziana

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

Il fabbricato, inteso nella sua interezza, è in buono stato conservativo; a seguito del sisma del 2009 l'intero condominio è stato classificato inagibile (esito E) ed oggetto di riparazione mediante pratica AQ- BCE 9419 intestata all'Amministratrice dell'epoca, Signora Frammolini Tiziana

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

Il fabbricato, inteso nella sua interezza, è in buono stato conservativo; a seguito del sisma del 2009 l'intero condominio è stato classificato inagibile (esito E) ed oggetto di riparazione mediante pratica AQ- BCE 9419 intestata all'Amministratrice dell'epoca, Signora Frammolini Tiziana

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti sulla corte comune, sull'atrio-ingresso, intercapedine ascensore, locale ascensore, locale autoclave e locale contatori, e disimpegno al piano quarto identificati con il sub 1, (vedi elaborato planimetrico - All. n.4)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti sulla corte comune, sull'atrio-ingresso, intercapedine ascensore, locale ascensore, locale autoclave e locale contatori, e disimpegno al piano quarto identificati con il sub 1, (vedi elaborato planimetrico - All. n.4)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti sulla corte comune, sull'atrio-ingresso, intercapedine ascensore, locale ascensore, locale autoclave e locale contatori, e disimpegno al piano quarto identificati con il sub 1, (vedi elaborato planimetrico - All. n.4)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Il lotto in cui ricade l'edificio non è gravato da alcuna Servitù, censo, livello od uso civico

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

Il lotto in cui ricade l'edificio non è gravato da alcuna Servitù, censo, livello od uso civico

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

Il lotto in cui ricade l'edificio non è gravato da alcuna Servitù, censo, livello od uso civico

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Fondazioni: Cemento armato

Esposizione: Nord Ovest

Altezza media interna utile; m 2.70

Str. verticali: Tamponature in Muratura (non individuabili nel dettaglio).

Struttura portante in elevazione in C.A.

Solai: in latero-cemento

Copertura: a falde in C.A.

Manto di copertura: tegole in cemento

Pareti esterne ed interne: Esterne in muratura di laterizio, con rifinitura del tipo a Cortina, interne in forati di laterizio

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni ed interni: Esterni in legno, interni in legno tamburato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti impianto elettrico, ed idro-termo-sanitario

Dotazioni condominiali: presenti, già descritte in precedenza

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

Fondazioni: Cemento armato

Esposizione: Nord est

Altezza media interna utile; m 2.45

Str. verticali: Tamponature in Muratura (non individuabili nel dettaglio).

Struttura portante in elevazione in C.A.

Pavimentazione interna: Battuto di cemento

Infissi esterni ed interni: Basculante d'ingresso in lamiera

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente unicamente l'impianto elettrico

Dotazioni condominiali: presenti, già descritte in precedenza

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

Fondazioni: Cemento armato

Esposizione: Nord est

Altezza media interna utile; h massima m 2.30 h minima 0,65

Str. verticali: Tamponature in Muratura (non individuabili nel dettaglio), divisori in mattoni di laterizio forati.

Struttura portante in elevazione in C.A.

Pavimentazione interna: Battuto di cemento

Infissi esterni ed interni: Porta d'ingresso in lamiera

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente unicamente l'impianto elettrico

Dotazioni condominiali: presenti, già descritte in precedenza

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2022
- Scadenza contratto: 01/07/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'unità immobiliare risulta in locazione a persona estranea alla procedura che detiene l'immobile a seguito di contratto di locazione effettuato in data 25/05/2022 e registrato in data 01/07/2022 al n. 002107 SERIE T. In merito all'efficacia dello stesso, si segnala l'osservazione del legale del creditore procedente che evidenzia come il suddetto contratto non sia più opponibile a far data dal 09/01/2024 (ossia a distanza di un anno dal pignoramento) in quanto "il contratto di locazione del maggio 2022 seppur anteriore al pignoramento ma successivo all'ipoteca iscritta in data anteriore, a favore del creditore espropriante non è opponibile a quest'ultimo, ai sensi degli artt. 2808 del c.c. e 2812 cc".

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

L'importo mensile corrisposto come da contratto comprende tutti i beni oggetto di esecuzione, mentre la mobilia presente all'interno degli stessi, ad eccezione di pochi oggetti, meglio specificati nel contratto di affitto, è di proprietà dell'attuale affittuaria. (Come dichiarato dalla stessa in sede di sopralluogo). Il canone sin qui corrisposto all'esecutato è congruo con i parametri di locazione indicati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari relativi al secondo semestre 2023, (vedi all.n.7) che evidenziano un costo massimo per la locazione di abitazioni civili pari a € 5,1/mq. ed € 3,00/mq per garage e simili. Considerando che la superficie calpestabile è pari a mq. 78+4 (Superficie calpestabile oltre i balconi computati al 25% della superficie), si ottiene un costo massimo pari ad € 418,20, a cui naturalmente andranno sommati anche gli importi scaturiti dalle superfici del garage (80% di mq.18) e del locale di deposito (il 25% di mq.10), ossia mq. 16,90. Applicando alla consistenza ottenuta il valore massimo di locazione, pari ad € 3,00, si ottiene una somma di € 50,70, che sommata all'importo determinato per l'abitazione (€ 418,20+50,70), determina un importo complessivo pari ad € 468,90, inferiore ad € 500,00 previsti da contratto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2022
- Scadenza contratto: 01/07/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'unità immobiliare risulta in locazione a persona estranea alla procedura che detiene l'immobile a seguito di contratto di locazione effettuato in data 25/05/2022 e registrato in data 01/07/2022 al n. 002107 SERIE T

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Si veda quanto riportato per il bene n.1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2022
- Scadenza contratto: 01/07/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'unità immobiliare risulta in locazione a persona estranea alla procedura che detiene l'immobile a seguito di contratto di locazione effettuato in data 25/05/2022 e registrato in data 01/07/2022 al n. 002107 SERIE T

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Si veda quanto riportato per il bene n.1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si segnalano ulteriori atti successivi alla data del pignoramento

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si segnalano ulteriori atti successivi alla data del pignoramento

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si segnalano ulteriori atti successivi alla data del pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 15/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 16/09/2003
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 2718
Quota: 1/1
Importo: € 1.450.210,97
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Risulta a margine della presente: Annotazione di frazionamento in quota annotata il 21/02/2004 al n.446 di formalità, come da atto notarile a rogito del Notaio Federico Magnante Trecco del 26/09/2003 rep. 39676, sui beni oggetto della presente esecuzione per la quota n.5 - Ipoteca di € 120.000,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Contratto a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 20/09/2021
Reg. gen. 16528 - Reg. part. 1232
Quota: 1/1
Importo: € 88.925,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il credito originariamente vantato dalla Banca Di Roma S.p.A., a seguito di trasformazioni societarie e di cessione di crediti, è confluito alla Società Romeo SPV S.r.l. attuale creditore procedente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 10/02/2023
Reg. gen. 2825 - Reg. part. 2121
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Da quantificare in sede di vendita

Si precisa che l'ipoteca originaria deriva da un atto di concessione a garanzia di mutuo stipulato tra la ex BANCA DI ROMA, e la Società Costruttrice, ossia la Barattelli Costruzioni S.r.l. come da atto notarile del Dott. Federico Magnante Trecco del 26/10/2001 Rep. 32542 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a L'Aquila il 16/09/2003 a cui è seguita l'Annotazione di Frazionamento in quota annotata il 21/02/2004 come da atto notarile del Dott. Federico Magnante Trecco del 26/09/2003 Rep. 39676 - Quota n.5 Ipoteca pari ad € 120.000,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 15/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 16/09/2003
Reg. gen. 2718 - Reg. part. 1212
Quota: 1/1
Importo: € 1.450.210,97
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Contratto a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 20/09/2021
Reg. gen. 16528 - Reg. part. 1232
Quota: 1/1
Importo: € 88.925,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il credito originariamente vantato dalla Banca Di Roma S.p.A., a seguito di trasformazioni societarie e di cessione di crediti, è confluito alla Società Romeo SPV S.r.l. attuale creditore procedente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 10/02/2023
Reg. gen. 6456 - Reg. part. 2121
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Da quantificare in sede di vendita

Si precisa che l'ipoteca originaria è stata imposta dalla ex BANCA DI ROMA, alla Società Costruttrice, ossia la Barattelli Costruzioni S.r.l. per concessione a garanzia di mutuo condizionato come da atto notarile del Dott. Federico Magnante Trecco del 26/10/2001 Rep. 32542 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a L'Aquila il 16/09/2003 a cui è seguita l'Annotazione di Frazionamento in quota annotata il 21/02/2004 come da atto notarile del Dott. Federico Magnante Trecco del 26/09/2003 Rep. 39676 - Quota n.5 Ipoteca pari ad € 120.000,00

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 15/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 16/09/2003
Reg. gen. 2718 - Reg. part. 1212
Quota: 1/1
Importo: € 1.450.210,97
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Contratto a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 20/09/2021
Reg. gen. 16528 - Reg. part. 1232
Quota: 1/1
Importo: € 88.925,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il credito originariamente vantato dalla Banca Di Roma S.p.A., a seguito di trasformazioni societarie e di cessione di crediti, è confluito alla Società Romeo SPV S.r.l. attuale creditore procedente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 10/02/2023
Reg. gen. 6456 - Reg. part. 2121
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Da quantificare in sede di vendita

Si precisa che l'ipoteca originaria è stata imposta dalla ex BANCA DI ROMA, alla Società Costruttrice, ossia la Barattelli Costruzioni S.r.l. per concessione a garanzia di mutuo condizionato come da atto notarile del Dott.

Federico Magnante Trecco del 26/10/2001 Rep. 32542 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a L'Aquila il 16/09/2003 a cui è seguita l'Annotazione di Frazionamento in quota annotata il 21/02/2004 come da atto notarile del Dott. Federico Magnante Trecco del 26/09/2003 Rep. 39676 - Quota n.5 Ipoteca pari ad € 120.000,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Il fabbricato è stato realizzato dalla Società Costruttrice mediante convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di L'Aquila in forza di atto per Notaio Roberto Ciancarelli del 09/06/1998 rep. 30246/26077 e ricede in Zona di Espansione del Capoluogo, normata dall'Art.49 delle N.T.A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

Il fabbricato è stato realizzato dalla Società Costruttrice mediante convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di L'Aquila in forza di atto per Notaio Roberto Ciancarelli del 09/06/1998 rep. 30246/26077 e ricede in Zona di Espansione del Capoluogo, normata dall'Art.49 delle N.T.A.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

Il fabbricato è stato realizzato dalla Società Costruttrice mediante convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di L'Aquila in forza di atto per Notaio Roberto Ciancarelli del 09/06/1998 rep. 30246/26077 e ricede in Zona di Espansione del Capoluogo, normata dall'Art.49 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato mediante C.E. n.77 del 04/03/1999 e successiva variante a sanatoria n. 99 del 13/03/2001

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da quanto riscontrato si può asserire che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'ultimo

titolo edilizio, ossia la C.E. n.99/2001. Le difformità riscontrate, riguardano una diversa distribuzione degli

spazi interni, nello specifico il vano cucina è stato ampliato a scapito del soggiorno, per tali difformità sarà necessario produrre una CILA a Sanatoria e versare una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre alle spese tecniche per il professionista incaricato di redigere tale elaborato progettuale.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state rinvenute non essendo stata né depositata, né rilasciata da parte degli uffici preposti, la certificazione di abitabilità/agibilità.

Si precisa che alcune proprietà interne al condominio hanno depositato in maniera autonoma il certificato di agibilità, ossia unicamente per le rispettive ed esclusive proprietà.

In merito all'esistenza dell'attestato di prestazione energetica si può solo asserire che gli estremi del suddetto documento sono: codice 6604900000115719 Classe E, con validità sino al 15/11/2027, indicati nel contratto di affitto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato edificato mediante C.E. n.77 del 04/03/1999 e successiva variante a sanatoria n. 99 del 13/03/2001

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da quanto riscontrato si può asserire che vi sia corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio, ossia la C.E. n. 99 del 13/03/2001

Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state rinvenute non essendo stata né depositata, né rilasciata da parte degli uffici preposti, la certificazione di abitabilità/agibilità.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato edificato mediante C.E. n.77 del 04/03/1999 e successiva variante a sanatoria n. 99 del 13/03/2001

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da quanto riscontrato si può asserire che vi sia corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio, ossia la C.E. n. 99 del 13/03/2001

Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state rinvenute non essendo stata né depositata, né rilasciata da parte degli uffici preposti, la certificazione di abitabilità/agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Il Sig. Fabrizio vanta, alla data del 23/05/2024, un credito nei confronti del Condominio pari ad Euro 464,47 mentre la sua inquilina ha un debito, sempre alla data odierna, pari ad Euro 751,36. Pertanto, essendo il proprietario comunque responsabile del mancato versamento degli oneri condominiali da parte del locatario, ad oggi esiste un debito pari ad Euro 286,89.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

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

Il Sig. Fabrizio vanta, alla data del 23/05/2024, un CREDITO nei confronti del Condominio pari ad Euro 464,47 mentre la sua inquilina ha un debito, pari ad Euro 751,36. Pertanto, essendo il proprietario comunque responsabile del mancato versamento degli oneri condominiali da parte dei locatari, per l'unità immobiliare in questione esiste, ad oggi, un debito pari ad Euro 286,89.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

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

Il Sig. Fabrizio vanta, alla data del 23/05/2024, un CREDITO nei confronti del Condominio pari ad Euro 464,47 mentre la sua inquilina ha un debito, pari ad Euro 751,36. Pertanto, essendo il proprietario comunque responsabile del mancato versamento degli oneri condominiali da parte dei locatari, per l'unità immobiliare in

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni pur essendo censiti come unità immobiliari distinte, costituiscono nell'insieme un'abitazione munita di accessori, quali appunto il garage e la cantina. Un'eventuale vendita dei beni suddivisa in lotti, avrebbe potuto influire negativamente sul prezzo dell'abitazione per la mancanza di locali accessori.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2
L'immobile è ubicato nelle vicinanze del complesso monumentale di Collemaggio, all'interno del quartiere denominato "La Torretta" in una zona urbanizzata caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed ovviamente di edifici residenziali, nonché di numerosi edifici scolastici, di vario ordine e grado. L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un edificio residenziale pluripiano, sviluppato su sei livelli di cui due seminterrati. L'edificio fa parte di un complesso residenziale ultimato nell'anno 2002, circondato da fasce di sedime con sistemazioni a verde e percorsi pedonali pavimentati. L'ingresso condominiale avviene da un cancello pedonale antistante un ampio piazzale esterno al condominio. L'edificio è costituito catastalmente da tredici unità abitative con annesse pertinenze, (garage e cantine). L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano secondo, ed è composto da un ingresso soggiorno con annesso balcone, una cucina, due wc e tre camere da letto, di cui due dotate di balcone, opportunamente disimpegnate da un piccolo corridoio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 2593, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 114.950,00

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto mediante valutazione sintetico-comparativa, utilizzando come parametro di raffronto i valori unitari dichiarati in recenti atti di compravendita. In merito l'ultimo atto rinvenuto in ordine cronologico, (atto per Notaio Schiavone del 23/11/2023 rep. N.18332), relativo ad un fabbricato di civile abitazione sito al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare in Via Dei Ciocca n.21, di superficie commerciale pari a mq. 93 (molto simile a quella del fabbricato oggetto di stima)

Il valore di mercato ammonta ad € 1.250,00/mq per la parte abitativa, € 650,00/mq per il locale garage ed € 400,00 per il locale di deposito.

Il suddetto valore applicato alla consistenza commerciale del bene, scaturisce un importo complessivo pari ad € 121.000,00, ma in virtù delle difformità distributive degli spazi interni rinvenute, (che per essere sanate necessitano di una CILA a Sanatoria) e di eventuali vizi occulti non indicati nella presente stima, si detrae dal valore di stima, una percentuale del 5%, ottenendo un valore complessivo di € 114.950,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2

Si tratta del locale garage di pertinenza dell'abitazione descritta in precedenza, accessibile direttamente dalla rampa esterna che immette all'interno del piano garage. Il bene è costituito da un unico ambiente di consistenza pari a mq.18,00 di superficie calpestabile. Per quanto concerne le caratteristiche urbanistiche, si veda quanto riportato per l'abitazione di cui al bene m.1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 2593, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.585,00

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto mediante valutazione sintetico-comparativa, utilizzando come base comparativa l'atto di compravendita citato per l'abitazione di cui al bene n.1.

Il valore di mercato ammonta ad € 650,00/mq, che applicato alla consistenza commerciale del bene, scaturisce un importo complessivo pari ad € 14.300,00,

Si detrae dall'importo una percentuale del 5% per eventuali vizi occulti presenti nella procedura, ottenendo un valore complessivo di € 13.585,00.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4
Si tratta del locale di deposito (sottotetto) di pertinenza dell'abitazione descritta in precedenza. Il bene è costituito da un unico ambiente di consistenza pari a mq.10,00 di superficie calpestabile, con altezza media di circa ml 1,5. Per quanto concerne le caratteristiche urbanistiche, si veda quanto riportato per l'abitazione di cui al bene m.1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 2593, Sub. 29, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.560,00

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto mediante valutazione sintetico-comparativa, utilizzando come base comparativa l'atto di compravendita citato per l'abitazione di cui al bene n.1.

Il valore di mercato ammonta ad € 400,00/mq, che applicato alla consistenza commerciale del bene, scaturisce un importo complessivo pari ad € 4.800,00.

Si detrae dall'importo una percentuale del 5% per eventuali vizi occulti presenti nella procedura, ottenendo un valore complessivo di € 4.560,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2	96,80 mq	1.187,50 €/mq	€ 114.950,00	100,00%	€ 114.950,00
Bene N° 2 - Garage L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2	22,00 mq	617,50 €/mq	€ 13.585,00	100,00%	€ 13.585,00
Bene N° 3 - Deposito L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4	12,00 mq	380,00 €/mq	€ 4.560,00	100,00%	€ 4.560,00
Valore di stima:					€ 133.095,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il fabbricato a seguito del sisma del 2009 è stato classificato con esito di agibilità lettera "E", ossia Inagibile. Tuttavia l'assemblea dei condomini ha inteso riparare l'edificio avvalendosi delle procedure stabilite nell'ordinanza 3779 che prevedeva interventi di riparazione e di rinforzo locale, alternativi agli interventi di miglioramento sismico previsti per gli edifici inagibili da trattare con ordinanza 3790.

La pratica sisma relativa alla parte condominiale è identificata dal protocollo AQ BCE 9419 DEL 02/04/2010, intestata all'Amministratrice Condominiale dell'epoca, Signora Frammolini Tiziana, mentre quella relativa alle proprietà dell'esecutato è individuata dal protocollo AQ BCE 9427 DEL 02/04/2010.

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 01/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palumbo Valeriano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. N.99/2001
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali ed elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Stralcio piano secondo (C.E. N.99/2001)
- ✓ Altri allegati
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio O.M.I. SECONDO SEMESTRE 2023
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di affitto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2
L'immobile è ubicato nelle vicinanze del complesso monumentale di Collemaggio, all'interno del quartiere denominato "La Torretta" in una zona urbanizzata caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed ovviamente di edifici residenziali, nonché di numerosi edifici scolastici, di vario ordine e grado. L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un edificio residenziale pluripiano, sviluppato su sei livelli di cui due seminterrati. L'edificio fa parte di un complesso residenziale ultimato nell'anno 2002, circondato da fasce di sedime con sistemazioni a verde e percorsi pedonali pavimentati. L'ingresso condominiale avviene da un cancello pedonale antistante un ampio piazzale esterno al condominio. L'edificio è costituito catastalmente da tredici unità abitative con annesse pertinenze, (garage e cantine). L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano secondo, ed è composto da un ingresso soggiorno con annesso balcone, una cucina, due wc e tre camere da letto, di cui due dotate di balcone, opportunamente disimpegnate da un piccolo corridoio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 2593, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato realizzato dalla Società Costruttrice mediante convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di L'Aquila in forza di atto per Notaio Roberto Ciancarelli del 09/06/1998 rep. 30246/26077 e ricede in Zona di Espansione del Capoluogo, normata dall'Art.49 delle N.T.A.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2
Si tratta del locale garage di pertinenza dell'abitazione descritta in precedenza, accessibile direttamente dalla rampa esterna che immette all'interno del piano garage. Il bene è costituito da un unico ambiente di consistenza pari a mq.18,00 di superficie calpestabile. Per quanto concerne le caratteristiche urbanistiche, si veda quanto riportato per l'abitazione di cui al bene m.1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 2593, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato realizzato dalla Società Costruttrice mediante convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di L'Aquila in forza di atto per Notaio Roberto Ciancarelli del 09/06/1998 rep. 30246/26077 e ricede in Zona di Espansione del Capoluogo, normata dall'Art.49 delle N.T.A.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4
Si tratta del locale di deposito (sottotetto) di pertinenza dell'abitazione descritta in precedenza. Il bene è costituito da un unico ambiente di consistenza pari a mq.10,00 di superficie calpestabile, con altezza media di circa ml 1,5. Per quanto concerne le caratteristiche urbanistiche, si veda quanto riportato per l'abitazione di cui al bene m.1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 2593, Sub. 29, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato realizzato dalla Società Costruttrice mediante convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di L'Aquila in forza di atto per Notaio Roberto Ciancarelli del 09/06/1998 rep. 30246/26077 e ricede in Zona di Espansione del Capoluogo, normata dall'Art.49 delle N.T.A.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, interno 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 2593, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	96,80 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, inteso nella sua interezza, è in buono stato conservativo; a seguito del sisma del 2009 l'intero condominio è stato classificato inagibile (esito E) ed oggetto di riparazione mediante pratica AQ- BCE 9419 intestata all'Amministratrice dell'epoca, Signora Frammolini Tiziana		
Descrizione:	L'immobile è ubicato nelle vicinanze del complesso monumentale di Collemaggio, all'interno del quartiere denominato "La Torretta" in una zona urbanizzata caratterizzata dalla presenza di attività commerciali ed ovviamente di edifici residenziali, nonché di numerosi edifici scolastici, di vario ordine e grado. L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un edificio residenziale pluripiano, sviluppato su sei livelli di cui due seminterrati. L'edificio fa parte di un complesso residenziale ultimato nell'anno 2002, circondato da fasce di sedime con sistemazioni a verde e percorsi pedonali pavimentati. L'ingresso condominiale avviene da un cancello pedonale antistante un ampio piazzale esterno al condominio. L'edificio è costituito catastalmente da tredici unità abitative con annesse pertinenze, (garage e cantine). L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano secondo, ed è composto da un ingresso soggiorno con annesso balcone, una cucina, due wc e tre camere da letto, di cui due dotate di balcone, opportunamente disimpegnate da un piccolo corridoio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 2593, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, inteso nella sua interezza, è in buono stato conservativo; a seguito del sisma del 2009 l'intero condominio è stato classificato inagibile (esito E) ed oggetto di riparazione mediante pratica AQ- BCE 9419 intestata all'Amministratrice dell'epoca, Signora Frammolini Tiziana		
Descrizione:	Si tratta del locale garage di pertinenza dell'abitazione descritta in precedenza, accessibile direttamente dalla rampa esterna che immette all'interno del piano garage. Il bene è costituito da un unico ambiente di consistenza pari a mq.18,00 di superficie calpestabile. Per quanto concerne le caratteristiche urbanistiche, si veda quanto riportato per l'abitazione di cui al bene m.1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, scala A, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 2593, Sub. 29, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, inteso nella sua interezza, è in buono stato conservativo; a seguito del sisma del 2009 l'intero condominio è stato classificato inagibile (esito E) ed oggetto di riparazione mediante pratica AQ- BCE 9419 intestata all'Amministratrice dell'epoca, Signora Frammolini Tiziana		
Descrizione:	Si tratta del locale di deposito (sottotetto) di pertinenza dell'abitazione descritta in precedenza. Il bene è costituito da un unico ambiente di consistenza pari a mq.10,00 di superficie calpestabile, con altezza media di circa ml 1,5. Per quanto concerne le caratteristiche urbanistiche, si veda quanto riportato per l'abitazione di cui al bene m.1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Contratto a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 20/09/2021
Reg. gen. 16528 - Reg. part. 1232
Quota: 1/1
Importo: € 88.925,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il credito originariamente vantato dalla Banca Di Roma S.p.A., a seguito di trasformazioni societarie e di cessione di crediti, è confluito alla Società Romeo SPV S.r.l. attuale creditore procedente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 10/02/2023
Reg. gen. 2825 - Reg. part. 2121
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO S2

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Contratto a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 20/09/2021
Reg. gen. 16528 - Reg. part. 1232
Quota: 1/1
Importo: € 88.925,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il credito originariamente vantato dalla Banca Di Roma S.p.A., a seguito di trasformazioni societarie e di cessione di crediti, è confluito alla Società Romeo SPV S.r.l. attuale creditore procedente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 10/02/2023
Reg. gen. 6456 - Reg. part. 2121
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEI CIOCCA 13, SCALA A, PIANO 4

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Contratto a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 20/09/2021
Reg. gen. 16528 - Reg. part. 1232
Quota: 1/1
Importo: € 88.925,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il credito originariamente vantato dalla Banca Di Roma S.p.A., a seguito di trasformazioni societarie e di cessione di crediti, è confluito alla Società Romeo SPV S.r.l. attuale creditore procedente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 10/02/2023
Reg. gen. 6456 - Reg. part. 2121
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****