TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nicoli Piergiuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2018 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

SOMMARIO

Incarico 6

Premessa 6

Descrizione 6

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 6

Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 7

Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 7

Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 7

Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 8

Lotto Unico 8

Completezza documentazione ex art. 567 8

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 9

Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 9

Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 9

Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 9

Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 9

Titolarità 9

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 9

Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 9

Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 10

Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 10

Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 10

Confini 10

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 11

Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 11

Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 11

Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 11

Consistenza 11

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 11

Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 12

Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 12

Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 13

Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Cronistoria Dati Catastali 13
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 17
Dati Catastali 19
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 20
Precisazioni 21
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 21
Patti 21
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 22
Stato conservativo 22
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 22
Parti Comuni 23
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 23
Servitù, censo, livello, usi civici 23
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 24
Caratteristiche costruttive prevalenti 24
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 25
Stato di occupazione 25
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 26
Provenienze Ventennali 26
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 32
Formalità pregiudizievoli 34
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 34
Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 38
Normativa urbanistica 39
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 39

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 39
Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 40
Regolarità edilizia 40
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 40
Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 41
Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 42
Vincoli od oneri condominiali 42
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1 42
Bene N° 2 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 42
Bene N° 3 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa 43
Stima / Formazione lotti 43
Riserve e particolarità da segnalare 49
Riepilogo bando d'asta 50
Lotto Unico 50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2018 del R.G.E. 53
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 180.642,27 53

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

INCARICO

In data 14/05/2019, il sottoscritto Geom. Nicoli Piergiuseppe, con studio in Via Ugo Piccinini, 30 - 67100 - L'Aquila (AQ), email nicolipgs@tin.it;nicolipgs@gmail.com, PEC piergiuseppe.nicoli@geopec.it, Tel. 335 8143308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

L'immobile pignorato, identificato come bene n. 1, alla data del sopralluogo, consiste in una porzione di un edificio in costruzione a destinazione futura residenziale.
Esso si trova su un terreno, sempre di proprietà dell'esecutata, situato in via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2): infatti, tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola" e sono privi di ogni urbanizzazione. La porzione, che è identificata catastalmente ancora come unità collabente, era, prima dell'inizio dei lavori di ristrutturazione e ampliamento, una casa colonica (vedasi ortofoto Regione Abruzzo ripresa aerea anno 2007, inserita nell'allegato n. 11). Successivamente, nel 2008, è stato presentato un progetto di ampliamento e ristrutturazione che ha prodotto una radicale trasformazione: la vecchia casa colonica è stata demolita e ricostruita ex novo ed è stata affiancata da un ampliamento (vedasi il confronto tra l'ortofoto della Regione Abruzzo, volo del 2007, e la ripresa satellitare attuale estratta da Google Earth, entrambe le foto sono inserite nell'allegato 11). La struttura nel suo complesso è distribuita su un piano terra che, nelle previsioni progettuali, ha una destinazione non residenziale e destinato a autorimessa, depositi e locali tecnici; da un piano primo e da un piano sottotetto, entrambi residenziali. Di conseguenza, la stima terrà conto dell'attuale consistenza rilevata in sede di sopralluogo anche se l'dentificazione catastale fa ancora riferimento alla vecchia casa colonica demolita. Il progetto di ristrutturazione ed ampliamento, infatti, avrebbe dovuto portare alla realizzazione finale di una villetta unifamiliare; intervento che, invece, non è stato più realizzato dalla proprietà e tutta la struttura esistente versa in uno stato di totale abbandono (si vedano foto inserite nell'allegato n. 2).
La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

città. I servizi essenziali quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

L'immobile pignorato, identificato come bene n. 2, alla data del sopralluogo, è un terreno a destinazione agricola. Esso è raggiungibile percorrendo via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2) infatti tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola", e sono privi di ogni urbanizzazione. Il terreno è in parte stato occupato, nella parte bassa vicino a via S. Carlo, dall'ampliamento della casa colonica descritta come bene n. 1. La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

L'immobile pignorato, identificato come bene n. 3, alla data del sopralluogo, è un terreno a destinazione agricola. Esso è raggiungibile percorrendo via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2) infatti tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola", e sono privi di ogni urbanizzazione. Trattasi di un terreno di piccole dimensioni di forma triangolare generato, nel corso degli anni, da vari frazionamenti di particelle e dal passaggio della linea dell'acquedotto. La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

L'immobile pignorato, identificato come bene n. 4, alla data del sopralluogo, è un terreno a destinazione agricola. Esso è raggiungibile percorrendo via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2) infatti tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola", e sono privi di ogni urbanizzazione. Trattasi di un terreno di piccole dimensioni generato, nel corso degli anni, da vari frazionamenti di particelle e dal passaggio della linea dell'acquedotto. La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

L'immobile pignorato, identificato come bene n. 5, alla data del sopralluogo, è un terreno a destinazione agricola. Esso è raggiungibile percorrendo via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2) infatti tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola", e sono privi di ogni urbanizzazione. Trattasi di un terreno di piccole dimensioni generato, nel corso degli anni, da vari frazionamenti di particelle e dal passaggio della linea dell'acquedotto. La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

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)

La titolare è nubile, come risulta dalle certificazioni acquisite presso l'anagrafe del Comune di L'Aquila ed inserite nell'allegato n. 9 alla presente relazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

La titolare è nubile, come risulta dalle certificazioni acquisite presso l'anagrafe del Comune di L'Aquila ed inserite nell'allegato n. 9 alla presente relazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

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)

La titolare è nubile, come risulta dalle certificazioni acquisite presso l'anagrafe del Comune di L'Aquila ed inserite nell'allegato n. 9 alla presente relazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

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)

La titolare è nubile, come risulta dalle certificazioni acquisite presso l'anagrafe del Comune di L'Aquila ed inserite nell'allegato n. 9 alla presente relazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

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)

La titolare è nubile, come risulta dalle certificazioni acquisite presso l'anagrafe del Comune di L'Aquila ed inserite nell'allegato n. 9 alla presente relazione.

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

La porzione di immobile pignorato, come specificato, è parte integrante di un ampliamento che avrebbe portato alla realizzazione di un edificio residenziale. Di conseguenza tutto il complesso edilizio rilevato confina a nord con la strada vicinale San Carlo, ad ovest con via Costa San Carlo mentre i lati est e sud confinano con il mappale n. 1646, Fg. 6 di Sassa, sempre di proprietà dell'esecutata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Il terreno, identificato come mappale n. 1646, foglio 6 di Sassa (AQ), confina a nord con il mappale 1726 di proprietà dell'esecutata e corrispondente alla vecchia consistenza della casa colonica, a ovest con via Costa S. Carlo, a sud con il mappale 1109 (parte della particella di esproprio per il passaggio dell'acquedotto), a est con il mappale n. 1647 di altra ditta.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Il terreno, di forma triangolare, identificato come mappale n. 1125, foglio 6 di Sassa (AQ), confina a nord-est con il mappale 1109 (parte della particella di esproprio per il passaggio dell'acquedotto), a ovest con via Costa S. Carlo e a sud con il mappale n. 1649 di proprietà dell'esecutata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Il terreno, identificato come mappale n. 1649, foglio 6 di Sassa (AQ), confina a nord con il mappale 1125 di proprietà dell'esecutata (bene pignorato n. 3 della presente procedura), a ovest con via Costa S. Carlo, a est con il mappale 1109 (parte della particella di esproprio per il passaggio dell'acquedotto), a sud con il mappale 1217 di altra ditta.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Il terreno, identificato come mappale n. 1650, foglio 6 di Sassa (AQ), confina a nord con il mappale 1646 di proprietà dell'esecutata (bene pignorato n. 2 della presente procedura), a est con il mappale 1651 di altra ditta, a ovest con il mappale 1109 (parte della particella di esproprio per il passaggio dell'acquedotto), a sud con il mappale 1124 di altra ditta.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Portico superficie fino a 25 mq	35,25 mq	35,25 mq	0,35	12,34 mq	2,50 m	T
Portico eccedenze oltre i 25 mq	10,25 mq	10,25 mq	0,10	1,03 mq	2,50 m	T
Autorimessa	182,00 mq	212,00 mq	0,60	127,20 mq	2,50 m	T
Abitazione	163,65 mq	195,00 mq	1,00	195,00 mq	2,70 m	1
Terrazza superficie fino a	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

25 mq						
Terrazza eccedenza oltre i 25 mq	53,30 mq	53,30 mq	0,10	5,33 mq	0,00 m	1
Abitazione	37,40 mq	68,10 mq	0,75	51,07 mq	2,05 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				**400,72 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**400,72 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata quantificata sulla base del rilievo eseguito durante il sopralluogo e riportato nelle tavole grafiche allegate alla presente perizia con il n. 4. L'immobile è attualmente costituito dalla semplice struttura portante in cemento armato, da alcune tamponature delle pareti esterne, da una parte della struttura di copertura con tetto in legno (non terminata in quanto risultano mancanti completamente sia l'impermeabilizzazione che il manto di copertura); sono completamente assenti gli infissi, le partizione interne in muratura che delimitino i locali futuri, ogni tipo di impianto e di rifinitura. Lo stato di abbandono della struttura è valutabile dalle fotografie inserite nell'allegato n. 2.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2878,00 mq	2878,00 mq	1,00	2878,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				**2878,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**2878,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Parte della superficie del terreno è occupata dall'ampliamento della casa colonica (identificata con il mappale n. 1726 e descritta nel bene n. 1 della presente relazione) realizzato nel 2008.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	290,00 mq	290,00 mq	1,00	290,00 mq	0,00 m	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Totale superficie convenzionale:	**290,00 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**290,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	114,00 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				**114,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**114,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	50,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				**50,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**50,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/06/1976** al **23/05/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 747 Qualità FU D ACCERTARE Superficie (ha are ca) 00 02 72
Dal **23/05/1996** al **13/01/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 747 Qualità FU D ACCERTARE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

		Superficie (ha are ca) 00 02 72
Dal **13/01/2006** al **21/09/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 747 Qualità FU D ACCERTARE Superficie (ha are ca) 00 02 72
Dal **21/09/2006** al **29/01/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. 007, Fg. 6, Part. 1726 Categoria F2 Piano T-1
Dal **29/01/2007** al **28/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. 007, Fg. 6, Part. 1726 Categoria F2 Piano T-1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto non risulta eseguita la voltura dell'atto di compravendita, atto Notaio Benedetti Francesco del 26 aprile 2013, rep. n. 85505/21414, a favore dell'esecutata **** Omissis **** per la nuda proprietà, e contro l'attuale intestatario catastale #MICHILLI Maurizio## che si riserva il diritto di abitazione sull'immobile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/06/1976** al **05/04/1982**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 64 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 60 98 Reddito dominicale € 11,02 Reddito agrario € 11,02
Dal **05/04/1982** al **23/05/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 64 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 56 70 Reddito dominicale € 10,25 Reddito agrario € 10,25
Dal **23/05/1996** al **12/03/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 64 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 56 70 Reddito dominicale € 10,25 Reddito agrario € 10,25
Dal **12/03/1998** al **13/01/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1646 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 28 78 Reddito dominicale € 5,20 Reddito agrario € 5,20
Dal **13/01/2006** al **29/01/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1646 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 28 78 Reddito dominicale € 5,20 Reddito agrario € 5,20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Dal **29/01/2007** al **28/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1646 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 28 78 Reddito dominicale € 5,20 Reddito agrario € 5,20

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto non risulta eseguita la voltura dell'atto di compravendita, atto Notaio Benedetti Francesco del 26 aprile 2013, rep. n. 85505/21414, a favore dell'esecutata **** Omissis **** per la nuda proprietà, e contro l'attuale intestatario catastale **** Omissis **** che si riserva il diritto di abitazione sull'immobile (bene n. 1) e sulle corti annesse (terreni beni n.ri 2, 3, 4 e 5) della presente perizia.
Inserito nell'allegato n. 3 della presente perizia si trova copia del tipo di frazionamento n. 900 del 12/03/1998 che ha generato il presente mappale n. 1646 e gli altri mappali pignorati individuati come beni n. ri 3, 4 e 5.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/04/1982** al **23/05/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1125 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 90 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,52
Dal **23/05/1996** al **13/01/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1125 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 90 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,52
Dal **13/01/2006** al **29/01/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1125 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 90 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,52
Dal **29/01/2007** al **28/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1125 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 90 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,52

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto non risulta eseguita la voltura dell'atto di compravendita, atto Notaio Benedetti Francesco del 26 aprile 2013, rep. n. 85505/21414, a favore dell'esecutata **** Omissis **** per la nuda proprietà, e contro l'attuale intestatario catastale **** Omissis **** che si riserva il diritto di abitazione sull'immobile (bene n. 1) e sulle corti annesse (terreni beni n.ri 2, 3, 4 e 5) della presente perizia.
Inserito nell'allegato n. 3 della presente perizia si trova copia del tipo di frazionamento n. 900 del 12/03/1998 che ha generato il presente mappale n. 1646 e gli altri mappali pignorati individuati come

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

beni n. ri 3, 4 e 5.

N.B.- Incongruenza riscontrata.
Nella visura storica del mappale 1125, inserita nell'allegato n. 3, si è riscontrata la presenza come proprietaria, dal 31/05/2013, della sig.ra **** Omissis ****, a seguito di presentazione di voltura per ricongiungimento di usufrutto del 31/05/2013, protocollo n. AQ0152118, della sig.ra **** Omissis ****.
E' evidente, anche dalle date riportate nella visura, una incongruenza che, dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio, è emersa dopo aver visionato la voltura del ricongiungimento di usufrutto sopra riportata. Gli addetti dell'ufficio hanno evidenziato, all'epoca, un errore nella voltura ma essendo stata la stessa così presentata non hanno potuto far altro che inserirla, anche se errata. Secondo quanto riferitomi sarebbe stato onere della sig.ra **** Omissis **** richiedere la correzione della voltura che, a tutt'oggi, non è stata fatta.
Di conseguenza nel cronologico catastale sopra riportato è stato omesso tale passaggio perchè non rispondente alla reale situazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/06/1976** al **05/04/1982**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 65 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 45 60 Reddito dominicale € 9,42 Reddito agrario € 9,42
Dal **05/04/1982** al **11/03/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 65 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 45 00 Reddito dominicale € 9,30 Reddito agrario € 9,30
Dal **11/03/1987** al **11/03/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1217 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 18 10 Reddito dominicale € 3,74 Reddito agrario € 3,74
Dal **23/03/1987** al **14/09/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1217 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 18 10 Reddito dominicale € 3,74 Reddito agrario € 3,74
Dal **14/09/1991** al **23/05/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1217 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 18 10 Reddito dominicale € 3,74 Reddito agrario € 3,74
Dal **23/05/1996** al **12/03/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1217 Qualità Seminativo Cl.3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

		Superficie (ha are ca) 00 18 10 Reddito dominicale € 3,74 Reddito agrario € 3,74
Dal **12/03/1998** al **13/01/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1649 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 14 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,24
Dal **13/01/2006** al **29/01/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1649 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 14 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,24
Dal **29/01/2007** al **28/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1649 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 14 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,24

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto non risulta eseguita la voltura dell'atto di compravendita, atto Notaio Benedetti Francesco del 26 aprile 2013, rep. n. 85505/21414, a favore dell'esecutata **** Omissis **** per la nuda proprietà, e contro l'attuale intestatario catastale **** Omissis **** che si riserva il diritto di abitazione sull'immobile (bene n. 1) e sulle corti annesse (terreni beni n.ri 2, 3, 4 e 5) della presente perizia.

Si rileva, per i terreni individuati con i mappali n. ri 1649 e 1650, la mancanza del trasferimento dei beni nel periodo che va dal 14/05/1991 al 23/05/1996, dai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, agli eredi di **** Omissis ****, sigg.ri **** Omissis **** i quali, probabilmente, inseriscono nella successione (presentata in data 17/11/2005) del padre (deceduto in data 23/05/1996) i mappali 1649 e 1650 del fg. 6 di Sassa per "POSSESSO".
Tale eventualità, però, non è stato possibile riscontrarla nonostante le verifiche eseguite sia presso l'Agenzia delle Entrate sia presso la Conservatoria RR II. In entrambi gli uffici non risulta annotata alcuna "riserva" nella successione (si veda il quadro "D" nell'ispezione ipotecaria inserita nell'allegato 5 alla presente perizia); ugualmente, nessuna "riserva" risulta presente dai riscontri sulle visure storiche UTE, inserite nell'allegato 3 alla presente perizia.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/04/1982** al **23/03/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1124 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 08 20 Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 1,69
Dal **23/03/1987** al **14/09/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1124 Qualità Seminativo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 08 20 Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 1,69
Dal **14/09/1991** al **23/05/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1124 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 08 80 Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 1,69
Dal **23/05/1996** al **12/03/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1124 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 08 80 Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 1,69
Dal **12/03/1998** al **13/01/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1650 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 50 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,10
Dal **13/01/2006** al **29/01/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1650 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 50 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,10
Dal **29/01/2007** al **28/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 1650 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 50 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,10

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto non risulta eseguita la voltura dell'atto di compravendita, atto Notaio Benedetti Francesco del 26 aprile 2013, rep. n. 85505/21414, a favore dell'esecutata **** Omissis **** per la nuda proprietà, e contro l'attuale intestatario catastale **** Omissis **** che si riserva il diritto di abitazione sull'immobile (bene n. 1) e sulle corti annesse (terreni beni n.ri 2, 3, 4 e 5) della presente perizia.

Si rileva, per i terreni individuati con i mappali n. ri 1649 e 1650, la mancanza del trasferimento dei beni nel periodo che va dal 14/05/1991 al 23/05/1996, dai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, agli eredi di **** Omissis ****, sigg.ri **** Omissis **** i quali, probabilmente, inseriscono nella successione (presentata in data 17/11/2005) del padre (deceduto in data 23/05/1996) i mappali 1649 e 1650 del fg. 6 di Sassa per "POSSESSO".
Tale eventualità, però, non è stato possibile riscontrarla nonostante le verifiche eseguite sia presso l'Agenzia delle Entrate sia presso la Conservatoria RR II. In entrambi gli uffici non risulta annotata alcuna "riserva" nella successione (si veda il quadro "D" nell'ispezione ipotecaria inserita nell'allegato 5 alla presente perizia); ugualmente, nessuna "riserva" risulta presente dai riscontri sulle visure storiche UTE, inserite nell'allegato 3 alla presente perizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1726			F2					T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza catastale non sussiste, in quanto su una parte della superficie della particella vi è stato edificato l'ampliamento, adiacente alla vecchia casa colonica, individuata nella particella n. 1726.
Allo stato attuale è possibile regolarizzare la situazione eseguendo l'accatastamento del fabbricato come "edificio in costruzione".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	1646				Seminativo arborato		00 28 78 mq	5,2 €	5,2 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza catastale non sussiste, in quanto su una parte della superficie della particella vi è stato edificato l'ampliamento di cui al bene n. 1, adiacente alla vecchia casa colonica, individuata nella confinante particella n. 1726.
Il terreno, nelle previsioni progettuali, è destinato a corte della villa in corso di realizzazione, di conseguenza l'esecutata avrebbe dovuto procedere alla redazione del tipo mappale per l'inserimento in mappa del nuovo edificio e all'accatastamento dello stesso con l'individuazione, come corte esclusiva, della residua superficie del terreno, mappale 1646, non occupato dall'immobile.
Allo stato attuale è possibile regolarizzare la situazione eseguendo l'accatastamento del fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

come "edificio in costruzione".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	1125				Seminativo arborato	3	00 02 90 mq	0,52 €	0,52 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	1649				Seminativo arborato	3	00 01 14 mq	0,24 €	0,24 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	1650				Seminativo arborato	3	00 00 50 mq	0,1 €	0,1 €	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

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 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

Non si segnala alcuna precisazione

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Non si segnala alcuna precisazione

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Non si segnala alcuna precisazione

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Non si segnala alcuna precisazione

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Non si segnala alcuna precisazione

PATTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

Non sono presenti particolari patti o condizioni sull'uso del bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Non sono presenti particolari patti o condizioni sull'uso del bene.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Non sono presenti particolari patti o condizioni sull'uso del bene.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Non sono presenti particolari patti o condizioni sull'uso del bene.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Non sono presenti particolari patti o condizioni sull'uso del bene.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

Come già descritto in precedenza, l'immobile pignorato risulta essere un edificio in corso di costruzione non completato nella sua realizzazione da parte della proprietà. Alla data del sopralluogo, come ben evidenziato dalla documentazione fotografica inserita nell'allegato n. 2, si sono rilevati:
1)-lo scheletro di una struttura in cemento armato corrispondente alla parte di ampliamento realizzato;
2)-la parte di struttura realizzata con setti in cemento armato con casseri a perdere, corrispondente, come dimensione, alla vecchia casa colonica che è stata demolita e ricostruita;
3)-realizzazione delle tamponature esterne attraverso l'utilizzo di casseri a perdere per pareti in cemento armato.
Le due strutture (la casa colonica ricostruita e l'ampliamento fatto ex novo, sono separate da un giunto tecnico) risultano in parte coperte con un tetto in legno non completato nella sua definitiva funzionalità, in quanto manca sia il manto di impermeabilizzazione che il manto finale di copertura con tegole o altro materiale. La mancanza dell'impermeabilizzazione e la mancanza totale di copertura sui lati est e sud del primo piano provoca cospicue infiltrazioni di acqua piovana e neve che, con il passare degli anni, possono causare un deterioramento della struttura portante in cemento armato, dei solai e della struttura di copertura in legno.
La consistenza dell'immobile e quanto rilevato nel corso del sopralluogo è ben evidenziato negli elaborati grafici a corredo della presente perizia ed inseriti nell'allegato n. 4.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Trattasi di un terreno con destinazione seminativo arborato ma non coltivato. Alla data del sopralluogo sono presenti arbusti, erba alta e diversi quantitativi di materiale edile, relativo al cantiere per la costruzione dell'edificio, in stato di abbandono.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Trattasi di un terreno con destinazione seminativo arborato ma non coltivato. Alla data del sopralluogo sono presenti sul terreno, arbusti ed erba.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Trattasi di un terreno con destinazione seminativo arborato ma non coltivato. Alla data del sopralluogo sono presenti arbusti ed erba alta.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Trattasi di un terreno con destinazione seminativo arborato ma non coltivato. Alla data del sopralluogo sono presenti arbusti ed erba alta.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

Dalla verifica eseguita presso l'Archivio di Stato - Usi Civici, non risulta alcun vincolo demaniale sul bene pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Dalla verifica eseguita presso l'Archivio di Stato - Usi Civici, non risulta alcun vincolo demaniale sul bene pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Dalla verifica eseguita presso l'Archivio di Stato - Usi Civici, non risulta alcun vincolo demaniale sul bene pignorato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Dalla verifica eseguita presso l'Archivio di Stato - Usi Civici, non risulta alcun vincolo demaniale sul bene pignorato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Dalla verifica eseguita presso l'Archivio di Stato - Usi Civici, non risulta alcun vincolo demaniale sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

Fondazioni: si presuppone, sulla base del progetto strutturale acquisito presso il Genio Civile, non essendo le stesse più visibili, che siano realizzate in cemento armato. Esposizione: l'edificio è disposto con i quattro fronti liberi sui quattro punti cardinali, nord, est, sud e ovest; la strada di accesso è sul fronte nord. Gli altri lati affacciano su un terreno oggetto, anch'esso, della procedura esecutiva. Altezza utile interna: l'altezza utile interna prevista nel progetto approvato è di 2,50 mt al piano terra, di 2,70 mt al primo piano e una altezza media di 2,05 mt al sottotetto. Attualmente, essendo la struttura al grezzo si riscontrano valori superiori di circa 15/20 cm in più rispetto a quanto previsto a lavori eseguiti. Str. verticali: l'intero complesso edilizio va distinto in due tipologie costruttive: la parte corrispondente alla vecchia casa colonica demolita e ricostruita è stata realizzata con pareti in cemento armato gettate in casseri a perdere (tipologia Carbon ED System), che costituiscono anche il cappotto esterno di coibentazione termica; la parte di edificio corrispondente all'ampliamento realizzato, è stata eseguita con una struttura intelaiata in cemento armato gettato in opera. Le tamponature esterne sono realizzate in pareti in cemento armato con casseri a perdere della stessa tipologia costruttiva descritta in precedenza e relativa alla ricostruzione della casa colonica. Solai: la tipologia costruttiva dei solai utilizzata è sempre quella della "Carbon ED System" con l'uso del "Thermo Solaio DUAL" che è un pannello cassero autoportante a geometria variabile, in funzione dell'altezza del pannello, e a coibentazione termica incorporata, per la formazione di solai bidirezionali da armare e gettare in opera. Copertura: la copertura è realizzata con una struttura portante in travi di legno lamellare con tavole piallate, il tutto a vista. Manto di copertura: il manto di copertura non è presente. Non è presente, altresì, alcuna impermeabilizzazione della copertura in quanto quella composta da guaina catramata, che era stata posta in opera, è stata completamente divelta dal vento, lasciando i pannelli di legno alla mercè delle intemperie con l'inevitabile deterioramento della struttura sottostante. Pareti esterne e interne: la tipologia costruttiva delle pareti esterne dell'edificio è sempre quella della "Carbon ED System" con l'uso del doppio pannello a cassero autoportante a geometria variabile; infatti, a vista risulta visibile il pannello del cassero a perdere che funge da cappotto esterno, manca però qualsiasi tipologia di rifinitura. Le tramezzature interne non sono presenti, infatti, come si evince dalle fotografie non risulta alcuna partizione interna dei locali. Pavimentazione interna: non è presente alcuna pavimentazione interna, il piano di calpestio è formato dalla caldana di getto dei solai. Infissi interni ed esterni: non è presente alcun infisso, nè interno, nè esterno. Le aperture delle finestre e delle porte risultano ancora al grezzo senza alcuna rifinitura. Scale: l'unica scala esistente è quella presente nella parte relativa all'ampliamento, di collegamento tra il piano terra e il primo piano, allo stato grezzo. Non sono collegati nè il piano primo e il sottotetto della parte ampliata, nè il piano terra ed il primo piano della casa colonica ricostruita. Impianto elettrico, idrico, termico ed altri impianti: non è presente nessun impianto tecnologico. Terreno esclusivo: l'edificio sorge su un terreno identificato nel mappale 1746 del fg. 6 di Sassa. Esso, catastalmente corrisponde alla vecchia casa colonica ma, nel realizzare l'ampliamento, si è occupato parte del terreno vicino, il mappale 1646, sempre di proprietà dell'esecutata. Di conseguenza, il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

mappale 1646 è previsto come corte esterna dell'immobile. Posto auto: nella previsione definitiva del progetto sono presenti, nell'ampio spazio intorno al fabbricato, dei posti auto esterni. Soffitta, cantina o simili: nella previsone del progetto approvato, al piano terra, è prevista la realizzazione di locali tecnici e di deposito che attualmente, non essendoci partizioni murarie, non esistono. Dotazioni condominiali: non essendo un condominio, ma una villetta monofamiliare, non si ritiene che ci siano dotazioni comuni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Il terreno ha una destinazione come seminativo arborato, attualmente incolto. Alla data del sopralluogo sono presenti arbusti ed erba alta e materiali edili abbandonati proveniente dal vicino cantiere del bene n. 1. L'andamento planimetrico è in declivio sulla direttrice sud-nord e l'altezza s.l.m. è di circa 610 mt.
Il certificato di destinazione urbanistica è inserito nell'allegato n. 12 alla presente relazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Il terreno ha una destinazione come seminativo arborato, attualmente incolto. Alla data del sopralluogo sono presenti arbusti ed erba alta. L'andamento planimetrico è in declivio sulla direttrice sud-nord e l'altezza s.l.m. è di circa 610 mt. Il certificato di destinazione urbanistica è inserito nell'allegato n. 12 alla presente relazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Il terreno ha una destinazione come seminativo arborato, attualmente incolto. Alla data del sopralluogo sono presenti arbusti ed erba alta. L'andamento planimetrico è in declivio sulla direttrice sud-nord e l'altezza s.l.m. è di circa 610 mt. Il certificato di destinazione urbanistica è inserito nell'allegato n. 12 alla presente relazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Il terreno ha una destinazione come seminativo arborato, attualmente incolto. Alla data del sopralluogo sono presenti arbusti ed erba alta. L'andamento planimetrico è in declivio sulla direttrice sud-nord e l'altezza s.l.m. è di circa 610 mt. Il certificato di destinazione urbanistica è inserito nell'allegato n. 12 alla presente relazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

L'immobile non può essere occupato perchè trattasi di edificio in costruzione non completato ed abbandonato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/11/2005** al **13/01/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			17/11/2005	69	404
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro	28/02/2006	5025	2946

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

		L'Aquila			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/01/2006** al **29/01/2007**	**** Omissis ****	**Divisione a stralcio**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonio Battaglia	13/01/2006	118304	34277
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	13/02/2006	3711	2200
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/01/2007** al **26/04/2013**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Magnante Trecco Federico	29/01/2007	50209	10701
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	03/02/2007	2988	1946
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/04/2013**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Benedetti Francesco	26/04/2013	85505	21414
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	21/05/2013	8309	6508
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono inseriti nell'allegato n. 6 della presente perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/11/2005** al **13/01/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			17/11/2005	69	404
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro L'Aquila	28/02/2006	5025	2946
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/01/2006** al **29/01/2007**	**** Omissis ****	**Divisione a stralcio**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonio Battaglia	13/01/2006	118304	34277
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	13/02/2006	3711	2200
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/01/2007** al **26/04/2013**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Federico Magnante Trecco	29/01/2007	50209	10701
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II	03/02/2007	2988	1946

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

		L'Aquila			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/04/2013**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Benedetti	26/04/2013	85505	21414
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	21/05/2013	8309	6508
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono inseriti nell'allegato n. 6 della presente perizia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **17/11/2005** al **13/01/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			17/11/2005	69	404
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro L'Aquila	28/02/2006	5025	2946
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/01/2006** al	**** Omissis ****	**Divisione a stralcio**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

29/01/2007		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonio Battaglia	13/01/2006	118304	34277
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	13/02/2006	3711	2200
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/01/2007** al **26/04/2013**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Magnante Trecco Federico	29/01/2007	50209	10701
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	03/02/2007	2988	1946
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/04/2013**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Benedetti Francesco	26/04/2013	85505	21414
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	21/05/2013	8309	6508
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Gli atti di provenienza sono inseriti nell'allegato n. 6 della presente perizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/11/2005** al **13/01/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			17/11/2005	69	404
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro L'Aquila	28/02/2006	5025	2946
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/01/2006** al **29/01/2007**	**** Omissis ****	**Divisione a stralcio**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonio Battaglia	13/01/2006	118304	34277
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	13/02/2006	3711	2200
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/01/2007** al **26/04/2013**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Federico Magnante Trecco	29/01/2007	50209	10701
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	03/02/2007	2988	1946
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/04/2013**	**** Omissis ****	**Compravendita**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Benedetti	26/04/2013	85505	21414
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	21/05/2013	8309	6508
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono inseriti nell'allegato n. 6 della presente perizia.

Si rileva, per i terreni individuati con i mappali n. ri 1649 e 1650, la mancanza del trasferimento dei beni nel periodo che va dal 14/05/1991 al 23/05/1996, dai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, agli eredi di **** Omissis ****, sigg.ri **** Omissis **** i quali, probabilmente, inseriscono nella successione (presentata in data 17/11/2005) del padre (deceduto in data 23/05/1996) i mappali 1649 e 1650 del fg. 6 di Sassa per "POSSESSO".
Tale eventualità, però, non è stato possibile riscontrarla nonostante le verifiche eseguite sia presso l'Agenzia delle Entrate sia presso la Conservatoria RR II. In entrambi gli uffici non risulta annotata alcuna "riserva" nella successione (si veda il quadro "D" nell'ispezione ipotecaria inserita nell'allegato 5 alla presente perizia); ugualmente, nessuna "riserva" risulta presente dai riscontri sulle visure storiche UTE, inserite nell'allegato 3 alla presente perizia.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **17/11/2005** al **13/01/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			17/11/2005	69	404
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro L'Aquila	28/02/2006	5025	2946
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Dal **13/01/2006** al **29/01/2007**	**** Omissis ****	**Divisione a stralcio**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonio Battaglia	13/01/2006	118304	34277
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	13/02/2006	3711	2200
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/01/2007** al **26/04/2013**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Federico Magnante Trecco	29/01/2007	50209	10701
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	03/02/2007	2988	1946
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/04/2013**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Benedetti	26/04/2013	85505	21414
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	21/05/2013	8309	6508
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono inseriti nell'allegato n. 6 della presente perizia.

Si rileva, per i terreni individuati con i mappali n. ri 1649 e 1650, la mancanza del trasferimento dei beni nel periodo che va dal 14/05/1991 al 23/05/1996, dai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, agli eredi di **** Omissis ****, sigg.ri **** Omissis **** i quali, probabilmente, inseriscono nella successione (presentata in data 17/11/2005) del padre (deceduto in data 23/05/1996) i mappali 1649 e 1650 del fg. 6 di Sassa per "POSSESSO".
Tale eventualità, però, non è stato possibile riscontrarla nonostante le verifiche eseguite sia presso l'Agenzia delle Entrate sia presso la Conservatoria RR II. In entrambi gli uffici non risulta annotata alcuna "riserva" nella successione (si veda il quadro "D" nell'ispezione ipotecaria inserita nell'allegato 5 alla presente perizia); ugualmente, nessuna "riserva" risulta presente dai riscontri sulle visure storiche UTE, inserite nell'allegato 3 alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 28/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a L'Aquila il 03/02/2007
  Reg. gen. 2989 - Reg. part. 585
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 180.000,00
  Rogante: Notaio Federico Magnante Trecco
  Data: 29/01/2007
  N° repertorio: 50210
  N° raccolta: 10702

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 13/01/2017
  Reg. gen. 508 - Reg. part. 419
  A favore di **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 14/02/2019
  Reg. gen. 2247 - Reg. part. 1850
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo successive modifiche o integrazioni.

Tutte le note di iscrizione e trascrizione sono inserite nell'allegato n. 5 alla presente relazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 28/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a L'Aquila il 03/02/2007
  Reg. gen. 2989 - Reg. part. 585
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 180.000,00
  Rogante: Notaio Federico Magnante Trecco
  Data: 29/01/2007
  N° repertorio: 50210
  N° raccolta: 10702

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 13/01/2017
  Reg. gen. 508 - Reg. part. 419

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 14/02/2019
  Reg. gen. 2247 - Reg. part. 1850
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo successive modifiche o integrazioni.

Tutte le note di iscrizione e trascrizione sono inserite nell'allegato n. 5 alla presente relazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 28/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a L'Aquila il 03/02/2007
  Reg. gen. 2989 - Reg. part. 585
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 180.000,00
  Rogante: Notaio Federico Magnante Trecco
  Data: 29/01/2007
  N° repertorio: 50210
  N° raccolta: 10702

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 13/01/2017

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Reg. gen. 508 - Reg. part. 419
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 14/02/2019
  Reg. gen. 2247 - Reg. part. 1850
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo successive modifiche o integrazioni.

Tutte le note di iscrizione e trascrizione sono inserite nell'allegato n. 5 alla presente relazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 28/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a L'Aquila il 03/02/2007
  Reg. gen. 2989 - Reg. part. 585
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 180.000,00
  Rogante: Notaio Federico Magnante Trecco
  Data: 29/01/2007
  N° repertorio: 50210
  N° raccolta: 10702

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 13/01/2017
  Reg. gen. 508 - Reg. part. 419
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 14/02/2019
  Reg. gen. 2247 - Reg. part. 1850
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo successive modifiche o integrazioni.

Tutte le note di iscrizione e trascrizione sono inserite nell'allegato n. 5 alla presente relazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 28/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a L'Aquila il 03/02/2007
  Reg. gen. 2989 - Reg. part. 585
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 180.000,00
  Rogante: Notaio Federico Magnante Trecco
  Data: 29/01/2007
  N° repertorio: 50210
  N° raccolta: 10702

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 13/01/2017
  Reg. gen. 508 - Reg. part. 419
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 14/02/2019
  Reg. gen. 2247 - Reg. part. 1850
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo successive modifiche o integrazioni.

Tutte le note di iscrizione e trascrizione sono inserite nell'allegato n. 5 alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

Secondo quanto risulta dal P.R.G. del Comune di L'Aquila, l'edificio ricade completamente in "Zona agricola di rispetto ambientale" normata dall'art. 63 delle N.T.A. In considerazione di ciò, come descritto nella relazione tecnica allegata al progetto di concessione edilizia inserita nell'allegato n. 7 della presente relazione e in considerazione del fatto che la casa colonica era antecedente al 1942, è stato possibile presentare un progetto di ristrutturazione e ampliamento partendo dalla cubatura esistente in loco.
L'intera zona ove è posizionato l'immobile è all'interno della perimetrazione di "Vincolo Idrogeologico" della Regione Abruzzo.

Il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) è inserito all'interno dell'allegato n. 12 alla presente relazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Secondo quanto risulta dal P.R.G. del Comune di L'Aquila e secondo quanto riportato nel C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato e inserito nell'allegato 12, il terreno ricade completamente in "Zona agricola di rispetto ambientale" normata dall'art. 63 delle N.T.A. L'intera zona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

ove è inserito il terreno è all'interno della perimetrazione di "Vincolo Idrogeologico" della Regione Abruzzo.

Il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) è inserito all'interno dell'allegato n. 12 alla presente relazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Secondo quanto risulta dal P.R.G. del Comune di L'Aquila e secondo quanto riportato nel C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato e inserito nell'allegato 12, il terreno ricade completamente in "Zona agricola di rispetto ambientale" normata dall'art. 63 delle N.T.A. L'intera zona ove è inserito il terreno è all'interno della perimetrazione di "Vincolo Idrogeologico" della Regione Abruzzo.

Il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) è inserito all'interno dell'allegato n. 12 alla presente relazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Secondo quanto risulta dal P.R.G. del Comune di L'Aquila e secondo quanto riportato nel C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato e inserito nell'allegato 12, il terreno ricade completamente in "Zona agricola di rispetto ambientale" normata dall'art. 63 delle N.T.A. L'intera zona ove è inserito il terreno è all'interno della perimetrazione di "Vincolo Idrogeologico" della Regione Abruzzo.

Il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) è inserito all'interno dell'allegato n. 12 alla presente relazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Secondo quanto risulta dal P.R.G. del Comune di L'Aquila e secondo quanto riportato nel C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato e inserito nell'allegato 12, il terreno ricade completamente in "Zona agricola di rispetto ambientale" normata dall'art. 63 delle N.T.A. L'intera zona ove è inserito il terreno è all'interno della perimetrazione di "Vincolo Idrogeologico" della Regione Abruzzo.

Il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) è inserito all'interno dell'allegato n. 12 alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

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.

L'immobile è stato realizzato in virtù del Permesso a Costruire n. 139 del 23 maggio 2008, rilasciato dal Settore Territorio - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di L'Aquila.
Copia del documento è inserita nell'allegato n. 7 alla presente relazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Nel contempo, in data 07 luglio 2008, con n. di prot. 254.08 è stato depositato il progetto strutturale presso il Genio Civile.
Tale documento è inserito nell'allegato n. 8 della presente relazione.

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.

Come ampiamente illustrato, il fabbricato è in corso di costruzione e, attualmente, risulta abbandonato da diversi anni. Dai pochi riscontri possibili allo stato attuale, tra quanto rilevato e il progetto approvato sembra ci siano alcune differenze di seguito segnalate:
1-al primo piano sembra esserci un aumento di superficie utile di circa 7,70 mq sul lato ovest in quanto, in corrispondenza del balcone esterno, la tamponatura realizzata è a filo della parete esterna mentre nel progetto c'è una rientranza (si vedano elaborati grafici allegati al n. 4;
2-al piano sottotetto, sempre sul fronte ovest, in corrispondenza di quanto descritto al punto 1, troviamo un aumento di superficie utile di circa 7,00 mq (si vedano elaborati grafici);
3-nel progetto di concessione non sono previsti nè lucernari, nè abbaini sul tetto.
Tali difformità, in considerazione dello stato dell'immobile, e cioè in costruzione, sono facilmente sanabili anche perchè, il potenziale acquirente, dovrà in qualsiasi caso presentare un nuovo progetto per il completamento in quanto il permesso di costruire originario è ormai scaduto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Trattasi di terreno agricolo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Trattasi di terreno agricolo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Trattasi di terreno agricolo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Trattasi di terreno agricolo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN CARLO, 1, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - FRAZIONE DI SASSA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è considerata, ai fini di avere buone possibilità di vendita, la formazione di un unico lotto comprendente tutti gli immobili pignorati. Tale scelta si basa sul fatto che il terreno che ha una superficie più grande, il mappale n. 1646, è stato in parte occupato dall'ampliamento del fabbricato e, in previsione futura, può costituire corte esterna del fabbricato stesso. Gli altri tre terreni oggetto del pignoramento sono praticamente dei residui del frazionamento del passaggio dell'acquedotto e, vista la loro esigua dimensione non hanno alcun interesse commerciale. Infatti, anche nel progetto presentato presso il Comune di L'Aquila, nel Permesso a Costruire rilasciato, si legge: "... su area distinta in Catasto L'Aquila sez. Sassa, al foglio 6, part.lle n. 1726, 1646, 1125, 1650, 1649..."; sono tutte inserite, quindi, all'interno del progetto depositato.
La vendita non è soggetta ad IVA.
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che 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 situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. I suddetti elementi, unitamente all'esame di documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato sia per metro quadro sia complessivo, tenuto 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.

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

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1
  L'immobile pignorato, identificato come bene n. 1, alla data del sopralluogo, consiste in una porzione di un edificio in costruzione a destinazione futura residenziale. Esso si trova su un terreno, sempre di proprietà dell'esecutata, situato in via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2): infatti, tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola" e sono privi di ogni urbanizzazione. La porzione, che è identificata catastalmente ancora come unità collabente, era, prima dell'inizio dei lavori di ristrutturazione e ampliamento, una casa colonica (vedasi ortofoto Regione Abruzzo ripresa aerea anno 2007, inserita nell'allegato n. 11). Successivamente, nel 2008, è stato presentato un progetto di ampliamento e ristrutturazione che ha prodotto una radicale trasformazione: la vecchia casa colonica è stata demolita e ricostruita ex novo ed è stata affiancata da un ampliamento (vedasi il confronto tra l'ortofoto della Regione Abruzzo, volo del 2007, e la ripresa satellitare attuale estratta da Google Earth, entrambe le foto sono inserite nell'allegato 11). La struttura nel suo complesso è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

distribuita su un piano terra che, nelle previsioni progettuali, ha una destinazione non residenziale e destinato a autorimessa, depositi e locali tecnici; da un piano primo e da un piano sottotetto, entrambi residenziali. Di conseguenza, la stima terrà conto dell'attuale consistenza rilevata in sede di sopralluogo anche se l'dentificazione catastale fa ancora riferimento alla vecchia casa colonica demolita. Il progetto di ristrutturazione ed ampliamento, infatti, avrebbe dovuto portare alla realizzazione finale di una villetta unifamiliare; intervento che, invece, non è stato più realizzato dalla proprietà e tutta la struttura esistente versa in uno stato di totale abbandono (si vedano foto inserite nell'allegato n. 2). La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1726, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 163.493,76
Il valore di mercato dell'immobile in questione, in considerazione del particolare stato in cui si trova, e cioè: fabbricato in corso di costruzione, completato solo nelle strutture portanti e in parte nella copertura, con assenza totale di impianti tecnologici e qualsiasi rifinitura sia interna che esterna, non rientra nelle casistiche parametriche riscontrabili in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) o nei dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).
Non è possibile, altresì, valutarlo attraverso la rendita catastale in quanto l'immobile non è accatastato.
Di conseguenza, valutata la consistenza del bene, si è proceduto alle ricerca del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Le ricerche eseguite hanno consentito di prendere a riferimento solo un immobile con caratteristiche simili; tali riferimenti sono stati reperiti presso una Agenzia Immobiliare che ha, all'interno del suo portfolio, una proposta di vendita di un edificio in costruzione, localizzato anch'esso nella periferia ovest di L'Aquila ad una distanza più o meno simile all'immobile pignorato ed avente caratteristiche simili.
Di seguito si elencano le differenze e le similitudini tra l'immobile preso a comparazione e quello pignorato:
1-entrambi sono accessibili percorrendo una strada di tipo agricolo;
2-entrambi hanno a disposizione un terreno circostante di proprietà da destinare a giardino;
3-i lotti di terreno, parte del mappale n. 1646 e parte del mappale n. 1726, hanno un muro di recinzione realizzato in cemento armato, non presente nell'immobile preso a comparazione;
4-entrambi gli immobili hanno una struttura portante in cemento armato;
5-le tamponature esterne dell'immobile preso a riferimento sono in muratura (poroton), quelle del bene pignorato sono pareti in cemento armato, qualitativamente più valide anche dal punto di vista dell'efficienza energetica in quanto realizzate con casseri a perdere in EPS (polistirolo espanso) con alto potere termico;
6-l'immobile preso a comparazione, come rilevabile dalle foto allegate, rispetto all'immobile oggetto di pignoramento, è intonacato all'esterno ed ha le aperture (porte e finestre) rifinite con le soglie in marmo poste in opera; al contrario, quello pignorato ha il cappotto esterno ma non è intonacato e le aperture non sono rifinite;
7-l'immobile preso a comparazione ha le partizioni interne realizzate con forati al grezzo, quello pignorato non ha nessuna partizione interna;
8-entrambi gli edifici hanno la copertura realizzata in legno lamellare;
9-l'immobile preso a comparazione ha l'impermeabilizzazione della copertura relaizzata con guaina catramata in ottimo stato, mentre quella del nostro edificio è stata divelta dal vento che ha lasciato esposti alle intemperie i pannelli di legno della copertura;
10-entrambi gli immobili non hanno alcun tipo di impianto tecnologico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

La scheda descrittiva relativa a tale immobile è allegata all'interno dell'allegato n. 10.

Il valore parametrico, dell'immobile preso a comparazione, desunto dalla scheda dell'immobile è di €/mq 480,00.

Per tutto quanto esposto, in considerazione della tipologia dell'immobile, delle caratteristiche simili descritte, si ritiene congruo abbattere di un 15% il valore parametrico preso a riferimento ed assumere come valore parametrico da riferire all'immobile pignorato, l'importo in cifra tonda di €/mq 408,00.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa
L'immobile pignorato, identificato come bene n. 2, alla data del sopralluogo, è un terreno a destinazione agricola. Esso è raggiungibile percorrendo via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2) infatti tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola", e sono privi di ogni urbanizzazione. Il terreno è in parte stato occupato, nella parte bassa vicino a via S. Carlo, dall'ampliamento della casa colonica descritta come bene n. 1. La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1646, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.024,00
Per individuare il valore di mercato dell'immobile in questione, valutata la consistenza del bene, si è proceduto alle ricerca del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Le ricerche eseguite hanno consentito di prendere a riferimento cinque terreni aventi le medesime caratteristiche, tali riferimenti sono stati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona che hanno, all'interno del loro portfolio, delle proposte di vendita di terreni simili, localizzati anch'essi nella periferia ovest di L'Aquila ad una distanza più o meno simile a quello pignorato.
I terreni presi a comparazione sono i seguenti:
1-terreno agricolo sito in Palombaia di Sassa (AQ), superficie mq 9.720, prezzo 60.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 6,17 €/mq;
2-terreno agricolo sito in Sassa (AQ), superficie mq 4.360, prezzo 33.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 7,57 €/mq;
3-terreno agricolo sito in Sassa (AQ), superficie mq 4.400, prezzo 40.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 9,09 €/mq;
4-terreno agricolo sito in Poggio Santa Maria di Sassa (AQ), superficie mq 900, prezzo 10.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 11,11 €/mq;
5-terreno agricolo sito in San Vittorino (AQ), superficie mq 11.500, prezzo 70.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 6,09 €/mq.
La media dei valori parametrici dà, in cifra tonda, un valore parametrico di riferimento di 8,00 €/mq.

Le schede descrittive relative a tali immobili sono allegate all'interno dell'allegato n. 10.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa
  L'immobile pignorato, identificato come bene n. 3, alla data del sopralluogo, è un terreno a destinazione agricola. Esso è raggiungibile percorrendo via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2) infatti tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola", e sono privi di ogni urbanizzazione. Trattasi di un terreno di piccole dimensioni di forma triangolare generato, nel corso degli anni, da vari frazionamenti di particelle e dal passaggio della linea dell'acquedotto. La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1125, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.320,00
  Per individuare il valore di mercato dell'immobile in questione, valutata la consistenza del bene, si è proceduto alle ricerca del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Le ricerche eseguite hanno consentito di prendere a riferimento cinque terreni aventi le medesime caratteristiche, tali riferimenti sono stati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona che hanno, all'interno del loro portfolio, delle proposte di vendita di terreni simili, localizzati anch'essi nella periferia ovest di L'Aquila ad una distanza più o meno simile a quello pignorato. I terreni presi a comparazione sono i seguenti:
  1-terreno agricolo sito in Palombaia di Sassa (AQ), superficie mq 9.720, prezzo 60.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 6,17 €/mq;
  2-terreno agricolo sito in Sassa (AQ), superficie mq 4.360, prezzo 33.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 7,57 €/mq;
  3-terreno agricolo sito in Sassa (AQ), superficie mq 4.400, prezzo 40.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 9,09 €/mq;
  4-terreno agricolo sito in Poggio Santa Maria di Sassa (AQ), superficie mq 900, prezzo 10.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 11,11 €/mq;
  5-terreno agricolo sito in San Vittorino (AQ), superficie mq 11.500, prezzo 70.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 6,09 €/mq.
  La media dei valori parametrici dà, in cifra tonda, un valore parametrico di riferimento di 8,00 €/mq.

  Le schede descrittive relative a tali immobili sono allegate all'interno dell'allegato n. 10.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa
  L'immobile pignorato, identificato come bene n. 4, alla data del sopralluogo, è un terreno a destinazione agricola. Esso è raggiungibile percorrendo via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2) infatti tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola", e sono privi di ogni urbanizzazione. Trattasi di un terreno di piccole dimensioni generato, nel corso degli anni, da vari frazionamenti di particelle e dal passaggio della linea dell'acquedotto. La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1649, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 912,00
Per individuare il valore di mercato dell'immobile in questione, valutata la consistenza del bene, si è proceduto alle ricerca del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Le ricerche eseguite hanno consentito di prendere a riferimento cinque terreni aventi le medesime caratteristiche, tali riferimenti sono stati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona che hanno, all'interno del loro portfolio, delle proposte di vendita di terreni simili, localizzati anch'essi nella periferia ovest di L'Aquila ad una distanza più o meno simile a quello pignorato. I terreni presi a comparazione sono i seguenti:
1-terreno agricolo sito in Palombaia di Sassa (AQ), superficie mq 9.720, prezzo 60.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 6,17 €/mq;
2-terreno agricolo sito in Sassa (AQ), superficie mq 4.360, prezzo 33.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 7,57 €/mq;
3-terreno agricolo sito in Sassa (AQ), superficie mq 4.400, prezzo 40.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 9,09 €/mq;
4-terreno agricolo sito in Poggio Santa Maria di Sassa (AQ), superficie mq 900, prezzo 10.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 11,11 €/mq;
5-terreno agricolo sito in San Vittorino (AQ), superficie mq 11.500, prezzo 70.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 6,09 €/mq.
La media dei valori parametrici dà, in cifra tonda, un valore parametrico di riferimento di 8,00 €/mq.

Le schede descrittive relative a tali immobili sono allegate all'interno dell'allegato n. 10.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa
L'immobile pignorato, identificato come bene n. 5, alla data del sopralluogo, è un terreno a destinazione agricola. Esso è raggiungibile percorrendo via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2) infatti tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola", e sono privi di ogni urbanizzazione. Trattasi di un terreno di piccole dimensioni generato, nel corso degli anni, da vari frazionamenti di particelle e dal passaggio della linea dell'acquedotto. La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1650, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 400,00
Per individuare il valore di mercato dell'immobile in questione, valutata la consistenza del bene, si è proceduto alle ricerca del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Le ricerche eseguite hanno consentito di prendere a riferimento cinque terreni aventi le medesime caratteristiche, tali riferimenti sono stati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona che hanno, all'interno del loro portfolio, delle proposte di vendita di terreni simili, localizzati anch'essi nella periferia ovest di L'Aquila ad una distanza più o meno simile a quello pignorato. I terreni presi a comparazione sono i seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

1-terreno agricolo sito in Palombaia di Sassa (AQ), superficie mq 9.720, prezzo 60.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 6,17 €/mq;
2-terreno agricolo sito in Sassa (AQ), superficie mq 4.360, prezzo 33.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 7,57 €/mq;
3-terreno agricolo sito in Sassa (AQ), superficie mq 4.400, prezzo 40.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 9,09 €/mq;
4-terreno agricolo sito in Poggio Santa Maria di Sassa (AQ), superficie mq 900, prezzo 10.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 11,11 €/mq;
5-terreno agricolo sito in San Vittorino (AQ), superficie mq 11.500, prezzo 70.000 €, da cui si deduce un valore parametrico di 6,09 €/mq.
La media dei valori parametrici dà, in cifra tonda, un valore parametrico di riferimento di 8,00 €/mq.

Le schede descrittive relative a tali immobili sono allegate all'interno dell'allegato n. 10.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1	400,72 mq	408,00 €/mq	€ 163.493,76	100,00%	€ 163.493,76
Bene N° 2 - Terreno L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa	2878,00 mq	8,00 €/mq	€ 23.024,00	100,00%	€ 23.024,00
Bene N° 3 - Terreno L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa	290,00 mq	8,00 €/mq	€ 2.320,00	100,00%	€ 2.320,00
Bene N° 4 - Terreno L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa	114,00 mq	8,00 €/mq	€ 912,00	100,00%	€ 912,00
Bene N° 5 - Terreno L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa	50,00 mq	8,00 €/mq	€ 400,00	100,00%	€ 400,00
				Valore di stima:	€ 190.149,76

Valore di stima: € 190.149,76

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 180.642,27**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rileva, per i terreni individuati con i mappale n. ri 1649 e 1650, la mancanza del passaggio tra i proprietari nel periodo che va dal 14/05/1991 al 23/05/1996, sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, e gli eredi di **** Omissis ****, sigg.ri **** Omissis **** i quali, probabilmente, inseriscono nella successione del padre i mappali 1649 e 1650 del fg. 6 di Sassa per "POSSESSO".
Tale eventualità, però, non è stato possibile riscontrarla nonostante le verifiche eseguite sia presso l'Agenzia delle Entrate, e sia presso la Conservatoria RR II da cui, per entrambi gli uffici, non risulta annotata alcuna "riserva" nella successione (si veda il quadro "D" nell'ispezione ipotecaria inserita nell'allegato 5 alla presente perizia); ugualmente, nessuna "riserva" risulta presente dai riscontri sulle visure storiche UTE, inserite nell'allegato 3 alla presente perizia.

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 10/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nicoli Piergiuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 29/07/2019)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica Lotto Unico (Aggiornamento al 29/07/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo dello stato di fatto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure Conservatoria RR II
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Copia atti di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Accesso atti Comune L'Aquila
- ✓ N° 8 Altri allegati - Accesso atti Genio Civile
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificati ufficio Anagrafe
- ✓ N° 10 Altri allegati - Schede beni comparabili
- ✓ N° 11 Ortofoto - Ortofoto immobili pignorati
- ✓ N° 12 Certificato destinazione urbanistica - Certificato destinazione urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1
  L'immobile pignorato, identificato come bene n. 1, alla data del sopralluogo, consiste in una porzione di un edificio in costruzione a destinazione futura residenziale. Esso si trova su un terreno, sempre di proprietà dell'esecutata, situato in via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2): infatti, tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola" e sono privi di ogni urbanizzazione. La porzione, che è identificata catastalmente ancora come unità collabente, era, prima dell'inizio dei lavori di ristrutturazione e ampliamento, una casa colonica (vedasi ortofoto Regione Abruzzo ripresa aerea anno 2007, inserita nell'allegato n. 11). Successivamente, nel 2008, è stato presentato un progetto di ampliamento e ristrutturazione che ha prodotto una radicale trasformazione: la vecchia casa colonica è stata demolita e ricostruita ex novo ed è stata affiancata da un ampliamento (vedasi il confronto tra l'ortofoto della Regione Abruzzo, volo del 2007, e la ripresa satellitare attuale estratta da Google Earth, entrambe le foto sono inserite nell'allegato 11). La struttura nel suo complesso è distribuita su un piano terra che, nelle previsioni progettuali, ha una destinazione non residenziale e destinato a autorimessa, depositi e locali tecnici; da un piano primo e da un piano sottotetto, entrambi residenziali. Di conseguenza, la stima terrà conto dell'attuale consistenza rilevata in sede di sopralluogo anche se l'dentificazione catastale fa ancora riferimento alla vecchia casa colonica demolita. Il progetto di ristrutturazione ed ampliamento, infatti, avrebbe dovuto portare alla realizzazione finale di una villetta unifamiliare; intervento che, invece, non è stato più realizzato dalla proprietà e tutta la struttura esistente versa in uno stato di totale abbandono (si vedano foto inserite nell'allegato n. 2). La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1726, Categoria F2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo quanto risulta dal P.R.G. del Comune di L'Aquila, l'edificio ricade completamente in "Zona agricola di rispetto ambientale" normata dall'art. 63 delle N.T.A. In considerazione di ciò, come descritto nella relazione tecnica allegata al progetto di concessione edilizia inserita nell'allegato n. 7 della presente relazione e in considerazione del fatto che la casa colonica era antecedente al 1942, è stato possibile presentare un progetto di ristrutturazione e ampliamento partendo dalla cubatura esistente in loco. L'intera zona ove è posizionato l'immobile è all'interno della perimetrazione di "Vincolo Idrogeologico" della Regione Abruzzo. Il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) è inserito all'interno dell'allegato n. 12 alla presente relazione.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa
  L'immobile pignorato, identificato come bene n. 2, alla data del sopralluogo, è un terreno a destinazione agricola. Esso è raggiungibile percorrendo via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2) infatti tutti i terreni interessati dal presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola", e sono privi di ogni urbanizzazione. Il terreno è in parte stato occupato, nella parte bassa vicino a via S. Carlo, dall'ampliamento della casa colonica descritta come bene n. 1. La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1646, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo quanto risulta dal P.R.G. del Comune di L'Aquila e secondo quanto riportato nel C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato e inserito nell'allegato 12, il terreno ricade completamente in "Zona agricola di rispetto ambientale" normata dall'art. 63 delle N.T.A. L'intera zona ove è inserito il terreno è all'interno della perimetrazione di "Vincolo Idrogeologico" della Regione Abruzzo. Il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) è inserito all'interno dell'allegato n. 12 alla presente relazione.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa
L'immobile pignorato, identificato come bene n. 3, alla data del sopralluogo, è un terreno a destinazione agricola. Esso è raggiungibile percorrendo via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2) infatti tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola", e sono privi di ogni urbanizzazione. Trattasi di un terreno di piccole dimensioni di forma triangolare generato, nel corso degli anni, da vari frazionamenti di particelle e dal passaggio della linea dell'acquedotto. La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1125, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo quanto risulta dal P.R.G. del Comune di L'Aquila e secondo quanto riportato nel C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato e inserito nell'allegato 12, il terreno ricade completamente in "Zona agricola di rispetto ambientale" normata dall'art. 63 delle N.T.A. L'intera zona ove è inserito il terreno è all'interno della perimetrazione di "Vincolo Idrogeologico" della Regione Abruzzo. Il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) è inserito all'interno dell'allegato n. 12 alla presente relazione.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa
L'immobile pignorato, identificato come bene n. 4, alla data del sopralluogo, è un terreno a destinazione agricola. Esso è raggiungibile percorrendo via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2) infatti tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola", e sono privi di ogni urbanizzazione. Trattasi di un terreno di piccole dimensioni generato, nel corso degli anni, da vari frazionamenti di particelle e dal passaggio della linea dell'acquedotto. La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1649, Qualità Seminativo arborato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto risulta dal P.R.G. del Comune di L'Aquila e secondo quanto riportato nel C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato e inserito nell'allegato 12, il terreno ricade completamente in "Zona agricola di rispetto ambientale" normata dall'art. 63 delle N.T.A. L'intera zona ove è inserito il terreno è all'interno della perimetrazione di "Vincolo Idrogeologico" della Regione Abruzzo. Il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) è inserito all'interno dell'allegato n. 12 alla presente relazione.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa
  L'immobile pignorato, identificato come bene n. 5, alla data del sopralluogo, è un terreno a destinazione agricola. Esso è raggiungibile percorrendo via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2) infatti tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola", e sono privi di ogni urbanizzazione. Trattasi di un terreno di piccole dimensioni generato, nel corso degli anni, da vari frazionamenti di particelle e dal passaggio della linea dell'acquedotto. La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1650, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto risulta dal P.R.G. del Comune di L'Aquila e secondo quanto riportato nel C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato e inserito nell'allegato 12, il terreno ricade completamente in "Zona agricola di rispetto ambientale" normata dall'art. 63 delle N.T.A. L'intera zona ove è inserito il terreno è all'interno della perimetrazione di "Vincolo Idrogeologico" della Regione Abruzzo. Il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) è inserito all'interno dell'allegato n. 12 alla presente relazione.

Prezzo base d'asta: **€ 180.642,27**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.642,27

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via San Carlo, 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1726, Categoria F2	**Superficie**	400,72 mq
Stato conservativo:	Come già descritto in precedenza, l'immobile pignorato risulta essere un edificio in corso di costruzione non completato nella sua realizzazione da parte della proprietà. Alla data del sopralluogo, come ben evidenziato dalla documentazione fotografica inserita nell'allegato n. 2, si sono rilevati: 1)-lo scheletro di una struttura in cemento armato corrispondente alla parte di ampliamento realizzato; 2)-la parte di struttura realizzata con setti in cemento armato con casseri a perdere, corrispondente, come dimensione, alla vecchia casa colonica che è stata demolita e ricostruita; 3)-realizzazione delle tamponature esterne attraverso l'utilizzo di casseri a perdere per pareti in cemento armato. Le due strutture (la casa colonica ricostruita e l'ampliamento fatto ex novo, sono separate da un giunto tecnico) risultano in parte coperte con un tetto in legno non completato nella sua definitiva funzionalità, in quanto manca sia il manto di impermeabilizzazione che il manto finale di copertura con tegole o altro materiale. La mancanza dell'impermeabilizzazione e la mancanza totale di copertura sui lati est e sud del primo piano provoca cospicue infiltrazioni di acqua piovana e neve che, con il passare degli anni, possono causare un deterioramento della struttura portante in cemento armato, dei solai e della struttura di copertura in legno. La consistenza dell'immobile e quanto rilevato nel corso del sopralluogo è ben evidenziato negli elaborati grafici a corredo della presente perizia ed inseriti nell'allegato n. 4.		
Descrizione:	L'immobile pignorato, identificato come bene n. 1, alla data del sopralluogo, consiste in una porzione di un edificio in costruzione a destinazione futura residenziale. Esso si trova su un terreno, sempre di proprietà dell'esecutata, situato in via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2): infatti, tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola" e sono privi di ogni urbanizzazione. La porzione, che è identificata catastalmente ancora come unità collabente, era, prima dell'inizio dei lavori di ristrutturazione e ampliamento, una casa colonica (vedasi ortofoto Regione Abruzzo ripresa aerea anno 2007, inserita nell'allegato n. 11). Successivamente, nel 2008, è stato presentato un progetto di ampliamento e ristrutturazione che ha prodotto una radicale trasformazione: la vecchia casa colonica è stata demolita e ricostruita ex novo ed è stata affiancata da un ampliamento (vedasi il confronto tra l'ortofoto della Regione Abruzzo, volo del 2007, e la ripresa satellitare attuale estratta da Google Earth, entrambe le foto sono inserite nell'allegato 11). La struttura nel suo complesso è distribuita su un piano terra che, nelle previsioni progettuali, ha una destinazione non residenziale e destinato a autorimessa, depositi e locali tecnici; da un piano primo e da un piano sottotetto, entrambi residenziali. Di conseguenza, la stima terrà conto dell'attuale consistenza rilevata in sede di sopralluogo anche se l'dentificazione catastale fa ancora riferimento alla vecchia casa colonica demolita. Il progetto di ristrutturazione ed ampliamento, infatti, avrebbe dovuto portare alla realizzazione finale di una villetta unifamiliare; intervento che, invece, non è stato più realizzato dalla proprietà e tutta la struttura esistente versa in uno stato di totale abbandono (si vedano foto inserite nell'allegato n. 2). La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1646, Qualità Seminativo arborato	**Superficie**	2878,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un terreno con destinazione seminativo arborato ma non coltivato. Alla data del sopralluogo sono presenti arbusti, erba alta e diversi quantitativi di materiale edile, relativo al cantiere per la costruzione dell'edificio, in stato di abbandono.		
Descrizione:	L'immobile pignorato, identificato come bene n. 2, alla data del sopralluogo, è un terreno a destinazione agricola. Esso è raggiungibile percorrendo via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2) infatti tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola", e sono privi di ogni urbanizzazione. Il terreno è in parte stato occupato, nella parte bassa vicino a via S. Carlo, dall'ampliamento della casa colonica descritta come bene n. 1. La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1125, Qualità Seminativo arborato	**Superficie**	290,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un terreno con destinazione seminativo arborato ma non coltivato. Alla data del sopralluogo sono presenti sul terreno, arbusti ed erba.		
Descrizione:	L'immobile pignorato, identificato come bene n. 3, alla data del sopralluogo, è un terreno a destinazione agricola. Esso è raggiungibile percorrendo via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2) infatti tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola", e sono privi di ogni urbanizzazione. Trattasi di un terreno di piccole dimensioni di forma triangolare generato, nel corso degli anni, da vari frazionamenti di particelle e dal passaggio della linea dell'acquedotto. La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1649, Qualità Seminativo arborato	**Superficie**	114,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un terreno con destinazione seminativo arborato ma non coltivato. Alla data del sopralluogo sono presenti arbusti ed erba alta.		
Descrizione:	L'immobile pignorato, identificato come bene n. 4, alla data del sopralluogo, è un terreno a destinazione agricola. Esso è raggiungibile percorrendo via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2) infatti tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola", e sono privi di ogni urbanizzazione. Trattasi di un terreno di piccole dimensioni generato, nel corso degli anni, da vari frazionamenti di particelle e dal passaggio della linea dell'acquedotto. La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - frazione di Sassa		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1650, Qualità Seminativo arborato	**Superficie**	50,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un terreno con destinazione seminativo arborato ma non coltivato. Alla data del sopralluogo sono presenti arbusti ed erba alta.		
Descrizione:	L'immobile pignorato, identificato come bene n. 5, alla data del sopralluogo, è un terreno a destinazione agricola. Esso è raggiungibile percorrendo via San Carlo, ad una distanza di circa 3 km dalla vecchia frazione di Sassa, nel Comune di L'Aquila. La strada di collegamento è, in realtà, una strada di campagna, non asfaltata e adatta ad un traffico di mezzi in prevalenza agricoli (vedasi le foto inserite nell'allegato n. 2) infatti tutti i terreni interessati dal presente pignoramento e quelli limitrofi risultano classificati urbanisticamente come "Zona agricola", e sono privi di ogni urbanizzazione. Trattasi di un terreno di piccole dimensioni generato, nel corso degli anni, da vari frazionamenti di particelle e dal passaggio della linea dell'acquedotto. La zona dista circa 12 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante ovest della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati in prossimità della città, ad una distanza variabile dai 4 ai 12 km dall'immobile pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLI PIERGIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11b856b61a799c23f3b5b8238c9d03a2