
TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastrantonio Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1.....	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1.....	5
Consistenza	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1.....	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1.....	7
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1.....	7
Parti Comuni	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3	8

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1.....	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11

INCARICO

All'udienza del 01/12/2022, il sottoscritto Ing. Mastrantonio Carlo, con studio in Via C. Mazzarino, 20 - 67100 - L'Aquila (AQ), email mastrantonio.carlo@gmail.com, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI 3, PIANO 3

Monolocale con bagno, angolo cottura e veranda posto al terzo piano di un immobile residenziale composto di cinque piani con ascensore all'interno di un quartiere residenziale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/02/2023.

Custode delle chiavi: IVG Abruzzo

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI N.3, PIANO -1

Piccolo locale di sgombero al piano seminterrato di un edificio di cinque piani.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/02/2023.

Custode delle chiavi: IVG Abruzzo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI 3, PIANO 3

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI N.3, PIANO -1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASINI 3, PIANO 3

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI N.3, PIANO -1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASINI 3, PIANO 3

L'immobile censito al sub 78 confina a est con il sub 79, a sud con il corridoio comune sub 1 e sugli altri lati è esposto all'esterno del fabbricato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI N.3, PIANO -1

L'Immobile confina a nord con altro locale di sgombero censito al sub 110, a est con lo spazio di manovra comune censito al sub 1, a sud con altro locale di sgombero censito al sub 112, e ad est ha una parete esterna.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASINI 3, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Veranda	6,00 mq	6,00 mq	0,33	1,98 mq	2,50 m	3
Abitazione	35,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,50 m	3
Totale superficie convenzionale:				44,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI N.3, PIANO -1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,00 mq	3,50 mq	1,00	3,50 mq	2,50 m	-1
Totale superficie convenzionale:				3,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASINI 3, PIANO 3**

L'immobile attualmente censito al F. 22 P. 913 sub 78 del Comune di Lucoli (AQ), in precedenza era censito al F.22 P.600 sub 78 dalla data della sua costituzione in atti dal 27/08/1990 fino al 12/11/2004 data in cui è stato variato con l'attuale identificativo. Dal 27/08/1990 al 07/11/1992 l'immobile era intestato alla [REDACTED], dal 07/11/1992 al 28/06/2001 la proprietà è passata al [REDACTED] con atto di compravendita del 07/11/1992 Pubblico ufficiale CIANCARELLI Sede L'AQUILA (AQ) Repertorio n. 72647 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1478.1/1993 in atti dal 25/03/1993. Dal 28/06/2001 al 17/06/2004 la proprietà è passata alla [REDACTED] con atto di compravendita del 28/06/2001 Pubblico ufficiale GIORDANO ESTER Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5772 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9631.1/2001 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 17/07/2001. Successivamente l'immobile all'epoca identificato alla P. 600 sub 78 è stato acquistato per la piena proprietà dall'esecutata alla società [REDACTED], con atto di compravendita trascritto in data 05/07/2004 Reg. generale n. 15418, Reg. Part. 10407, atto notarile Pubblico del 17/06/2004 repertorio 11189/2219, Notaio Giordano Ester con sede in Roma.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI N.3, PIANO -1

L'immobile attualmente censito al F. 22 P. 913 sub 111 del Comune di Lucoli (AQ), in precedenza era censito al F.22 P.600 sub 111 dalla data della sua costituzione in atti dal 27/08/1990 fino al 12/11/2004 data in cui è stato variato con l'attuale identificativo. Dal 27/08/1990 al 07/11/1992 l'immobile era intestato alla [REDACTED], dal 07/11/1992 al 28/06/2001 la proprietà è passata al [REDACTED] con atto di compravendita del 07/11/1992 Pubblico ufficiale CIANCARELLI Sede L'AQUILA (AQ) Repertorio n. 72647 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1478.1/1993 in atti dal 25/03/1993. Dal 28/06/2001 al 17/06/2004 la proprietà è passata alla [REDACTED] con atto di compravendita del 28/06/2001 Pubblico ufficiale GIORDANO ESTER Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5772 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9631.1/2001 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 17/07/2001. Successivamente l'immobile all'epoca identificato alla P. 600 sub 111 è stato acquistato per la piena proprietà dall'esecutata alla società [REDACTED] con atto di compravendita trascritto in data 05/07/2004 Reg. generale n. 15418, Reg. Part. 10407, atto notarile Pubblico del 17/06/2004 repertorio 11189/2219, Notaio Giordano Ester con sede in Roma.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASINI 3, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	913	78		A2	2	2 vani	45 mq	201,42 €	3	

Corrispondenza catastale

La planimetria dell'immobile presente in catasto riporta una veranda esterna completamente aperta sui due lati, dal sopralluogo si è riscontrato che la veranda risulta essere chiusa da finestre.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI N.3, PIANO -1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	913	111		C2	3	3 mq	4 mq	4,34 €	-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASINI 3, PIANO 3

L'immobile risulta interessato da lavori di ristrutturazione che non sono stati ultimati. Nello specifico le pareti non sono stuccate e tinteggiate, mancano i battiscopa, gli impianti risultano incompleti, mancano termosifoni, punti luce e interruttori, mentre nel bagno mancano pavimenti, rivestimenti e i sanitari.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI N.3, PIANO -1

L'Immobile risulta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASINI 3, PIANO 3

L'immobile fa parte di un edificio di 5 piani dotato di scala e ascensore condominiale, l'accesso agli immobili sui vari piani è servito da corridoi comuni, e al piano seminterrato sono presenti garage e cantine esclusive alle quali si accede dallo spazio di manovra comune.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI N.3, PIANO -1

L'immobile fa parte di un edificio di 5 piani dotato di scala e ascensore condominiale, l'accesso agli immobili sui vari piani è servito da corridoi comuni, e al piano seminterrato sono presenti garage e cantine esclusive alle quali si accede dallo spazio di manovra comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASINI 3, PIANO 3

L'immobile è posto sulla facciata nord di un edificio in calcestruzzo armato con copertura a falde e tamponature in laterizio. L'unità immobiliare è dotata di infissi in PVC, pavimento in gress, impianto termico autonomo, e impianti elettrici e idrici di tipo residenziale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI N.3, PIANO -1

L'immobile è posto al piano seminterrato di un edificio in calcestruzzo armato con copertura a falde e tamponature in laterizio. L'unità immobiliare essendo un locale di deposito non è dotata di impianti tecnologici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASINI 3, PIANO 3

L'immobile risulta non utilizzato in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione e quindi completamente libero da persone o cose.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI N.3, PIANO -1

L'immobile risulta libero da persone o cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASINI 3, PIANO 3

L'immobile attualmente censito al F. 22 P. 913 sub 78 del Comune di Lucoli (AQ), in precedenza era censito al F.22 P.600 sub 78 dalla data della sua costituzione in atti dal 27/08/1990 fino al 12/11/2004 data in cui è stato variato con l'attuale identificativo. Pertanto l'immobile all'epoca identificato alla P. 600 sub 78 è stato acquistato per la piena proprietà dall'esecutata alla società [REDACTED], con atto di compravendita trascritto in data 05/07/2004 Reg. generale n. 15418, Reg. Part. 10407, atto notarile Pubblico del 17/06/2004 repertorio 11189/2219, Notaio Giordano Ester con sede in Roma.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI N.3, PIANO -1

L'immobile attualmente censito al F. 22 P. 913 sub 111 del Comune di Lucoli (AQ), in precedenza era censito al F.22 P.600 sub 111 dalla data della sua costituzione in atti dal 27/08/1990 fino al 12/11/2004 data in cui è stato variato con l'attuale identificativo. Pertanto l'immobile all'epoca identificato alla P. 600 sub 111 è stato acquistato per la piena proprietà dall'esecutata alla società [REDACTED], con atto di compravendita trascritto in data 05/07/2004 Reg. generale n. 15418, Reg. Part. 10407, atto notarile Pubblico del 17/06/2004 repertorio 11189/2219, Notaio Giordano Ester con sede in Roma.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASINI 3, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 07/10/2011
Reg. gen. 20948 - Reg. part. 1898
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 18/10/2018
Reg. gen. 16115 - Reg. part. 1526
Quota: 1/1
Importo: € 2.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 14/04/2022
Reg. gen. 6886 - Reg. part. 5602
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI N.3, PIANO -1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 07/10/2011
Reg. gen. 20948 - Reg. part. 1898
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 18/10/2018
Reg. gen. 16115 - Reg. part. 1526
Quota: 1/1
Importo: € 2.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 14/04/2022
Reg. gen. 6886 - Reg. part. 5602
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED] E
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASINI 3, PIANO 3

L'edificio di cui fa parte l'immobile esecutato, è stato realizzato insieme ad altri edifici all'interno di un piano di Lottizzazione chiamato Prato Lonaro presentato dalla società esecutrice ed approvato dal Comune di Lucoli.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI N.3, PIANO -1

L'edificio di cui fa parte l'immobile esecutato, è stato realizzato insieme ad altri edifici all'interno di un piano di Lottizzazione chiamato Prato Lonaro presentato dalla società esecutrice ed approvato dal Comune di Lucoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASINI 3, PIANO 3

L'edificio di cui fa parte l'immobile esecutato, è stato realizzato insieme ad altri edifici in virtù di un piano di lottizzazione chiamato Prato Lonaro. Successivamente per l'edificio in questione è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria (prat. 65, prot. 747 del 11/04/1997) per alcune difformità rispetto al progetto approvato. In data 30/07/2012 è stata presentata una DIA per i lavori di ripristino dei danni subiti a seguito del sisma 2009, per i quali è stato rilasciato un contributo per le parti comuni (pratica AQ-LUC-E-10052) e uno per le parti esclusive relativo all'immobile oggetto di esecuzione (pratica AQ-LUC-E-Z0001).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI N.3, PIANO -1

L'edificio di cui fa parte l'immobile esecutato, è stato realizzato insieme ad altri edifici in virtù di un piano di lottizzazione chiamato Prato Lonaro. Successivamente per l'edificio in questione è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria (prat. 65, prot. 747 del 11/04/1997) per alcune difformità rispetto al progetto approvato. In data 30/07/2012 è stata presentata una DIA per i lavori di ripristino dei danni subiti a seguito del sisma 2009, per i quali è stato rilasciato un contributo per le parti comuni (pratica AQ-LUC-E-10052).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASINI 3, PIANO 3

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte del Condominio Appia Nuova Fabb. E4 di Prato Lonaro. Dalla Documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio risultano a carico del proprietario dell'immobile i seguenti oneri condominiali:

A consuntivo anno 2021 la somma di €. 3 022,66

Per l'anno 2022 la somma di €. 390,93

Per un totale per spese ed oneri condominiali di €. 3.413,59

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DEI FRASSINI N.3, PIANO -1

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte del Condominio Appia Nuova Fabb. E4 di Prato Lonaro. Dalla Documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio non risultano oneri condominiali a carico del proprietario dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via dei Frassini 3, piano 3
Monolocale con bagno, angolo cottura e veranda posto al terzo piano di un immobile residenziale composto di cinque piani con ascensore all'interno di un quartiere residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 913, Sub. 78, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Nella determinazione del valore finale del bene così come ad oggi risulta, bisogna tener presente delle spese tecniche e degli oneri di regolarizzazione catastale in quanto andrà presentato il riaccatastamento dell'unità immobiliare. Il costo stimato per tali adempimenti comprensivo degli oneri amministrativi di regolarizzazione e spese catastali ammonta a 1000,00 Euro che andranno detratti dal valore di stima della quota posta in vendita. Inoltre si devono tenere in conto degli oneri condominiali degli ultimi due anni che ammontano ad Euro 3.413,59
Pertanto il valore complessivo del compendio pignorato risulta pari a:
 $33.753,00 - 1.000,00 - 3.413,59 = 29.339,41$, arrotondato a: **Euro 29.000,00**
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - Via dei Frassini n.3, piano -1
Piccolo locale di sgombero al piano seminterrato di un edificio di cinque piani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 913, Sub. 111, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.400,00

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota invendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	44,98 mq	750,00 €/mq	€ 33.735,00	100,00%	€ 29.000,00
Bene N° 2 - Cantina	3,50 mq	400,00 €/mq	€ 1.400,00	100,00%	€ 1.400,00
Valore di stima:					€ 30.400,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Aquila, li 07/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mastrantonio Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Elaborato planimetrico bene 1
- N° 2 Elaborato planimetrico bene 2
- N° 3 Visure e schede catastali bene 1
- N° 4 Visure e schede catastali bene 2
- N° 5 Elaborato fotografico
- N° 6 Perizia in versione privacy