

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Natale Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.417,53	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 26/11/2025, il sottoscritto Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Via Gabriele D'Annunzio, 69 - 64010 - Controguerra (TE), email info@studiodinatale.it, PEC gabriele.dinatale@geopec.it, Tel. 0861 817 037, Fax 0861 817 037, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Dell'Olivo 15

Porzione di fabbricato in corso di ricostruzione sito nel Comune del L'Aquila alla Via Dell'Olivo, sviluppata su quattro livelli, comunicanti da scala interna e precisamente:

- Piano Terra, costituito da un vano da adibire a cucina di superficie di Mq. 16,80 circa;
- Piano Primo, costituito da più vani da adibire a soggiorno, disimpegno, servizi e ripostiglio, di superficie di Mq. 66,22 circa;
- Piano Secondo, costituito da un vano da adibire a camera, di superficie di Mq. 15,90 circa e balcone di Mq. 3,90 circa;
- Piano Terzo, costituito da vano di sgombero di superficie di Mq. 16,51.

L'immobile è in corso di ricostruzione a seguito del sisma 2009.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/12/2025.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Dell'Olivo 15

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Lo scrivente, Dott. Geom. Gabriele Di Natale, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998, dei Commercialisti ed esperti contabili al n. 13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n°221, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione che, con provvedimento emesso in data 01/12/2025, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile, confina con proprietà con Via Dell'Olivo e Via delle Volpi, salvo se altri o varianti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	2,56 m	T-1-2
Balcone scoperto	3,90 mq	3,90 mq	0,25	0,97 mq	2,34 m	2
Soffitta	16,51 mq	18,90 mq	0,33	6,24 mq	2,21 m	3
Totale superficie convenzionale:				121,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 561, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 109/108 mq

Rendita € 258,23
Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	561	7	4	A3	3	4 vani	109/108 mq	258,23 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

L'immobile è in corso di ricostruzione post-sisma L'Aquila 2009

PRECISAZIONI

Durante il sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile è in corso di ricostruzione Post sisma del 06/04/2009.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è allo stato grezzo in quanto è in corso di ricostruzione Post sisma del 06/04/2009.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è in corso di ricostruzione, con struttura portante in muratura, allo stato attuale è privo di finiture. In base ai lavori finanziati dal Sisma, l'immobile verrà ultimato in base al progetto redatto dall' **** Omissis ****

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/2007	**** Omissis ****	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Perna Ludovico	12/11/2007	157831	9873
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	16/11/2007	30009	17402
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/11/2007	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Perna Ludovico	12/11/2007	157831	9873
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	16/11/2007		17403
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile, risulta pervenuto al **** Omissis **** Dichiarazione di successione dal **** Omissis **** e deceduto il 26/05/2004, la successione non risulta trascritta.

Ante ventennio, pervenuto al **** Omissis **** con atto di compravendita del Not. **** Omissis **** del 31/12/1997 - Rep. 22468/12710, Trascritto alla Conservatoria del L'Aquila il 08/01/1998 al n. 166 di

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 16/11/2007
Reg. gen. 30011 - Reg. part. 7685
Importo: € 104.500,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 52.250,00
Interessi: € 52.250,00
Percentuale interessi: 5,88 %
Data: 12/11/2007
N° repertorio: 157832
N° raccolta: 9874

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di Pignoramento il 16/05/2025
Reg. gen. 9833 - Reg. part. 8156
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano regolatore del Comune del L'Aquila l'immobile ricade in Zona residenziale di ristrutturazione delle Frazione - Art. 46 N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune del L'Aquila il complesso immobiliare è stato edificato con la seguente autorizzazione:

- Immobile Ante 1967;

-S.C.I.A. n. 1157/2020 del 11/09/2020 - Prot. 79714 - Anticipazione Demolizione Parziale e messa in sicurezza aggregato Via Dell' Olivo 1444 Paganica;

-Permesso di Costruire n. 105/2021 del 26/01/2021 - Prot. 7575 - Opere di demolizione ricostruzione e miglioramento sismico di un aggregato conseguenti al sisma del 06/04/2009;

-S.C.I.A. al P.di C. Pratica 862/2023 - Prot. 41416/2024 del 17/04/2024;

-Autorizzazione sismica n. 22/2024 - Prot. 333628 del 22/08/2024.

Attualmente l'immobile è in corso di ricostruzione/ristrutturazione.

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.

Attualmente l'immobile è in corso di ricostruzione/ristrutturazione, presenta solo la predisposizione degli impianti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Dell'Olivo 15
Porzione di fabbricato in corso di ricostruzione sito nel Comune del L'Aquila alla Via Dell'Olivo, sviluppata su quattro livelli, comunicanti da scala interna e precisamente: - Piano Terra, costituito da un vano da adibire a cucina di superficie di Mq. 16,80 circa; - Piano Primo, costituito da più vani da adibire a soggiorno, disimpegno, servizi e ripostiglio, di superficie di Mq. 66,22 circa; - Piano Secondo, costituito da un vano da adibire a camera, di superficie di Mq. 15,90 circa e balcone di Mq. 3,90 circa; - Piano Terzo, costituito da vano di sgombero di superficie di Mq. 16,51. L'immobile è in corso di ricostruzione a seguito del sisma 2009.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 561, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 53.453,61

Per la determinazione del valore della unità immobiliare oggetto di stima si procederà con il metodo sintetico-comparativo, sulla base di recenti esperienze di mercato relative a immobili assimilabili e con la scorta di

prezzi di riferimento opportunamente adeguati alla fattispecie concreta che si vuole valutare.

Ai fini dell'analisi degli elementi di raffronto necessari a determinare il valore dell'immobile da stimare si sono eseguiti preliminarmente degli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila rilevando i seguenti atti interessanti porzioni immobiliari del fabbricato dov'è ubicato l'immobile da stimare:

1) Atto Notaio Monica Sciafone del 26/05/2025 - Rep. 27417 ad oggetto la compravendita di Porzione di fabbricato sito in Via Rossi, il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 20 p.lla 932, subalterni 1, categoria A/3, classe 3, vani 8,5, superficie catastale mq 227, totale escluse aree scoperte mq 226, rendita catastale Euro 548,74;

Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro 100.000,00.

2) Atto Notaio Federico Magnano Trecco del 04/12/2025 - Rep. 15013 ad oggetto la compravendita di

porzione di fabbricato sito in Paganica, il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 20 p.lla 286, subalterni 1, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, superficie catastale mq 129, totale escluse aree scoperte mq 120, rendita catastale Euro 419,62;

Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro 67.000,00.

3)Atto Notaio Marica Schiavone del 05/12/2022 - Rep. 23311 ad oggetto la compravendita di porzione di fabbricato sito in Paganica, il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 20 p.lla 816, particella n. 817 sub. 1 - particella n. 818 sub. 4 - particella n. 3352 sub. 3 - graffate categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale mq 144, totale escluse aree scoperte mq 136, rendita catastale Euro 198,84;

Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro 44.000,00.

Dai dati rilevati, fatti gli opportuni conteggi, si può ritenere che il valore unitario dell'immobile da stimare è pari ad Euro 421,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione L'Aquila (AQ) - Via Dell'Olivo 15	121,21 mq	441,00 €/mq	€ 53.453,61	100,00%	€ 53.453,61
Valore di stima:					€ 53.453,61

Valore di stima: € 53.453,61

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 37.417,53

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.

Controguerra, li 04/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Natale Gabriele

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE COMUNALE (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - DESTINAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - VISURE CONSERVATORIA RR.II. (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - PIGNORAMENTO (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 03/02/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Dell'Olivo 15
Porzione di fabbricato in corso di ricostruzione sito nel Comune del L'Aquila alla Via Dell'Olivo, sviluppata su quattro livelli, comunicanti da scala interna e precisamente: - Piano Terra, costituito da un vano da adibire a cucina di superficie di Mq. 16,80 circa; - Piano Primo, costituito da più vani da adibire a soggiorno, disimpegno, servizi e ripostiglio, di superficie di Mq. 66,22 circa; - Piano Secondo, costituito da un vano da adibire a camera, di superficie di Mq. 15,90 circa e balcone di Mq. 3,90 circa; - Piano Terzo, costituito da vano di sgombero di superficie di Mq. 16,51. L'immobile è in corso di ricostruzione a seguito del sisma 2009.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 561, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In base al Piano regolatore del Comune del L'Aquila l'immobile ricade in Zona residenziale di ristrutturazione delle Frazione - Art. 46 N.T.A..

Prezzo base d'asta: € 37.417,53



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.417,53

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Dell'Olivo 15		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 561, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	121,21 mq
Stato conservativo:	L'immobile è allo stato grezzo in quanto è in corso di ricostruzione Post sisma del 06/04/2009.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato in corso di ricostruzione sito nel Comune del L'Aquila alla Via Dell'Olivo, sviluppata su quattro livelli, comunicanti da scala interna e precisamente: - Piano Terra, costituito da un vano da adibire a cucina di superficie di Mq. 16,80 circa; - Piano Primo, costituito da più vani da adibire a soggiorno, disimpegno, servizi e ripostiglio, di superficie di Mq. 66,22 circa; - Piano Secondo, costituito da un vano da adibire a camera, di superficie di Mq. 15,90 circa e balcone di Mq. 3,90 circa; - Piano Terzo, costituito da vano di sgombero di superficie di Mq. 16,51. L'immobile è in corso di ricostruzione a seguito del sisma 2009.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 16/11/2007

Reg. gen. 30011 - Reg. part. 7685

Importo: € 104.500,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 52.250,00

Interessi: € 52.250,00

Percentuale interessi: 5,88 %

Data: 12/11/2007

N° repertorio: 157832

N° raccolta: 9874

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento il 16/05/2025

Reg. gen. 9833 - Reg. part. 8156

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura