

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palumbo Valeriano, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 28/06/2025, il sottoscritto Geom. Palumbo Valeriano, con studio in Corso Federico II 58 - 67100 - L'Aquila (AQ), email valeriano.palumbo@gmail.com, PEC valeriano.palumbo@geopec.it, Tel. 0862 410280, Fax 0862 410280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro n.24/A, piano T-1

Il fabbricato oggetto di stima si trova nel Comune di Pizzoli, in una zona poco distante dal centro nevralgico del popoloso Comune. L'area in cui è situato l'immobile è caratterizzata dalla presenza di insediamenti ad uso residenziale, mentre le attività e i servizi sono facilmente raggiungibili in pochi minuti di auto. L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura a blocchi ed è sviluppato su due livelli, oltre a un sottotetto non accessibile ed una corte di pertinenza esclusiva, separata dall'abitazione da una piccola corte comune antistante l'ingresso principale. L'abitazione è così composta: al piano terra, corte esclusiva antistante il fabbricato di circa 95,00 mq, che dà accesso all'immobile, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura annesso e vano scala che conduce al piano primo. Quest'ultimo è costituito da due camere, di cui una con ripostiglio annesso, un ulteriore ambiente sottodimensionato adibito a camera, un disimpegno ed un comodo bagno. La superficie calpestabile residenziale è di circa 65,00 mq, mentre quella commerciale lorda è di 87,00 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti sulla corte comune e sul passaggio comune identificati nell'elaborato planimetrico con il sub.6.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro n.24/A, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato confina a Nord ed a Sud con la corte pertinenziale dello stesso n.2552 e ad ovest con la particella n.1965

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	23,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,40 m	T
Abitazione	42,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	3,10 m	P1
Cortile	95,00 mq	95,00 mq	0,18	17,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				104,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è stata oggetto dei seguenti passaggi catastali:

Variazione del 24/05/2001 Pratica n. 110071 in atti dal 24/05/2001, Fusione attribuzione di corte esclusiva - n.3191.1/2001

Variazione nel classamento del 24/05/2002 Pratica n. 113893 in atti dal 24/05/2002, Variazione di classamento - n.3652.1/2002

Variazione identificativi per allineamento mappe del 20/11/2006 Pratica n. AQ 0204246 in atti dal 20/11/2006, Allineamento mappe n.19402.1/2006

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	2552	3		A3	3	5	96 mq	284,05 €	T-1	PART 2552 SUB.4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate riguardano il piano primo, dove la distribuzione interna è variata rispetto alla planimetria depositata agli atti. Quest'ultima, sebbene poco leggibile, consente comunque di identificare gli ambienti, mettendo in evidenza le modifiche apportate alla distribuzione. Ai fini dell'aggiornamento catastale, sarà necessario presentare una variazione per la modifica della distribuzione degli spazi interni.

Si segnala che all'interno della corte antistante il fabbricato sono state realizzate due stutture ad uso tettoia e legnaia, entrambi non sanabili e pertanto da demolire. Per tale ragione non sarà necessario procedere ad alcun aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Non necessarie

PATTI

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è complessivamente in discreto stato conservativo

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti sulla corte comune identificata in Catasto al Foglio 46 part. 2552 sub.6

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al fabbricato è garantito da una strada di uso comune che di fatto rappresenta una servitù di passaggio che grava sulle particelle nn. 10, 12 e 2547, le quali consentono di accedere al fabbricato oggetto di esecuzione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non visibili

Esposizione: Sud ovest

Altezza media interna utile; m 2.40 per il piano terra e m 3.10 per il piano primo

Str. verticali: Tamponature: si presume siano in blocchi di cls, considerando che si tratta di muri regolari

Struttura portante in elevazione muratura a blocchi

Copertura: a falde in latero cemento per quanto riscontrabile dall'esterno

Manto di copertura: coppi

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: pvc

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Presenti e funzionali

Dotazioni condominiali: corte e passaggio comune a tutti i sub, censito con il sub.6

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è utilizzato dall'esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non sono presenti atti successivi al pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'AQUILA il 15/10/2008
Reg. gen. 24524 - Reg. part. 3536
Quota: 1/1
Importo: € 182.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: IL credito dalla Carispaq S.p.a. è confluito all'attuale creditore procedente ossia la Soc. SUMMER SPV S.r.l.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17049 - Reg. part. 14366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Da definire in fase di trasferimento

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel vigente strumento urbanistico, in Zona di Ristrutturazione Zona A, normata dall'art.42 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente l'anno 1967 ed oggetto di successive opere, autorizzate mediante D.I.A. n.5833 del 28/09/2006 intestata al precedente proprietario Sig. **** Omissis ****

Le difformità riscontrate sono presenti sia all'interno del fabbricato, sia sulla corte pertinenziale, e consistono nella modifica della distribuzione degli spazi interni del piano primo e nella trasformazione del locale di sgombero (come indicato nella pianta di progetto allegata alla DIA) in un vano abitativo di dimensioni inferiori agli standard igienico-sanitari. Le difformità presenti sulla corte riguardano la realizzazione di una tettoia e di una legnaia in legno. Queste ultime, trattandosi di strutture non autorizzate e non sanabili — ritenute tali in quanto posizionate a confine con le proprietà limitrofe, senza alcun assenso e perché strutturalmente non idonee — dovranno essere rimosse. Per ripristinare l'originaria destinazione d'uso del locale al piano primo e per rimodulare la distribuzione interna degli spazi, in modo da garantire il rispetto delle dimensioni minime previste per gli ambienti residenziali, sarà necessario presentare una SCIA presso la ripartizione urbanistica del Comune di Pizzoli.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non presenti in quanto non si tratta di un edificio ricompreso in un contesto condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro n.24/A, piano T-1

Il fabbricato oggetto di stima si trova nel Comune di Pizzoli, in una zona poco distante dal centro nevralgico del popoloso Comune. L'area in cui è situato l'immobile è caratterizzata dalla presenza di insediamenti ad uso residenziale, mentre le attività e i servizi sono facilmente raggiungibili in pochi minuti di auto. L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura a blocchi ed è sviluppato su due livelli, oltre a un sottotetto non accessibile ed una corte di pertinenza esclusiva, separata dall'abitazione da una piccola corte comune antistante l'ingresso principale. L'abitazione è così

composta: al piano terra, corte esclusiva antistante il fabbricato di circa 95,00 mq, che dà accesso all'immobile, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura annesso e vano scala che conduce al piano primo. Quest'ultimo è costituito da due camere, di cui una con ripostiglio annesso, un ulteriore ambiente sottodimensionato adibito a camera, un disimpegno ed un comodo bagno. La superficie calpestabile residenziale è di circa 65,00 mq, mentre quella commerciale lorda è di 87,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2552, Sub. 3, Categoria A3, Graffato PART 2552 SUB.4

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

Valore di stima del bene: € 69.226,50

Per la determinazione del valore di mercato, non è stato possibile reperire atti di compravendita di beni simili a quello di stima e pertanto si è proceduto mediante valutazione sintetico-comparativa, utilizzando i valori indicati nella pubblicazione O.M.I. relativa al secondo semestre 2024, e quelli indicati sul sito borsino immobiliare che indica le quotazioni immobiliari e l'andamento di mercato a livello nazionale.

I valori indicati nella pubblicazione OMI, riferite al secondo semestre 2024, oscillano da un minimo di € 610,00/mq sino ad un massimo di € 770,00/mq, mentre il Borsino Immobiliare indica dei valori compresi tra € 539,00/mq ed € 890,00/mq. Considerando la media dei valori, compresa tra € 690,00/mq ed € 714,00/mq, si può attribuire un valore presunto di mercato pari ad € 700,00/mq, ossia simile al valore medio indicato nelle suddette pubblicazioni. Al suddetto valore si detrae una percentuale del 5% per coprire eventuali vizi occulti, in questo caso riconducibili alla sanatoria da acquisire per le difformità riscontrate e descritte in precedenza.

Da ciò deriva un valore presunto di mercato pari ad € 69.226,50 (mq. 104,10 x € 700,00) - 5%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro n.24/A, piano T-1	104,10 mq	665,00 €/mq	€ 69.226,50	100,00%	€ 69.226,50
Valore di stima:					€ 69.226,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che nell'atto di pignoramento l'unità immobiliare è stata individuata unicamente con il sub.4, ossia Foglio 46 particella 2552 sub.4, omettendo di citare l'altro sub, ossia il 3 che risulta appunto graffato con il sub.4

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

L'Aquila, li 08/10/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di acquisto bene oggetto di esecuzione
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - D.I.A. n. 5833 del 28/09/2006
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale ed elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Piante di progetto allegate alla D.I.A 5833/06
- ✓ N° 7 Altri allegati - O.M.I. II Sem 2024 e stralcio Borsino immobiliare
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per verifica eventuali Note

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro n.24/A, piano T-1
Il fabbricato oggetto di stima si trova nel Comune di Pizzoli, in una zona poco distante dal centro nevralgico del popoloso Comune. L'area in cui è situato l'immobile è caratterizzata dalla presenza di insediamenti ad uso residenziale, mentre le attività e i servizi sono facilmente raggiungibili in pochi minuti di auto. L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura a blocchi ed è sviluppato su due livelli, oltre a un sottotetto non accessibile ed una corte di pertinenza esclusiva, separata dall'abitazione da una piccola corte comune antistante l'ingresso principale. L'abitazione è così composta: al piano terra, corte esclusiva antistante il fabbricato di circa 95,00 mq, che dà accesso all'immobile, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura annesso e vano scala che conduce al piano primo. Quest'ultimo è costituito da due camere, di cui una con ripostiglio annesso, un ulteriore ambiente sottodimensionato adibito a camera, un disimpegno ed un comodo bagno. La superficie calpestabile residenziale è di circa 65,00 mq, mentre quella commerciale lorda è di 87,00 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2552, Sub. 3, Categoria A3, Graffato PART 2552 SUB.4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel vigente strumento urbanistico, in Zona di Ristrutturazione Zona A, normata dall'art.42 delle N.T.A.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro n.24/A, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2552, Sub. 3, Categoria A3, Graffato PART 2552 SUB.4	Superficie	104,10 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato è complessivamente in discreto stato conservativo		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto di stima si trova nel Comune di Pizzoli, in una zona poco distante dal centro nevralgico del popoloso Comune. L'area in cui è situato l'immobile è caratterizzata dalla presenza di insediamenti ad uso residenziale, mentre le attività e i servizi sono facilmente raggiungibili in pochi minuti di auto. L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura a blocchi ed è sviluppato su due livelli, oltre a un sottotetto non accessibile ed una corte di pertinenza esclusiva, separata dall'abitazione da una piccola corte comune antistante l'ingresso principale. L'abitazione è così composta: al piano terra, corte esclusiva antistante il fabbricato di circa 95,00 mq, che dà accesso all'immobile, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura annesso e vano scala che conduce al piano primo. Quest'ultimo è costituito da due camere, di cui una con ripostiglio annesso, un ulteriore ambiente sottodimensionato adibito a camera, un disimpegno ed un comodo bagno. La superficie calpestabile residenziale è di circa 65,00 mq, mentre quella commerciale lorda è di 87,00 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene è utilizzato dall'esecutato **** Omissis ****		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 11/09/2024

Reg. gen. 17049 - Reg. part. 14366

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

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

Formalità a carico della procedura

