



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tribunale di Civile di L'Aquila

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Precisioni .....	8
Patti .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2025 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 179.000,00</b> .....	17

## INCARICO

In data 24/11/2025, il sottoscritto Arch. Capra Francesca, con studio in Via San Raniero, 10 - 67100 - L'Aquila (AQ), email francesca-capra@libero.it, PEC fr.capra@pec.archrm.it, Tel. 085 7931657, Fax 085 7931657, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 1** - Villetta ubicata a Scoppito (AQ) - VIA GIARDINO 10, interno 3,  
piano T-1-2

L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicata comune di Scoppito (Aq), Comune ricadente all'interno del territorio individuato, ai sensi dell'art. 1, comma 2 del D.L. 39/2009, nel Decreto del Commissario di Governo per la Protezione Civile del 19/04/2009 come "cratere sismico".

Si è proceduto quindi ad accertare nel preposto ufficio comunale, l'eventuale classificazione di agibilità dell'immobile in esame (cat. A,B,C,D,E,F, zona rossa) riscontrando che, dopo gli eventi sismici del 2009, l'immobile è stato classificato "A" non presenta visibili danni conseguenti l'evento sismico del 06/04/2009 e risulta totalmente agibile ed utilizzato dal proprietario come abitazione principale.

## DESCRIZIONE

LOTTO 1 – fabbricato residenziale adibito a civile abitazione

L'unità immobiliare distinta con la p.lla 399 sub. 75-76 graffate, cat A/2, sita a Scoppito (Aq), è distribuita su tre piani: abitazione al piano 1-2, corte esclusiva e scala di accesso al piano primo; fanno parte della proprietà anche il sub 8-33 graffati, cat. C/6, autorimessa al piano terra. L'immobile è accessibile attraverso un cancelletto pedonale sito su un cortile di proprietà, attraverso una scala esterna ad uso esclusivo, direttamente da via Giardino 10.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile si trova ai margini del comune di Scoppito nella frazione di Collettara; Scoppito è un antico borgo satellite alla Città di L'Aquila che dista dal Capoluogo appena 15 km; è frazione piuttosto antica, a prevalente destinazione agricola, che tuttavia si sta trasformando sempre più in quartiere residenziale satellite alla città di L'Aquila, soprattutto in seguito ai recenti eventi sismici.

Esso è dotato di tutti i servizi primari e secondari, di alcune attività commerciali come negozi al dettaglio, e di servizi pubblici di collegamento molto frequenti. Il terreno su cui sorgono gli immobili si presenta con configurazione altimetrica in lieve pendenza, ma grazie ad opere di sbancamento i fabbricati sono liberi su tutti i lati; essi sono situati sulla collina posta di fronte al centro storico della frazione, sulla parte più alta della strada, il che permette un'ampia visuale di tutta la vallata sottostante ed una fruizione ottimale di tutti i servizi offerti dalla comunità. Si accede ai fabbricati direttamente da una strada comunale asfaltata. Essi si trovano in una frazione di detto Comune (Collettara) di tipo esclusivamente residenziale, con tipologie di fabbricati destinati a ville, villini a schiera e villini plurifamiliari, tutti di recente costruzione (1980-2015).

L'immobile fa parte di un fabbricato della tipologia "villini a schiera" di tre piani fuori terra con il piano terra destinato a garages ed i piani superiori destinati ad abitazioni. Si accede al fabbricato direttamente da una strada comunale asfaltata, in lieve pendenza.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Scoppito (AQ) - VIA GIARDINO 10, interno 3, piano T-1-2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da una prima analisi del fascicolo d'ufficio presso la Cancelleria della Sezione Espropri Immobiliari del Tribunale di L'Aquila, al fine di reperire i dati essenziali alle ricerche da effettuare presso i pubblici uffici, la sottoscritta ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c, ha controllato la completezza dei documenti, non riscontrando nell'immediato dati mancanti o non idonei.

Più precisamente si elenca qui la documentazione fornita:

- |                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 1.Nota di trascrizione             | SI |
| 2.Estratto di mappa                | SI |
| 3.Certificazione catastale attuale | NO |
| 4.Relazione ipocatastale ventennio | SI |
| 5.Relazione notarile               | SI |
| 6.Ispezione ipotecaria             | SI |
| 7.Certificato storico ventennale   | NO |

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, così come descritto nella relazione notarile agli atti, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Il cespite oggetto di valutazione, ubicato in via Giardino 10, Scoppito, Frazione di Collettara (Aq), è catastalmente individuato:

• al foglio di mappa 16, p.lla 399 **sub 75-76 graffati**:

appartamento, sito al piano primo e secondo, categoria A/2, di classe 1°, consistenza 8.5 vani, rendita Euro 592.63; confinante con la detta via, con al piano primo sub 49 a nord, sub 51 a sud e distacchi di area sulla corte; confinante al piano secondo con sub 93 a nord e sub 81 a sud; salvo altri e più aggiornati confini e così riportato agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila.

•al foglio di mappa 16, p.lla 399 **sub 33-8 graffati**:

garage, sito al piano T, categoria C/6, di classe 8°, 40 mq, rendita Euro 113.62 confinante con strada comunale, con sub 90 a nord con sub 89-9 a sud e distacchi di area sulla corte; salvo altri e più aggiornati confini e così riportato agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila.

## CONSISTENZA

Le superfici a seguito riportate sono state rilevate in sede di sopralluogo

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno ingresso	39,25 mq	42,07 mq	1	42,07 mq	2,70 m	1
cucina	11,80 mq	13,94 mq	1	13,94 mq	2,70 m	1
sala da pranzo	17,26 mq	18,74 mq	1	18,74 mq	2,70 m	1
disimpegno	2,85 mq	3,28 mq	1	3,28 mq	2,70 m	1
wc	5,83 mq	6,53 mq	1	6,53 mq	2,70 m	1
balcone 1	13,76 mq	13,76 mq	0,25	3,44 mq	0,00 m	1
balcone 2	13,76 mq	13,76 mq	0,25	3,44 mq	0,00 m	1
loggia di ingresso	16,80 mq	16,80 mq	0,40	6,72 mq	0,00 m	1
scala interna	3,60 mq	3,60 mq	1	3,60 mq	0,00 m	1-2
disimpegno	9,76 mq	10,82 mq	0,50*	5,41 mq	2,32 m	2
letto 1 /locale deposito	12,12 mq	12,82 mq	0,50*	6,41 mq	2,32 m	2
letto 2/locale deposito	17,52 mq	18,83 mq	0,50*	9,41 mq	2,32 m	2
letto3 / locale deposito	9,50 mq	10,41 mq	0,50*	5,21 mq	2,44 m	2
wc 2	4,50 mq	5,07 mq	0,50*	2,54 mq	2,44 m	2
lavanderia	6,39 mq	7,22 mq	0,50*	3,61 mq	2,44 m	2
terrazzo	27,52 mq	27,52 mq	0,25	6,88 mq	0,00 m	2
scala esterna	6,12 mq	6,12 mq	0,25	1,53 mq	0,00 m	T-1
corte esclusiva sub 76	21,80 mq	21,80 mq	0,18	3,92 mq	0,00 m	T
corte esclusiva sub 8	14,25 mq	14,25 mq	0,18	2,56 mq	0,00 m	T
garage	39,00 mq	40,36 mq	0,5	20,18 mq	2,30 m	T

locale autoclave int. 2	16,72 mq	17,60 mq	0,20	3,52 mq	2,30 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>172,94 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>172,94 mq</b>		

\* N.B. si è ritenuto dover valutare le superfici in oggetto al 50% poiché la destinazione urbanistica dell'immobile sub 75 piano secondo sottotetto attualmente è: non residenziale.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 – appartamento su due livelli con corte esclusiva e garage

Il villino distinto con i subb. 75/76 - 8/33, è ubicato al piano terra/primo, primo/secondo e secondo/terzo sottotetto di un edificio plurifamiliare della tipologia "villini a schiera", composto da villini indipendenti su più piani, dotati di ingresso indipendente, sito a Scoppito (Aq), accessibile direttamente da via Giardino. Detto fabbricato è costituito da due/tre piani fuori terra, poiché a piani sfalzati dato il dislivello del terreno, ed è servito da cortili e scale di accesso di uso esclusivo; la struttura in elevazione è costituita da travi, pilastri e setti irrigidenti in c.a. gettati in opera; la copertura è in cemento armato del tipo a falde inclinate, il manto di copertura è di tegole in cemento tipo "coppi". Le tamponature esterne in laterizio a doppio strato, i paramenti di finitura esterni sono ad intonaco tinteggiato. Ogni villino è dotato di balconi con parapetti in ferro e muratura. Le finestre sono costituite da infissi in legno con vetrocamera e persiane di differenti tipologie: persiane in legno a battente sul lato strada e avvolgibili in p.v.c sul lato opposto al piano primo; persiane in alluminio verniciato e nessuna persiana sul lato strada al piano secondo.

L' appartamento non risulta locato a terzi, né tanto meno vi sussistono contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

l'edificio di cui l'immobile fa parte non risulta essere soggetto a vincoli di sorta, la sua destinazione è: residenziale, classe A/2. Attualmente abitato dall'Esecutato e dalla sua famiglia.

Il villino in esame, risulta composto da un garage con antistante corte esclusiva al piano terra h interna 2.30, attraverso una corte esclusiva e da scala esterna in cemento armato con gradini in pietra grigia si accede al piano primo/secondo dove si trova il soggiorno con camino, una cucina, una sala da pranzo, un bagno con disimpegno, tutti h 2.70, due balconi ed una loggia; attraverso una scala interna in cemento armato con gradini in granito grigio si accede al piano secondo/terzo sottotetto ove si trovano tre camere da letto, un secondo bagno, un disimpegno, un vano lavanderia ed un terrazzo; il soffitto è in cemento intonacato di altezza variabile h min 1.80/2.03 h max 2.85;

N.B. si fa presente che il piano sottotetto summenzionato è destinato, secondo il progetto depositato in Comune, ad un uso non residenziale ed adibito a locali deposito e ripostigli, allo stato attuale invece è utilizzato per usi abitativi.

Lo stato di conservazione e manutenzione del villino è discreto, in quanto realizzato negli anni '80 ma non è stata fatta la necessaria manutenzione e necessiterebbe di alcuni lavori di risanamento, specie dall'umidità, e della sostituzione di alcuni infissi.

Internamente le pareti risultano intonacate e tinteggiate con disegni e colori vivaci, i pavimenti sono in ceramica monocottura 40x40, le pareti ed il pavimento dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica tipo 20x20, il bagno principale è completo dotato di vasca, munito di sanitari e rubinetterie di media qualità, in buono stato; il bagno secondario è dotato di tutti i sanitari e la doccia, nella lavanderia è presente un lavabo e gli attacchi per la lavatrice. Il rivestimento della cucina è anch'esso in ceramica formato 20x20. Le porte interne sono in tamburato impiallacciato legno douglas, il portoncino di ingresso è del tipo blindato con pannelli in legno liscio color mogano.

I villini sono serviti da impianto idrico con acqua potabile derivante dalla rete comunale e sono collegati per gli scarichi delle acque bianche e nere alla rete fognante esistente; presentano impianto elettrico sottotraccia rispondente alle normative vigenti all'epoca di costruzione del fabbricato (1986); l'impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è del tipo con caldaia murale alimentata a gas metano di rete installata internamente in cucina e apparecchi radianti del tipo in alluminio.

Attualmente le utenze risultano attive.

Ogni porzione immobiliare ha un impianto elettrico e termico indipendente dagli altri.

La pavimentazione dei balconi è in piastrelle antigelive in klincher, i balconi del piano primo sono dotati di ringhiera in ferro, quelli del terrazzo al piano secondo invece sono dotati di parapetto in muratura; la pavimentazione del terrazzo risulta in piastrelle di klincher piuttosto ammalorate, alcune sono mancanti e ciò provoca infiltrazioni di acqua piovana al piano sottostante.

N.B. si rilevano danni provocati da infiltrazione di acqua nel solaio del piano primo in corrispondenza del camino (vedi foto allegate).

Esternamente tutti i villini hanno le pareti tinteggiate con colori chiari.

La corte esclusiva di accesso annessa al villino, (Sub 76) è pavimentata con piastrelle di klincher, ed è recintata da un muretto basso con soprastante ringhiera in ferro.

- Fa parte della proprietà anche una autorimessa distinta al foglio di mappa 16 , p.la 399, sub 33 cat C/6 con accesso dalla corte esclusiva sub 8, il pavimento è in cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, è dotato di punti luce a soffitto, vi si accede dalla corte esclusiva attraverso una porta carrabile in lamiera grecata zincata, non motorizzata.

Si rileva anche un vano deposito sottoscala adiacente al garage e con esso comunicante attraverso una porta, identificato con l'int. 2 adibito a cantina e locale serbatoi e autoclave.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1996 al 10/06/2025	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 399, Sub. 33 Categoria C6 Cl.8 Superficie catastale 40 mq Rendita € 113,62 Piano T Graffato 8
Dal 16/09/1996 al 10/06/2025	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 399, Sub. 75 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8.5 VANI Superficie catastale 164 mq Rendita € 592,63 Piano T-1-2 Graffato 76

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	16	399	75		A2	1	8.5 vani	164 mq	592,63 €	1-2	sub 75 sub 76
	16	399	33		C6	8		40 mq	113,62 €	T	sub 8 sub 33

## Corrispondenza catastale

Alla luce delle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio, ( ex UTE ), si è accertato che l'identificazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione corrisponde a quanto indicato nel pignoramento e lo stato rilevato in occasione del sopralluogo corrisponde essenzialmente con quanto rappresentato nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Si è verificata la congruenza, al momento del pignoramento, tra gli esecutati ed i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna
2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di Assegnazione casa coniugale: Nessuna
3. Atti di asservimento Urbanistico: Nessuno
4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna
5. Contratti di locazione in essere: Nessuno

## STATO CONSERVATIVO

Il Villino è in discreto stato di conservazione. L'edificio, le parti comuni, le facciate e i ballatoi non necessitano di manutenzione e sono in buono stato conservativo.

N.B. si rilevano al piano primo nel vano soggiorno, accanto al caminetto, alcune macchie di umidità sul soffitto, derivanti da infiltrazioni di acqua piovana dal terrazzo soprastante che presenta la pavimentazione disconnessa dal fondo ed in alcune parti mancante, con conseguente esfoliazione ed efflorescenze saline sulla tinteggiatura;

si rilevano evidenti tracce di umidità e copiose muffe al piano secondo sottotetto nel vano lavanderia derivanti da mancata coibentazione della facciata e assenza di isolamento intorno all'infisso che risulta privo di persiana di protezione esterna; si rilevano tracce di umidità localizzate sul nodo trave in c.a. e solaio, sia nel bagno che nel vano letto principale del piano secondo sottotetto, dovute a scarsa coibentazione, scarsa ventilazione dei locali interni e riscaldamento non sufficiente.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale, non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Attualmente non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche, in discrete condizioni di manutenzioni e agibile.

Gli impianti rispondono alle normative vigenti all'epoca della costruzione.

L'immobile presenta barriere architettoniche per l'accesso al piano primo e secondo. E' possibile il

superamento delle stesse con l'installazione di un montascale elettrico.

Il costo presumibilmente si aggira intorno ai 10.000€.

#### CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'EDIFICIO LOTTO 1- villino, corte esclusiva e garage

Fondazioni: impossibilità di verificarle in situ, presum. in C.A. a travi rovesce

Strutture verticali: cemento armato

Travi: cemento armato

Solai: latero-cemento

Copertura: cemento armato

Scale: cemento armato rivestite in pietra

#### COMPONENTI EDILIZIE DELL'EDIFICIO

Cancello: presente cancello pedonale in ferro

Corte: presente corte esclusiva pavimentata

Pareti esterne: tamponatura in laterizio in doppio strato

Rivestimento: intonaco tinteggiato

Imbotti: non presenti

Ascensore: non presente

Portone d'ingresso: anta battente in legno

Manto di copertura: tegole in cemento tipo coppi

#### COMPONENTI EDILIZIE DELL'APPARTAMENTO

Pavimenti: rivestimento in ceramica monocottura 50x50/ vano wc maioliche in bicottura e gres

Rivestimenti: maioliche in bicottura e gres nel bagno e cucina

Sanitari: in porcellana di media qualità

Pareti: intonacate e tinteggiate

Tramezzi: in forato di laterizio

Infissi interni: in tamburato impiallacciato in legno mogano

Infissi esterni: in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc/ persiane in legno/ persiane in alluminio

Portone d'ingresso: portoncino blindato in ferro e legno

#### CARATTERISTICHE IMPIANTI

Elettrico: SI , conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione (1986)

Antenna: SI

Antifurto: non presente

Antincendio: non presente

Citofonico: SI citofono

Condizionamento: non presente

Gas: SI

Idrico: SI

Telefonico: non presente

Termico: SI – CON CALDAIA MURALE A GAS non conforme alla normativa vigente

Si evidenzia che è l'impianto elettrico è funzionante ma non conforme alla normativa vigente (D.M. 37/2008; normativa CEI 64-8/3 del 2021)

L'impianto termico non risponde alle recenti normative sul risparmio energetico (L. 90/2013; D.P.R. 74/2013 e DM 37/2008).

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta completamente arredato e abitato dai proprietari esecutati e dalla loro famiglia:

[REDACTED]

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 23/05/1986 al 12/12/1990	[REDACTED]	concessione edilizia			
Dal 12/12/1990 al 09/10/1996	[REDACTED] proprietaria per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxx	compravendita			
Dal 09/10/1996 al 06/09/2002	[REDACTED]	compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Territorio di L'Aquila	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/09/2002 al 13/11/2006	[REDACTED]	atto di donazione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Territorio L'Aquila	[REDACTED]	[REDACTED]	
Dal 13/11/2006 al 10/06/2025	[REDACTED]	compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio L'Aquila	[REDACTED]	[REDACTED]	

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 10/06/2025, così come descritto nella relazione notarile agli atti, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

■ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a L'Aquila il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Capitale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

[REDACTED]

### Trascrizioni

■ **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a L'Aquila il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota: 1/1

## NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Scoppito, a seguito di regolare domanda di Accesso agli atti, effettuata in data 09/01/2026 e protocollata dal Comune in data 12/01/2026 N. Prot. 239,

si è appreso che: l'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade nella zona urbanistica : "Residenziale di ristrutturazione", ART. 35 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

La sua destinazione urbanistica è: residenziale, quella catastale è: residenziale, classe A/2, classe C/6 per il garage.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Scoppito, a seguito di regolare domanda di Accesso agli atti, effettuata in data 09/01/2026 e protocollata dal Comune in data 12/01/2026 N. Prot. 239,

si è appreso che: per l'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

Si è inoltre appreso che per il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata fatta richiesta di Concessione edilizia avente come oggetto "progetto di case unifamiliari a schiera a gestione collettiva" in N. 646 del 09/02/1982 e successivamente è stata concessa la Concessione in Variante N. 919 del 06/10/1987.

Dall'analisi degli elaborati planimetrici depositati si è potuto constatare che lo stato rilevato in occasione del sopralluogo non corrisponde con quanto rappresentato negli elaborati. Si rileva infatti una diversa distribuzione degli ambienti interni al piano primo ed un uso abitativo dei locali siti al piano secondo.

Si fa notare che il progetto depositato prevedeva al piano secondo sottotetto la realizzazione di ambienti di servizio e/o depositi non residenziali, mentre allo stato attuale detto piano è utilizzato per usi abitativi (vani letto) e presenta delle difformità quali: la realizzazione di un bagno completo.

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica non sono determinabili in quanto l'immobile è condonabile solo qualora ne sussistano i requisiti.

#### **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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

I beni pignorati vengono suddivisi in lotti così come richiesto dal Giudice delle Esecuzioni nei quesiti posti al C.T.U.:

"...in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad esempio, fabbricato principale e pertinenze, abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc..) predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con i numeri progressivi (lotto 1 , 2 etc.) precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni ed i dati indicati nei punti seguenti...."

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

##### **LOTTO 1**

- Appartamento al piano primo e secondo, di complessivi mq. 121 mq circa di superficie utile
- Garage la piano terra di mq 40.00 circa
- Balconi , loggia e terrazza di mq 72.00 circa
- Corte ad uso esclusivo di 36.00 mq circa

#### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

##### **CRITERI DI STIMA**

Generalmente il sistema estimativo è sintetico per confronto diretto con beni simili a quelli in esame, dei quali sono noti i prezzi correnti di mercato. Per questo motivo, più che il calmierale locale e la conoscenza del mercato dei fabbricati e terreni, acquisita professionalmente dallo stimatore, adeguata a tutte le componenti oggettive e determinanti ai fini dell'accertamento quali: ubicazione, razionalità della ripartizione dei diversi vani, superfici utili, vetustà, destinazione, esposizione, viabilità, dimensioni e caratteristiche delle aree scoperte, possibilità di realizzo ecc....

**PARAMETRI DI STIMA LOTTO 1 - abitazione, corte esclusiva e garage**

**Ubicazione degli immobili:** tenuta presente la dislocazione rispetto all'abitato di Scoppito è da ritenersi

buona, in quanto situato in una zona residenziale adiacente al centro.

**Distribuzione, orientamento, e funzionalità:** L'immobile in esame gode di una buona esposizione, è ben soleggiato, gode di vista panoramica; distribuzione e funzionalità dell'immobile sono discrete poichè i vani sono piuttosto spaziosi al piano primo, ed al piano sottotetto sono tutti dotati di finestre.

**Tipologia costruttiva:** edificio monofamiliare di tre piani costruito relativamente di recente con finiture di buona qualità: buona.

**Stato di costruzione e finitura:** i materiali di finitura sono discreti, lo stato di conservazione dell'edificio appare non ottimale e necessiterebbe di manutenzione.

#### FONTI DI INFORMAZIONE E CALCOLO DI STIMA

Tenendo conto di quanto sopra detto, e consultando sia fonti dirette quali operatori immobiliari, studi notarili ecc.; sia fonti indirette quali dati pubblicati in stampa, prendendo in analisi anche la quotazione di riferimento dell'Agenzia del Terzo Settore - OMI (osservatorio mercato immobiliare) relativa all'anno in corso od al 1° semestre dell'anno passato ecc.. è risultato quanto segue:

assumendo come parametro di raffronto l'unità di superficie (mq), il valore risultante è:

**1.150,00 €/mq**

Valore che, nel procedimento di stima in appresso formulato, considerando alcune peculiarità negative quali: la recente crisi del mercato immobiliare, e l'eccedenza di alloggi sfitti e invenduti sia nella città di L'Aquila che nelle sue frazioni, lo stato d'uso e di scarsa manutenzione rilevato, sarà ridotto di un quid corrispondente al 10%.

Di conseguenza il valore di ogni mq. di superficie commerciale sarà così formulato:

**Valore unitario stimato: €1.150,00€/mq - 10% = € 1.035,00/mq**

#### VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

- Appartamento al piano primo e secondo, di complessivi mq. 121 mq circa di superficie utile
- Garage la piano terra di mq 40.00 circa
- Balconi , loggia e terrazza di mq 72.00 circa
- Corte ad uso esclusivo di 36.00 mq circa
- cantine al piano terra di 17.00 mq circa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Scoppito (AQ) - VIA GIARDINO 10, interno 3, piano T-2-3	172,94 mq	1.150,00 €/mq	€ 198.881,00	100,00%	€ 198.881,00
				Valore di stima:	€ 198.881,00

**Valore di stima: € 198.881,00**

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso - Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti	5,00	%

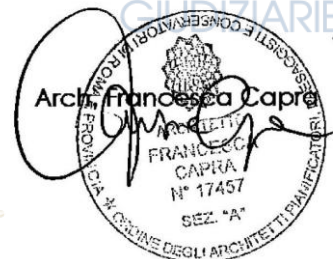
**Valore finale di stima al netto dei deprezzamenti: € 178.992,90,00**

**Valore finale di stima al netto dei deprezzamenti, arrotondato: € 179.000,00**

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 02/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Capra Francesca



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ elaborato planimetrico catastale
- ✓ Visure e schede catastali - visure storiche
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ verbale di sopralluogo
- ✓ richiesta di liquidazione

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Scoppito (AQ) - VIA GIARDINO 10, interno 3, piano T-1-2

LOTTO 1 – fabbricato residenziale adibito a civile abitazione L'unità immobiliare distinta con la p.lla 399 sub. 75-76 graffate, cat A/2, sita a Scoppito (Aq), è distribuita su tre piani: abitazione al piano 2-3, corte esclusiva e scala di accesso al piano primo; fanno parte della proprietà anche il sub 8-33 graffati al piano Terra, cat. C/6 , autorimessa. L'immobile è accessibile attraverso un cancelletto pedonale sito su un cortile di proprietà, attraverso una scala esterna ad uso esclusivo, direttamente da via Giardino 10. DESCRIZIONE DELLA ZONA L'immobile si trova ai margini del comune di Scoppito nella frazione di Collettara; Scoppito è un antico borgo satellite alla Città di L'Aquila che dista dal Capoluogo appena 15 km; è frazione piuttosto antica, a prevalente destinazione agricola, che tuttavia si sta trasformando sempre più in quartiere residenziale satellite alla città di L'Aquila, soprattutto in seguito ai recenti eventi sismici. Esso è dotato di tutti i servizi primari e secondari, di alcune attività commerciali come negozi al dettaglio, e di servizi pubblici di collegamento molto frequenti. Il terreno su cui sorgono gli immobili si presenta con configurazione altimetrica in lieve pendenza, ma grazie ad opere di sbancamento i fabbricati sono liberi su tutti i lati; essi sono situati sulla collina posta di fronte al centro storico della frazione, sulla parte più alta della strada, il che permette un'ampia visuale di tutta la vallata sottostante ed una fruizione ottimale di tutti i servizi offerti dalla comunità. Si accede ai fabbricati direttamente da una strada comunale asfaltata. Essi si trovano in una frazione di detto Comune (Collettara) di tipo esclusivamente residenziale, con tipologie di fabbricati destinati a ville, villini a schiera e villini plurifamiliari, tutti di recente costruzione (1980-2015). L'immobile fa parte di una palazzina con villini a schiera di tre piani fuori terra con il piano terra destinato a garages. Si accede alla palazzina direttamente da una strada comunale asfaltata, in lieve pendenza. L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicata comune di Scoppito (Aq), Comune ricadente all'interno del territorio individuato, ai sensi dell'art. 1, comma 2 del D.L. 39/2009, nel Decreto del Commissario di Governo per la Protezione Civile del 19/04/2009 come "cratere sismico". Si è proceduto quindi ad accertare nel preposto ufficio comunale, l'eventuale classificazione di agibilità dell'immobile in esame (cat. A,B,C,D,E,F, zona rossa) riscontrando che, dopo gli eventi sismici del 2009, l'immobile è stato classificato "A" non presenta visibili danni conseguenti l'evento sismico del 06/04/2009 e risulta totalmente agibile ed utilizzato dal proprietario come abitazione principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 399, Sub. 75, Categoria A2, Graffato sub 75 sub 76 - Fg. 16, Part. 399, Sub. 33, Categoria C6, Graffato sub 8 sub 33

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2), Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Scoppito, a seguito di regolare domanda di Accesso agli atti, effettuata in data 09/01/2026 e protocollata dal Comune in data 12/01/2026 N. Prot. 239, si è appreso che: l'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade nella zona urbanistica "Residenziale di ristrutturazione", ART. 35 delle N.T.A. del P.R.G. vigente. La sua destinazione urbanistica è: residenziale, quella catastale è: residenziale, classe A/2, classe C/6 per il garage.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Scoppito, a seguito di regolare domanda di Accesso agli atti, effettuata in data 09/01/2026 e protocollata dal Comune in data 12/01/2026 N. Prot. 239, si è appreso che: per l'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

Si è inoltre appreso che per il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata fatta richiesta di Concessione edilizia avente come oggetto "progetto di case unifamiliari a schiera a gestione collettiva" in N. 646 del 09/02/1982 e successivamente è stata concessa la Concessione in Variante N. 919 del 06/10/1987.

Dall'analisi degli elaborati planimetrici depositati si è potuto constatare che lo stato rilevato in occasione del sopralluogo non corrisponde con quanto rappresentato negli elaborati. Si rileva infatti una diversa distribuzione degli ambienti interni al piano primo ed un uso abitativo dei locali siti al piano secondo.

Si fa notare che il progetto depositato prevedeva al piano secondo sottotetto la realizzazione di ambienti di servizio e/o depositi non residenziali, mentre allo stato attuale detto piano è utilizzato per usi abitativi (vani letto) e presenta delle difformità quali: la realizzazione di un bagno completo.

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica non sono determinabili in quanto l'immobile è condonabile solo qualora ne sussistano i requisiti.

**Prezzo base d'asta: € 179.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 179.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Scoppito (AQ) - VIA GIARDINO 10, interno 3, piano T-2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Nuda proprietà Proprietà	<b>Quota</b>	1/2 1/2 1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta a schiera Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 399, Sub. 75, Categoria A2, Graffato sub 75 sub 76 - Fg. 16, Part. 399, Sub. 33, Categoria C6, Graffato sub 8 sub 33	<b>Superficie</b>	172,94 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il Villino è in discreto stato di conservazione. L'edificio, le parti comuni, le facciate e i ballatoi non necessitano di manutenzione e sono in buono stato conservativo. N.B. si rilevano al piano primo nel vano soggiorno, accanto al caminetto, alcune macchie di umidità sul soffitto, derivanti da infiltrazioni di acqua piovana dal terrazzo soprastante che presenta la pavimentazione disconnessa dal fondo ed in alcune parti mancante, con conseguente esfoliazione ed efflorescenze saline sulla tinteggiatura; si rilevano evidenti tracce di umidità e copiose muffe al piano secondo sottotetto nel vano lavanderia derivanti da mancata coibentazione della facciata e assenza di isolamento intorno all'infisso che risulta privo di persiana di protezione esterna; si rilevano tracce di umidità localizzate sul nodo trave in c.a. e solaio, sia nel bagno che nel vano letto principale del piano secondo sottotetto, dovute a scarsa coibentazione, scarsa ventilazione dei locali interni e riscaldamento non sufficiente.		
<b>Descrizione:</b>	<p>LOTTO 1 – fabbricato residenziale adibito a civile abitazione L'unità immobiliare distinta con la p.lla 399 sub. 75-76 graffate, cat A/2, sita a Scoppito (Aq), è distribuita su tre piani: abitazione al piano 2-3, corte esclusiva e scala di accesso al piano primo; fanno parte della proprietà anche il sub 8-33 graffati al piano Terra, cat. C/6 , autorimessa. L'immobile è accessibile attraverso un cancelletto pedonale sito su un cortile di proprietà, attraverso una scala esterna ad uso esclusivo, direttamente da via Giardino 10. DESCRIZIONE DELLA ZONA L'immobile si trova ai margini del comune di Scoppito nella frazione di Collettara; Scoppito è un antico borgo satellite alla Città di L'Aquila che dista dal Capoluogo appena 15 km; è frazione piuttosto antica, a prevalente destinazione agricola, che tuttavia si sta trasformando sempre più in quartiere residenziale satellite alla città di L'Aquila, soprattutto in seguito ai recenti eventi sismici. Esso è dotato di tutti i servizi primari e secondari, di alcune attività commerciali come negozi al dettaglio, e di servizi pubblici di collegamento molto frequenti. Il terreno su cui sorgono gli immobili si presenta con configurazione altimetrica in lieve pendenza, ma grazie ad opere di sbancamento i fabbricati sono liberi su tutti i lati; essi sono situati sulla collina posta di fronte al centro storico della frazione, sulla parte più alta della strada, il che permette un'ampia visuale di tutta la vallata sottostante ed una fruizione ottimale di tutti i servizi offerti dalla comunità. Si accede ai fabbricati direttamente da una strada comunale asfaltata. Essi si trovano in una frazione di detto Comune (Collettara) di tipo esclusivamente residenziale, con tipologie di fabbricati destinati a ville, villini a schiera e villini plurifamiliari, tutti di recente costruzione (1980-2015). L'immobile fa parte di una palazzina con villini a schiera di tre piani fuori terra con il piano terra destinato a garages. Si accede alla palazzina direttamente da una strada comunale asfaltata, in lieve pendenza. L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicata comune di Scoppito (Aq), Comune ricadente all'interno del territorio individuato, ai sensi dell'art. 1, comma 2 del D.L. 39/2009, nel Decreto del Commissario di Governo per la Protezione Civile del 19/04/2009 come "cratere sismico". Si è proceduto quindi ad accertare nel preposto ufficio comunale, l'eventuale classificazione di agibilità dell'immobile in esame (cat. A,B,C,D,E,F, zona rossa) riscontrando che, dopo gli eventi sismici del 2009, l'immobile è stato classificato "A" non presenta visibili danni conseguenti l'evento sismico del 06/04/2009 e risulta totalmente agibile ed utilizzato dal proprietario come abitazione principale.</p>		

