

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gioia Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Orazio Giuliani n. 7/E - 7/D, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Orazio Giuliani n. 7/E - 7/D, piano T-1	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17

Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2025 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 143.624,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 275.150,00	23

All'udienza del 01/12/2025, il sottoscritto Ing. Gioia Gianfranco, con studio in Via Luigi Falconi, 23 - 67100 - L'Aquila (AQ), email gi64gi@libero.it;gio64gia@gmail.com, PEC gianfranco.gioia@ingpec.eu, Tel. 353 4436758, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Orazio Giuliani n. 7/E - 7/D, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.33056 13.46961)
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Orazio Giuliani n. 7/E - 7/D, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.33056 13.46961)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA ORAZIO GIULIANI N. 7/E - 7/D, PIANO T-1

Laboratorio in porzione di edificio prefabbricato nel Nucleo Industriale di Bazzano, Via Orazio Giuliani n. 7, piano terra, composto da ampio locale destinato a laboratorio e magazzino, bagno e locale spogliatoio. Fa parte del lotto anche parte del bene comune non censibile costituito dal vano scala e dal vano ascensore (sub 27).

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA ORAZIO GIULIANI N. 7/E - 7/D, PIANO T-1

Ufficio in porzione di capannone nel Nucleo Industriale di Bazzano, Via Orazio Giuliani n. 7, piano primo, composto da ingresso, 4 corridoi, 6 uffici, 6 w.c., 2 locali deposito, 2 camere, 1 sala. Fa parte del lotto anche parte del bene comune non censibile costituito dal vano scala e dal vano ascensore (sub 27).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Orazio Giuliani n. 7/E - 7/D, 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Gli immobili hanno affaccio libero su via Orazio Giuliani a nord, al piano terra confinano ad est con subalterno di altra ditta (sub 23, ex sub 5 soppresso), a sud con subalterni di altra ditta (sub 10 e sub 11), a ovest con subalterno di altra ditta (sub 25, ex sub 3 soppresso).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Laboratorio/magazzino	280,00 mq	289,00 mq	1	289,00 mq	5,50 m	T
Bagno	5,70 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,60 m	T
Locale servizio (spogliatoio)	5,90 mq	6,20 mq	1	6,20 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				301,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				301,20 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il vano scala, identificato come bene comune all'immobile del piano superiore, viene considerato come bene da aggregare a quest'ultimo; il vano ascensore al piano terra viene considerato come bene da aggregare al laboratorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 10/08/2009 al 30/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1514
Dal 30/10/2009 al 17/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1514
Dal 17/02/2011 al 29/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1514 Qualità Ente urbano
Dal 29/04/2011 al 07/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 4, Fg. 38, Part. 1514, Sub. 4 Categoria F3 Piano T-1
Dal 07/11/2013 al 08/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 4, Fg. 38, Part. 1514, Sub. 4 Categoria F3 Piano T-1
Dal 08/05/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 4, Fg. 38, Part. 1514, Sub. 4, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 580 mq Rendita € 4.463,22 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 4, Fg. 38, Part. 1514, Sub. 4, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 580 mq Superficie catastale Totale: 640 mq Rendita € 4.463,22
Dal 19/12/2017 al 14/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 4, Fg. 38, Part. 1514, Sub. 28, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 280 mq Superficie catastale Totale: 296 mq Rendita € 2.154,66 Piano T
Dal 19/12/2017 al 14/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 4, Fg. 38, Part. 1514, Sub. 29, Zc. 4 Categoria A10 Cl.1, Cons. 13 vani Superficie catastale Totale: 314 mq Rendita € 1.947,04
Dal 19/12/2017 al 02/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 4, Fg. 38, Part. 1514, Sub. 27 Categoria P Piano T

DATI CATASTALI

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

4	38	1514	28	4	C3	1	280 mq	296 mq mq	2154,66 €	T	
4	38	1514	27		P					T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale il bagno è posizionato in una zona diversa, al suo posto e nel vano destinato ad un possibile montacarichi è stato realizzato un locale (attualmente utilizzato come spogliatoio).

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare censita in NCEU al Foglio 38, particella 1514, sub 27 risulta priva di intestazione e rendita essendo bene comune non censibile ai sub 28 e 29.

L'immobile riportato in NCEU a Foglio 38 Particella 1514 subalterno 4, citato nel contratto di locazione del 03/08/2015, in base alla nota di divisione del 19/12/2017 pratica n. AQ0197619, in atti dal 19/12/2017, è stato soppresso ed ha generato gli immobili riportati in NCEU a Foglio 38 Particella 1514 Subalterno 27, Subalterno 28, Subalterno 29.

STATO CONSERVATIVO

Le infiltrazioni di acque piovane al piano superiore generano guasti al sistema elettrico.

Parte del laboratorio è stato soppalcato con una struttura metallica per una superficie di circa 150 mq.

PARTI COMUNI

Il vano scala è attualmente utilizzato come bene comune all'immobile del piano primo. Il piazzale antistante è utilizzato come pertinenza esclusiva degli immobili al piano terra e primo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio prefabbricato di due piani fuori terra composto da più unità immobiliari con destinazioni d'uso differenti: C/3 (laboratori per arti e mestieri), A/2 (residenziale), A/10 (ufficio).

L'edificio ha forma rettangolare (dimensioni metri 76 X 40), copertura piana, fondazioni in plinti a bicchiere per l'alloggiamento dei pilastri prefabbricati, platee per il sostegno dei setti dei vani scala e dei vani ascensori.

La struttura in elevazione è prefabbricata, i pilastri hanno sezione quadrata (cm 60 X 60), le travi sono del tipo TR e TL, i solai prefabbricati sono del tipo a tegoli pigreco (altezza cm 60) con soletta collaborante di cm 5 per la copertura.

Anche le tamponature esterne sono prefabbricate.

I locali dell'unità immobiliare sono dotati di impianto elettrico (contatore unico con l'unità immobiliare del

piano superiore, ma con quadri elettrici distinti) e impianto idrico sanitario.

I locali hanno un portone per l'accesso pedonale e un portone per l'accesso carrabile del tipo a libro con guida superiore (composto da 4 ante, di cui una con porta pedonale realizzata su anta spezzata, oblò quadrati e rettangolari).

Il cancello di accesso al piazzale antistante gli immobili è motorizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/08/2015
- Scadenza contratto: 01/08/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.382,00

Contratto di locazione di anni 6 + 6.

La locazione ha per oggetto sia i locali al piano terra ad eccezione di 30 mq, sia quelli al piano primo ad eccezione di 28 mq (locazione mensile € 2.200).

Dall'11/11/2016 un altro contratto di anni 6 ha per oggetto la locazione degli ulteriori 58 mq circa (non compresi nel primo contratto, ulteriore canone di locazione mensile € 182).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/2005 al 10/08/2009	**** Omissis ****	Testamento pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/06/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		UR Sede San Demetrio ne' Vestini (AQ)	07/10/1972	18	341
Dal 10/08/2009 al 30/10/2009	**** Omissis ****	Decreto di espropriazione per Pubblica Utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Amministrativo	10/08/2009	2	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	16/10/2009	11595	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2009 al 07/11/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Galeota Notaio in L'Aquila	30/10/2009	117461	24177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di L'Aquila	26/11/2009		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/11/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Magnante Trecco Federico	07/11/2013	3556	1827
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di L'Aquila	20/11/2013		
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 11/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a L'Aquila il 24/12/2013
Reg. gen. 22467 - Reg. part. 1733
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio Magnante Trecco Federico
Data: 20/12/2013
N° repertorio: 3661
N° raccolta: 1895
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 30/10/2018
Reg. gen. 16876 - Reg. part. 1596
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.763,92
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale Roma
Data: 21/10/2016
N° repertorio: 24541
N° raccolta: 2016

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 11/07/2025
Reg. gen. 13908 - Reg. part. 11436
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il capannone di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura ricade nel Nucleo Industriale di Bazzano, in "Zona produttiva - zona industriale di espansione" del P.R.G. vigente (art. 69 N.T.A.).

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo, costituito dal Piano Particolareggiato di esecuzione previsto nel Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale, all'interno dei perimetri indicati negli elaborati grafici del P.R.G..

Pertanto gli interventi dovranno essere conformi, oltre che alle presenti Norme, alle prescrizioni normative e grafiche previste nel suddetto Piano.

Le corrispondenti concessioni potranno essere rilasciate previo parere favorevole del Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il titolo edilizio dell'immobile in questione è il P.d.C. n. 30 del 22/03/2010.

Il progetto delle strutture è stato depositato al Genio Civile dell'Aquila il 10/09/2010 (deposito n. 231/10, prot. usc. 54868); le opere di cui al suddetto deposito sono state ultimate il 20/02/2013; la "relazione a struttura ultimata" è stata protocollata il 06/09/2013 (prot. usc. n. 57044).

Il "certificato di collaudo" è datato 01/04/2014.

Alla luce dei rilievi fatti in occasione del sopralluogo sono state rilevate difformità sulle partizioni interne dei locali che devono essere oggetto di regolarizzazione.

Tra queste la posizione del bagno e la sua superficie, la presenza di un vano destinato a locale di servizio, il soppalco in parte del laboratorio, il "mezzanino" ricavato tra i due piani e accessibile dal vano scala.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per il capannone in questione risulta costituito il condominio denominato "Stella alpina".

Per le spese ordinarie relative alla gestione dell'intero stabile il bilancio consuntivo annuo è di circa 2.000,00 € (come da ultimo consuntivo anno 2024).

I millesimi attribuiti agli immobili oggetto di esecuzione, locali al piano terra e locali al piano primo, sono complessivamente pari a 102 (centodue) e, pertanto, le spese annue condominiali per la gestione ordinaria ammontano a circa 200,00 €.

L'Amministratore segnala inoltre che sono previste spese straordinarie per circa 12.000,00 € (installazione di un cancello, spese notarili per trascrizione di una delibera ARAP).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Orazio Giuliani n. 7/E - 7/D, 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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Gli immobili hanno affaccio libero su via Orazio Giuliani a nord, al piano primo confinano ad est con subalterno di altra ditta (sub 18, ex sub 5 soppresso), a sud con subalterni di altra ditta (sub 10 e sub 11), a ovest con subalterno di altra ditta (sub 26, ex sub 3 soppresso).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Uffici/camere/depositi/corridoi/bagni	305,00 mq	320,00 mq	1	320,00 mq	0,00 m	1
Vano scala	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				335,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				335,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il vano scala, identificato come bene comune all'immobile del piano inferiore, viene considerato come bene da aggregare all'immobile del piano primo; il vano ascensore al piano terra viene considerato come bene da aggregare al laboratorio al piano terra, il vano ascensore al piano primo viene considerato come bene da aggregare all'ufficio al piano primo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/2009 al 30/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1514
Dal 30/10/2009 al 17/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1514
Dal 17/02/2011 al 29/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1514 Qualità Ente urbano
Dal 29/04/2011 al 07/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 4, Fg. 38, Part. 1514, Sub. 4 Categoria F3 Piano T-1
Dal 07/11/2013 al 08/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 4, Fg. 38, Part. 1514, Sub. 4 Categoria F3 Piano T-1
Dal 08/05/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 4, Fg. 38, Part. 1514, Sub. 4, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 580 mq Rendita € 4.463,22 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 4, Fg. 38, Part. 1514, Sub. 4, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 580 mq Superficie catastale Totale: 640 mq Rendita € 4.463,22
Dal 19/12/2017 al 14/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 4, Fg. 38, Part. 1514, Sub. 28, Zc. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 280 mq Superficie catastale Totale: 296 mq Rendita € 2.154,66 Piano T
Dal 19/12/2017 al 14/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 4, Fg. 38, Part. 1514, Sub. 29, Zc. 4 Categoria A10 Cl.1, Cons. 13 vani Superficie catastale Totale: 314 mq Rendita € 1.947,04
Dal 19/12/2017 al 02/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 4, Fg. 38, Part. 1514, Sub. 27

ASTE GIUDIZIARIE®	Categoria P Piano T
-------------------	------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
4	38	1514	29	4	A10	1	13 vani	314 mq	1947,04 €	1	
4	38	1514	27		P					T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare censita in NCEU al Foglio 38, particella 1514, sub 27 risulta priva di intestazione e rendita essendo bene comune non censibile ai sub 28 e 29.

L'immobile riportato in NCEU a Foglio 38 Particella 1514 subalterno 4, citato nel contratto di locazione del 03/08/2015, in base alla nota di divisione del 19/12/2017 pratica n. AQ0197619, in atti dal 19/12/2017, è stato soppresso ed ha generato gli immobili riportati in NCEU a Foglio 38 Particella 1514 Subalterno 27, Subalterno 28, Subalterno 29.

STATO CONSERVATIVO

Si rilevano infiltrazioni di acque piovane dal solaio di copertura soprattutto in corrispondenza dei lucernai posti sul tetto che causano danni da umidità su parte del soffitto e su alcune pareti.

Le infiltrazioni sono altresì causa di caduta di parte del controsoffitto e di guasti agli impianti elettrici.

PARTI COMUNI

Il vano scala è attualmente utilizzato come bene comune all'immobile del piano terra. Il piazzale antistante è utilizzato come pertinenza esclusiva degli immobili al piano terra e primo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio prefabbricato di due piani fuori terra composto da più unità immobiliari con destinazioni d'uso differenti: C/3 (laboratori per arti e mestieri), A/2 (residenziale), A/10 (ufficio).

L'edificio ha forma rettangolare (dimensioni metri 76 X 40), copertura piana, fondazioni in plinti a bicchiere per l'alloggiamento dei pilastri prefabbricati, platee per il sostegno dei setti dei vani scala e dei vani ascensori.

La struttura in elevazione è prefabbricata, i pilastri hanno sezione quadrata (cm 60 X 60), le travi sono del tipo TR e TL, i solai prefabbricati sono del tipo a tegoli pigreco (altezza cm 60) con soletta collaborante di cm 5 per la copertura.

Anche le tamponature esterne sono prefabbricate.

Le pareti sono in cartongesso, le pavimentazioni e i rivestimenti dei bagni in gres, le porte interne tamburate in legno.

Il piano è controsoffittato (con pannelli di fibre minerali).

I locali che non hanno affaccio sulla strada prendono luce dai lucernai posti sul tetto.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico (contatore unico con l'unità immobiliare del piano inferiore, ma con quadri elettrici distinti), impianto idrico sanitario, rete telefonica, rete dati, impianto di riscaldamento con pompa di calore alimentata da rete elettrica, impianto di condizionamento, impianto fotovoltaico.

L'impianto di riscaldamento e di raffreddamento è a pavimento.

Gli impianti sono dotati di contabilizzatori per ripartire i consumi di acqua calda, acqua fredda, riscaldamento, raffreddamento.

Il cancello di accesso al piazzale antistante gli immobili è motorizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/08/2015
- Scadenza contratto: 01/08/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.382,00

Contratto di locazione di anni 6 + 6.

La locazione ha per oggetto sia i locali al piano terra ad eccezione di 30 mq, sia quelli al piano primo ad eccezione di 28 mq (locazione mensile € 2.200).

Dall'11/11/2016 un altro contratto di anni 6 ha per oggetto la locazione degli ulteriori 58 mq circa (non compresi nel primo contratto, ulteriore canone di locazione mensile € 182).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/2005 al 10/08/2009	**** Omissis ****	Testamento pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/06/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2009 al 30/10/2009	**** Omissis ****	UR Sede San Demetrio ne' Vestini (AQ)	07/10/1972	18	341
		Decreto di espropriazione per Pubblica Utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Amministrativo	10/08/2009	2	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	16/10/2009	11595	
		Registrazione			
Dal 30/10/2009 al 07/11/2013	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Galeota Notaio in L'Aquila	30/10/2009	117461	24177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di L'Aquila	26/11/2009		
Dal 07/11/2013	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Magnante Trecco Federico	07/11/2013	3556	1827
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di L'Aquila	20/11/2013		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 11/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
 Iscritto a L'Aquila il 24/12/2013
 Reg. gen. 22467 - Reg. part. 1733
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 250.000,00
 Rogante: Notaio Magnante Trecco Federico
 Data: 20/12/2013
 N° repertorio: 3661
 N° raccolta: 1895
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a L'Aquila il 30/10/2018
 Reg. gen. 16876 - Reg. part. 1596
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 100.763,92
 Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale Roma
 Data: 21/10/2016
 N° repertorio: 24541
 N° raccolta: 2016

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 11/07/2025

Reg. gen. 13908 - Reg. part. 11436

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il capannone di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura ricade nel Nucleo Industriale di Bazzano, in "Zona produttiva - zona industriale di espansione" del P.R.G. vigente (art. 69 N.T.A.).

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo, costituito dal Piano Particolareggiato di esecuzione previsto nel Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale, all'interno dei perimetri indicati negli elaborati grafici del P.R.G..

Pertanto gli interventi dovranno essere conformi, oltre che alle presenti Norme, alle prescrizioni normative e grafiche previste nel suddetto Piano.

Le corrispondenti concessioni potranno essere rilasciate previo parere favorevole del Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il titolo edilizio dell'immobile in questione è il P.d.C. n. 30 del 22/03/2010.

Il progetto delle strutture è stato depositato al Genio Civile dell'Aquila il 10/09/2010 (deposito n. 231/10, prot. usc. 54868); le opere di cui al suddetto deposito sono state ultimate il 20/02/2013; la "relazione a struttura ultimata" è stata protocollata il 06/09/2013 (prot. usc. n. 57044).

Il "certificato di collaudo" è datato 01/04/2014.

Le partizioni interne dei locali devono essere oggetto di regolarizzazione, così come il "mezzanino" ricavato tra i due piani e accessibile dal vano scala.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per il capannone in questione risulta costituito il condominio denominato "Stella alpina".

Per le spese ordinarie relative alla gestione dell'intero stabile il bilancio consuntivo annuo è di circa 2.000,00 € (come da ultimo consuntivo anno 2024).

I millesimi attribuiti agli immobili oggetto di esecuzione, locali al piano terra e locali al piano primo, sono



complessivamente pari a 102 (centodue) e, pertanto, le spese annue condominiali per la gestione ordinaria ammontano a circa 200,00 €.

L'Amministratore segnala inoltre che sono previste spese straordinarie per circa 12.000,00 € (installazione di un cancello, spese notarili per trascrizione di una delibera ARAP).

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Orazio Giuliani n. 7/E - 7/D, piano T-1
Laboratorio in porzione di edificio prefabbricato nel Nucleo Industriale di Bazzano, Via Orazio Giuliani n. 7, piano terra, composto da ampio locale destinato a laboratorio e magazzino, bagno e locale spogliatoio. Fa parte del lotto anche parte del bene comune non censibile costituito dal vano scala e dal vano ascensore (sub 27).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1514, Sub. 28, Zc. 4, Categoria C3 - Fg. 38, Part. 1514, Sub. 27, Categoria P
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 156.624,00
Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, in tal modo si perviene al più probabile valore dell'immobile moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario più congruo per immobili ubicati nella medesima zona, aventi uguale destinazione d'uso, e caratteristiche costruttive simili.
Per determinare il valore unitario al metro quadrato è stata esaminata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia dell'Aquila (ultimo dato OMI disponibile: 1° semestre 2025) per il Comune dell'Aquila, codice di zona E5 Fascia Suburbana.
Il valore medio per tipo di destinazione produttiva e tipologia laboratori è pari a 520 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Laboratorio L'Aquila (AQ) - Via Orazio Giuliani n. 7/E - 7/D, piano T-1	301,20 mq	520,00 €/mq	€ 156.624,00	100,00%	€ 156.624,00
Valore di stima:					€ 156.624,00

Valore di stima: € 156.624,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3.000,00	€
Opere murarie e sugli impianti per separazione dal sub 29 (lotto 2, ufficio)	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 143.624,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Ufficio ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Orazio Giuliani n. 7/E - 7/D, piano T-1
 Ufficio in porzione di capannone nel Nucleo Industriale di Bazzano, Via Orazio Giuliani n. 7, piano primo, composto da ingresso, 4 corridoi, 6 uffici, 6 w.c., 2 locali deposito, 2 camere, 1 sala. Fa parte del lotto anche parte del bene comune non censibile costituito dal vano scala e dal vano ascensore (sub 27). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1514, Sub. 29, Zc. 4, Categoria A10 - Fg. 38, Part. 1514, Sub. 27, Categoria P
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 298.150,00
 Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, in tal modo si perviene al più probabile valore dell'immobile moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario più congruo per immobili ubicati nella medesima zona, aventi uguale destinazione d'uso, e caratteristiche costruttive simili.
 Per determinare il valore unitario al metro quadrato è stata esaminata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia dell'Aquila (ultimo dato OMI disponibile: 1° semestre 2025) per il Comune dell'Aquila, codice di zona E5 Fascia Suburbana.
 Il valore medio per tipo di destinazione terziaria e tipologia uffici è pari a 890 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio L'Aquila (AQ) - Via Orazio Giuliani n. 7/E - 7/D, piano T-1	335,00 mq	890,00 €/mq	€ 298.150,00	100,00%	€ 298.150,00
Valore di stima:					€ 298.150,00

Valore di stima: € 298.150,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale	3.000,00	€
Opere murarie e sugli impianti per separazione dal sub 28 (lotto 1, laboratorio)	10.000,00	€
Opere manutenzione impermeabilizzazione solaio di copertura	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 275.150,00

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 24/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gioia Gianfranco

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato A visure e planimetrie (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 2 Foto - Allegato B documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/01/2026)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Orazio Giuliani n. 7/E - 7/D, piano T-1
Laboratorio in porzione di edificio prefabbricato nel Nucleo Industriale di Bazzano, Via Orazio Giuliani n. 7, piano terra, composto da ampio locale destinato a laboratorio e magazzino, bagno e locale spogliatoio. Fa parte del lotto anche parte del bene comune non censibile costituito dal vano scala e dal vano ascensore (sub 27).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1514, Sub. 28, Zc. 4, Categoria C3 - Fg. 38, Part. 1514, Sub. 27, Categoria P
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il capannone di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura ricade nel Nucleo Industriale di Bazzano, in "Zona produttiva - zona industriale di espansione" del P.R.G. vigente (art. 69 N.T.A.). In tale zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo, costituito dal Piano Particolareggiato di esecuzione previsto nel Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale, all'interno dei perimetri indicati negli elaborati grafici del P.R.G.. Pertanto gli interventi dovranno essere conformi, oltre che alle presenti Norme, alle prescrizioni normative e grafiche previste nel suddetto Piano. Le corrispondenti concessioni potranno essere rilasciate previo parere favorevole del Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale.

Prezzo base d'asta: € 143.624,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Orazio Giuliani n. 7/E - 7/D, piano T-1
Ufficio in porzione di capannone nel Nucleo Industriale di Bazzano, Via Orazio Giuliani n. 7, piano primo, composto da ingresso, 4 corridoi, 6 uffici, 6 w.c., 2 locali deposito, 2 camere, 1 sala. Fa parte del lotto anche parte del bene comune non censibile costituito dal vano scala e dal vano ascensore (sub 27).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1514, Sub. 29, Zc. 4, Categoria A10 - Fg. 38, Part. 1514, Sub. 27, Categoria P
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il capannone di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura ricade nel Nucleo Industriale di Bazzano, in "Zona produttiva - zona industriale di espansione" del P.R.G. vigente (art. 69 N.T.A.). In tale zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo, costituito dal Piano Particolareggiato di esecuzione previsto nel Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale, all'interno dei perimetri indicati negli elaborati grafici del P.R.G.. Pertanto gli interventi dovranno essere conformi, oltre che alle presenti Norme, alle prescrizioni normative e grafiche previste nel suddetto Piano. Le corrispondenti concessioni potranno essere rilasciate previo parere favorevole del Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale.

Prezzo base d'asta: € 275.150,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.624,00

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Orazio Giuliani n. 7/E - 7/D, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1514, Sub. 28, Zc. 4, Categoria C3 - Fg. 38, Part. 1514, Sub. 27, Categoria P	Superficie	301,20 mq
Stato conservativo:	Le infiltrazioni di acque piovane al piano superiore generano guasti al sistema elettrico. Parte del laboratorio è stato soppalcato con una struttura metallica per una superficie di circa 150 mq.		
Descrizione:	Laboratorio in porzione di edificio prefabbricato nel Nucleo Industriale di Bazzano, Via Orazio Giuliani n. 7, piano terra, composto da ampio locale destinato a laboratorio e magazzino, bagno e locale spogliatoio. Fa parte del lotto anche parte del bene comune non censibile costituito dal vano scala e dal vano ascensore (sub 27).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 275.150,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Orazio Giuliani n. 7/E - 7/D, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1514, Sub. 29, Zc. 4, Categoria A10 - Fg. 38, Part. 1514, Sub. 27, Categoria P	Superficie	335,00 mq
Stato conservativo:	Si rilevano infiltrazioni di acque piovane dal solaio di copertura soprattutto in corrispondenza dei lucernai posti sul tetto che causano danni da umidità su parte del soffitto e su alcune pareti. Le infiltrazioni sono altresì causa di caduta di parte del controsoffitto e di guasti agli impianti elettrici.		
Descrizione:	Ufficio in porzione di capannone nel Nucleo Industriale di Bazzano, Via Orazio Giuliani n. 7, piano primo, composto da ingresso, 4 corridoi, 6 uffici, 6 w.c., 2 locali deposito, 2 camere, 1 sala. Fa parte del lotto anche parte del bene comune non censibile costituito dal vano scala e dal vano ascensore (sub 27).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		