

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gioia Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via dell'Aquila	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via dell'Aquila	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Stato conservativo	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16



Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2025 del R.G.E.....	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 28.657,50	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 24.548,25	22



Firmato Da: GIANFRANCO GIOIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14246afe26e08f692a3253f8ab2d8e



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** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via dell'Aquila (Coord. Geografiche: 42.30881 13.32994)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via dell'Aquila (Coord. Geografiche: 42.30881 13.32994)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DELL'AQUILA

Porzione di un fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra sito in Comune di Lucoli, frazione Casavecchia, via dell'Aquila (strada comunale, tratto urbano della S.S. 584).

Gli immobili si trovano al piano primo e sono così articolati: ingresso, sala, angolo cottura, bagno, camera con balcone e annesso ripostiglio, porzione di terrazza.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DELL'AQUILA

Porzione di un fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra sito in Comune di Lucoli, frazione Casavecchia, via dell'Aquila (strada comunale, tratto urbano della S.S. 584).

Gli immobili si trovano al piano secondo, sono accessibili da una scala in ferro esterna e sono così articolati: ingresso, bagno, cucina, sala, due camere, balcone.

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via dell'Aquila

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

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

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

CONFINI

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura ha affacci liberi sui quattro lati: a sud-ovest su via dell'Aquila (S.S. 584), a nord-ovest e a nord-est su strade comunali e a sud-est su corte privata di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

Abitazione	39,95 mq	59,34 mq	1	59,34 mq	2,75 m	1
Balcone scoperto	1,15 mq	1,15 mq	0,25	0,29 mq	0,00 m	1
Terrazza	4,50 mq	4,50 mq	0,15	0,67 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				60,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2000 al 04/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1125, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86
Dal 04/04/2013 al 04/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2215, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86
Dal 04/04/2013 al 17/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2215, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 119 mq mq Rendita € 340,86 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2215	2		A3	2	5,5 vani	Totale: 119 mq	340,86 €	1-2	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene è censito come unica unità immobiliare insieme ai locali posti al piano secondo.

E' necessario creare due subalterni distinti, aggiornare la categoria e la consistenza, rettificare le planimetrie (nuova articolazione degli spazi interni, destinazione d'uso dei locali, altezza utile).

PRECISAZIONI

L'immobile riportato in NCEU al Foglio 6 Particella 1125 subalterno 2, di cui alla procedura, in base alla nota di variazione in soppressione del 04.04.2013 pratica n. AQ0058218, in atti dal 04.04.2013 - bonifica identificativo catastale (n. 12533.1/2013), è stato soppresso ed ha generato l'immobile riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 2215 Subalterno 2.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è stato appena ristrutturato e si trova in ottime condizioni.

Sono necessari la fornitura e la posa in opera dei sanitari (lavabo, bidet, vaso), la fornitura e la posa in opera della caldaia e dei caloriferi, la fornitura e la posa in opera degli infissi interni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terrazzo accessibile dalla scala in muratura sul lato nord-ovest è solo in parte di proprietà degli esecutati.

La restante parte, di proprietà della ditta proprietaria dell'immobile al piano terra, è raggiungibile mediante altra scala in ferro posta, all'occorrenza, sulla parete del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio in muratura di tre piani fuori terra: piano terra, di altra ditta, adibito ad abitazione ed accessibile con ingresso indipendente su via dell'Aquila; piani primo e secondo, oggetto di esecuzione, adibiti ad abitazione; piano primo con accesso indipendente sul lato nord-est, piano secondo con accesso indipendente mediante scala in ferro sul lato nord-est.

Struttura portante in muratura di pietrame, solai di piano in solettone di c.a., solaio di copertura in legno.

L'edificio, a seguito dei danni conseguenti al sisma dell'aprile 2009, è stato oggetto di due tipologie di intervento:

- riparazione dei danni (in particolare: scomposizione del manto del tetto e del tavolato sottostante danneggiato e completa sostituzione, rifacimento delle tramezzature gravemente lesionate, demolizione e rifacimento di pavimenti e rivestimenti ai bagni posti ai piani primo e secondo, revisione infissi, controllo funzionalità impianto idrico-sanitario, tinteggiatura pareti interne ed esterne);

- miglioramento/rafforzamento (in particolare: rifacimento struttura portante del tetto, consolidamento dei solai di piano in c.a., con pioli connettori e travatura di irrigidimento, consolidamento delle connessioni d'angolo delle murature portanti con rete elettrosaldata e cls).

L'appartamento al piano primo, che costituisce un lotto unico, è stato oggetto di ulteriori lavori a carico dei proprietari che hanno riguardato la sostituzione degli infissi esterni, la realizzazione di un nuovo impianto idrico sanitario, di un nuovo impianto elettrico, di un nuovo impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2000	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonello Faraone di L'Aquila		10728	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di L'Aquila	11/08/2000	12021	9085
		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 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento
Iscritto a L'Aquila il 14/02/2007
Reg. gen. 3967 - Reg. part. 815
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio Schiavone Marica
Data: 12/02/2007
N° repertorio: 4055
N° raccolta: 2105
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 02/02/2011
Reg. gen. 2726 - Reg. part. 201
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.936,43
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 28/09/2011
Reg. gen. 20026 - Reg. part. 1825
Importo: € 115.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 97.761,29

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 24/04/2013
Reg. gen. 7140 - Reg. part. 5578
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 17/06/2013
Reg. gen. 10359 - Reg. part. 8303
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 28/01/2025

Reg. gen. 1610 - Reg. part. 1384

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura ricade in Zona residenziale del Centro storico, zona omogenea A del P.R.G. comunale; la disciplina urbanistica-edilizia di tale zona è regolamentata dagli articoli compresi dal 27 al 47 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucoli il 17/12/2025 sono state esaminate le pratiche edilizie relative agli immobili in questione.

Viste le caratteristiche costruttive degli immobili, è ragionevole attribuirne la costruzione a data antecedente il 01/09/1967.

Sono state messe a disposizione dello scrivente le pratiche presentate per la riparazione dei danni causati dal sisma del 2009, che hanno generato esito di agibilità B per lo stabile.

L'incarico per il rilascio del necessario titolo edilizio è stato conferito ad una Associazione Temporanea di Professionisti che ha espletato anche tutte le procedure necessarie per l'ottenimento del finanziamento.

Sono state visionate le pratiche relative alle parti comuni del fabbricato (pratica AQ-LUC-BC-50191, prot. 4826/11 del 14/10/2011) e alle parti private di proprietà degli esecutati (pratica AQ-LUC-BC-50192, prot. 4827/11 del 14/10/2011).

Il costo dei lavori, terminati il 19/10/2024 (prot. n. 6351 del 28/10/2011), è stato coperto da contributo erogato come "Finanziamento agevolato" che l'Ufficio ricostruzione del Comune di Lucoli ha liquidato con determina n. 115 del 21/11/2025 per le parti comuni e con determina n. 118 del 28/11/2025 per le parti private.

Rispetto a quanto riportato nelle planimetrie relative ai lavori di cui alla "pratica sisma" sono state rilevate le seguenti difformità: la porta di accesso sul lato nord-ovest è stata sostituita da una finestra per dare luce al bagno ricavato tra la sala e la camera da letto (cfr. foto nn. 17-18), mentre dove è indicato il bagno è stato ricavato un ripostiglio di pertinenza della camera (cfr. foto n. 14).

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.

Non risulta costituito condominio per il fabbricato in questione.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via dell'Aquila

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

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

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



CONFINI

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura ha affacci liberi sui quattro lati: a sud-ovest su via dell'Aquila (S.S. 584), a nord-ovest e a nord-est su strade comunali e a sud-est su corte privata di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,33 mq	55,10 mq	1	55,10 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	4,15 mq	4,20 mq	0,25	1,05 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				56,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2000 al 04/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1125, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86
Dal 04/04/2013 al 04/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2215, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86
Dal 04/04/2013 al 17/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2215, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 119 mq Rendita € 340,86 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2215	2		A3	2	5,5 vani	Totale: 119 mq Totale escluse aree scoperte: 114 mq	340,86 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene è censito come unica unità immobiliare insieme ai locali posti al piano primo.

E' necessario creare due subalterni distinti, aggiornare la categoria e la consistenza, rettificare le planimetrie (altezza utile).

PRECISAZIONI

L'immobile riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1125 subalterno 2, di cui alla procedura, in base alla nota di variazione in soppressione del 04.04.2013 pratica n. AQ0058218, in atti dal 04.04.2013 - bonifica identificativo catastale (n. 12533.1/2013), viene soppresso ed ha generato l'immobile riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 2215 Subalterno 2.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è stato appena ristrutturato e si trova in ottime condizioni.

Sono necessari la fornitura e la posa in opera della caldaia e dei caloriferi e la manutenzione della scala in ferro esterna per accedere all'immobile (cfr. foto n. 19).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio in muratura di tre piani fuori terra: piano terra, di altra ditta, adibito ad abitazione ed accessibile con ingresso indipendente su via dell'Aquila; piani primo e secondo, oggetto di esecuzione, adibiti ad abitazione; piano primo con accesso indipendente sul lato nord-ovest, piano secondo con accesso indipendente mediante scala in ferro sul lato nord-est.

Struttura portante in muratura di pietrame, solai di piano in solettone di c.a., solaio di copertura in legno.

L'edificio, a seguito dei danni conseguenti al sisma dell'aprile 2009, è stato oggetto di due tipologie di intervento:

- riparazione dei danni (in particolare: scomposizione del manto del tetto e del tavolato sottostante danneggiato e completa sostituzione, rifacimento delle tramezzature gravemente lesionate, demolizione e rifacimento di pavimenti e rivestimenti ai bagni posti ai piani primo e secondo, revisione infissi, controllo funzionalità impianto idrico-sanitario, tinteggiatura pareti interne ed esterne);

- miglioramento/rafforzamento (in particolare: rifacimento struttura portante del tetto, consolidamento dei solai di piano in c.a., con pioli connettori e travatura di irrigidimento, consolidamento delle connessioni d'angolo delle murature portanti con rete elettrosaldata e cls).

L'appartamento al piano secondo, che costituisce un lotto unico, è stato oggetto di ulteriori lavori a carico dei proprietari che hanno riguardato il rifacimento della pavimentazione, la realizzazione di un nuovo impianto idrico sanitario, di un nuovo impianto elettrico, di un nuovo impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2000	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonello Faraone di L'Aquila		10728	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	11/08/2000	12021	9085
		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 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento
Iscritto a L'Aquila il 14/02/2007
Reg. gen. 3967 - Reg. part. 815
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio Schiavone Marica
Data: 12/02/2007
N° repertorio: 4055
N° raccolta: 2105
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 02/02/2011
Reg. gen. 2726 - Reg. part. 201
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.936,43
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 28/09/2011
Reg. gen. 20026 - Reg. part. 1825
Importo: € 115.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 97.761,29

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 24/04/2013
Reg. gen. 7140 - Reg. part. 5578
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 17/06/2013
Reg. gen. 10359 - Reg. part. 8303



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 28/01/2025

Reg. gen. 1610 - Reg. part. 1384

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura ricade in Zona residenziale del Centro storico, zona omogenea A del P.R.G. comunale; la disciplina urbanistica-edilizia di tale zona è regolamentata dagli articoli compresi dal 27 al 47 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucoli il 17/12/2025 sono state esaminate le pratiche edilizie relative agli immobili in questione.

Viste le caratteristiche costruttive degli immobili, è ragionevole attribuirne la costruzione a data antecedente il 01/09/1967.

Sono state messe a disposizione dello scrivente le pratiche presentate per la riparazione dei danni causati dal sisma del 2009, che hanno generato esito di agibilità B per lo stabile.

L'incarico per il rilascio del necessario titolo edilizio è stato conferito ad una Associazione Temporanea di Professionisti che ha espletato anche tutte le procedure necessarie per l'ottenimento del finanziamento.

Sono state visionate le pratiche relative alle parti comuni del fabbricato (pratica AQ-LUC-BC-50191, prot. 4826/11 del 14/10/2011) e alle parti private di proprietà degli esecutati (pratica AQ-LUC-BC-50192, prot. 4827/11 del 14/10/2011).

Il costo dei lavori, terminati il 19/10/2024 (prot. n. 6351 del 28/10/2011), è stato coperto da contributo erogato come "Finanziamento agevolato" che l'Ufficio ricostruzione del Comune di Lucoli ha liquidato con determina n. 115 del 21/11/2025 per le parti comuni e con determina n. 118 del 28/11/2025 per le parti private.

Rispetto a quanto riportato nelle planimetrie relative ai lavori di cui alla "pratica sisma" non sono state rilevate difformità.

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.

Non risulta costituito condominio per il fabbricato in questione.

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** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via dell'Aquila
Porzione di un fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra sito in Comune di Lucoli, frazione Casavecchia, via dell'Aquila (strada comunale, tratto urbano della S.S. 584). Gli immobili si trovano al piano primo e sono così articolati: ingresso, sala, angolo cottura, bagno, camera con balcone e annesso ripostiglio, porzione di terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2215, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 45.225,00
Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili siti nella stessa zona.
E' 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 di Lucoli (AQ), codice di zona B1 Fascia Centrale (centro abitato di Lucoli e frazioni, valore medio abitazioni civili 700 €/mq).
Sono stati inoltre esaminati annunci di agenzie immobiliari relativi a immobili simili a quelli oggetto di procedura: il valore medio risultante è di circa 750 €/mq che è stato assunto come valore unitario da utilizzare per la stima del bene.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucoli (AQ) - Via dell'Aquila	60,30 mq	750,00 €/mq	€ 45.225,00	100,00%	€ 45.225,00
				Valore di stima:	€ 45.225,00

Valore di stima: € 45.225,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore dell'usufrutto	30,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 28.657,50

Al valore di mercato riferito alla piena proprietà deve essere detratto il valore dell'usufrutto calcolato in base all'età dell'usufruttuario (utilizzando le tabelle ministeriali che assegnano un coefficiente percentuale: più l'usufruttuario è giovane, più alto è il valore dell'usufrutto e più basso quello della nuda proprietà). Poiché l'usufruttuario ha 77 anni, in base al D.M. 22/12/2025 e ai coefficienti in vigore dal 01 gennaio 2026, la percentuale di detrazione è pari al 30 % (fascia di età compresa tra 76 e 78 anni, calcolo con saggio di interesse legale del 2,5 %).

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via dell'Aquila**
 Porzione di un fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra sito in Comune di Lucoli, frazione Casavecchia, via dell'Aquila (strada comunale, tratto urbano della S.S. 584). Gli immobili si trovano al piano secondo, sono accessibili da una scala in ferro esterna e sono così articolati: ingresso, bagno, cucina, sala, due camere, balcone.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 2215, Sub. 2, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
 Valore di stima del bene: € 36.497,50
 Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili siti nella stessa zona.
 E' 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 di Lucoli (AQ), codice di zona B1 Fascia Centrale (centro abitato di Lucoli e frazioni, valore medio abitazioni civili 700 €/mq). Sono stati inoltre esaminati annunci di agenzie immobiliari relativi a immobili simili a quelli oggetto di procedura: il valore medio risultante è di circa 650 €/mq che è stato assunto come valore unitario da utilizzare per la stima del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Lucoli (AQ) - Via dell'Aquila	56,15 mq	650,00 €/mq	€ 36.497,50	100,00%	€ 36.497,50
				Valore di stima:	€ 36.497,50

Valore di stima: € 36.497,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore dell'usufrutto	30,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 24.548,25

Al valore di mercato riferito alla piena proprietà deve essere detratto il valore dell'usufrutto calcolato in base all'età dell'usufruttuario (utilizzando le tabelle ministeriali che assegnano un coefficiente percentuale: più l'usufruttuario è giovane, più alto è il valore dell'usufrutto e più basso quello della nuda proprietà). Poichè l'usufruttuario ha 77 anni, in base al D.M. 22/12/2025 e ai coefficienti in vigore dal 01 gennaio 2026, la percentuale di detrazione è pari al 30 % (fascia di età compresa tra 76 e 78 anni, calcolo con saggio di interesse legale del 2,5 %).

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 24/01/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato A visure e planimetrie (Aggiornamento al 18/01/2026)
- ✓ N° 2 Foto - Allegato B documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/01/2026)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via dell'Aquila
Porzione di un fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra sito in Comune di Lucoli, frazione Casavecchia, via dell'Aquila (strada comunale, tratto urbano della S.S. 584). Gli immobili si trovano al piano primo e sono così articolati: ingresso, sala, angolo cottura, bagno, camera con balcone e annesso ripostiglio, porzione di terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2215, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura ricade in Zona residenziale del Centro storico, zona omogenea A del P.R.G. comunale; la disciplina urbanistica-edilizia di tale zona è regolamentata dagli articoli compresi dal 27 al 47 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 28.657,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via dell'Aquila
Porzione di un fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra sito in Comune di Lucoli, frazione Casavecchia, via dell'Aquila (strada comunale, tratto urbano della S.S. 584). Gli immobili si trovano al piano secondo, sono accessibili da una scala in ferro esterna e sono così articolati: ingresso, bagno, cucina, sala, due camere, balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2215, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura ricade in Zona residenziale del Centro storico, zona omogenea A del P.R.G. comunale; la disciplina urbanistica-edilizia di tale zona è regolamentata dagli articoli compresi dal 27 al 47 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 24.548,25

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.657,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucoli (AQ) - Via dell'Aquila		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2215, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	60,30 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è stato appena ristrutturato e si trova in ottime condizioni. Sono necessari la fornitura e la posa in opera dei sanitari (lavabo, bidet, vaso), la fornitura e la posa in opera della caldaia e dei caloriferi, la fornitura e la posa in opera degli infissi interni.		
Descrizione:	Porzione di un fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra sito in Comune di Lucoli, frazione Casavecchia, via dell'Aquila (strada comunale, tratto urbano della S.S. 584). Gli immobili si trovano al piano primo e sono così articolati: ingresso, sala, angolo cottura, bagno, camera con balcone e annesso ripostiglio, porzione di terrazza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.548,25

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucoli (AQ) - Via dell'Aquila		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2215, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	56,15 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è stato appena ristrutturato e si trova in ottime condizioni. Sono necessari la fornitura e la posa in opera della caldaia e dei caloriferi e la manutenzione della scala in ferro esterna per accedere all'immobile (cfr. foto n. 19).		
Descrizione:	Porzione di un fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra sito in Comune di Lucoli, frazione Casavecchia, via dell'Aquila (strada comunale, tratto urbano della S.S. 584). Gli immobili si trovano al piano secondo, sono accessibili da una scala in ferro esterna e sono così articolati: ingresso, bagno, cucina, sala, due camere, balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

