

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



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
Precisazioni .....	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 .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12

In data 14/11/2025, 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 17/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento, cantina e garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA BEFFI 1, edificio A, scala 3, piano T-2

LOTTO 1 – appartamento, cantina e garage

L'unità immobiliare distinta con la p.lla 826 sub. 13, cat A/2, sita a Coppito (Aq), è distribuita su due piani: abitazione al piano 2, cantina al p.T.; fanno parte della proprietà anche il sub 7 al piano Terra, cat. C/6 , autorimessa. L'immobile è accessibile attraverso un androne comune ed un cortile comune, direttamente da via Beffi n. 1.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile si trova ai margini della frazione di Coppito, un antico borgo satellite alla Città di L'Aquila che dista dal Capoluogo appena 9 km.

Quest'ultimo, è un borgo piuttosto antico, collinare, tra i 600 e gli 800 m di altitudine, che mantiene l'antica forma ellittica intorno al suo originario Castello.

Dopo il terremoto del 1703, il vecchio castello fu inglobato nelle nuove case ricavate da esso e oggi è difficilmente leggibile. Dopo il terremoto del 2009 la frazione è stata interessata dal progetto edilizio C.A.S.E. con un forte sviluppo urbano, caratterizzatosi attorno all'Ospedale civile San Salvatore, costruito negli anni '80-'90 fuori L'Aquila. Attualmente Coppito si divide nella frazione storica e in un nuovo grande centro moderno: la parte storica ha l'aspetto di un classico borgo fortificato a pianta cilindrica, che faceva capo al castello, che doveva trovarsi in via Capo L'Aia e Piazza Olmetto. Le abitazioni provvisorie del progetto C.A.S.E. si sono concentrate appena fuori il paese storico, lungo via per Preturo e via della Mainetta, con la costruzione di una nuova residenza universitaria chiamata "San Carlo Borromeo", a poca distanza c'è il grande polo universitario della Facoltà di Medicina e Dipartimento di Scienze della Matematica, collegato direttamente con l'ospedale civile.

Mediante via Vetoio e via Lorenzi Natali, oggi Coppito è molto ben collegata con il quartiere residenziale di Pettino, mentre a sud-est, con la strada provinciale 33 si arriva facilmente alla zona commerciale del Centro commerciale "L'Aquilone" e "Globo Center" detta "Campo di Pile".

Si accede al fabbricato direttamente da una strada comunale asfaltata.

#### PREMESSA

L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicata nella frazione di Coppito (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 "E": INAGIBILE". In seguito ad una accurata indagine presso gli uffici comunali preposti alla ricostruzione post-terremoto, si è potuto accertare che l'immobile sito in Via Beffi n. 1 fa parte di un condominio denominato IL QUADRIFOGLIO. Per detto Condominio è stata fatta dall'amministratore [REDACTED] domanda di concessione del contributo "per la riparazione con

miglioramento sismico (o ricostruzione) di immobili adibiti ad abitazione dichiarati inagibili ex art. 3, comma 1, lettera a del D.L. 39/09, convertito con mod. in L. 77 del 24/06/09", protocollata con l'AQBCE: [REDACTED] ed è stato concesso il contributo definitivo di € 1.485.642,86 per le parti comuni; con l'AQBCE 15940 è stato concesso il contributo definitivo di € 24.187,69 in data 28/05/2013 per la parte privata oggetto di esecuzione; il progettista che ha depositato il progetto è [REDACTED], la ditta che ha eseguito i lavori è la [REDACTED] per l'appartamento e la Sertech spa per le parti comuni; è stato depositato il certificato di fine lavori in data 14/09/2015.

Al momento del sopralluogo, in effetti, si è constatato che l'appartamento non presenta visibili danni conseguenti l'evento sismico del 06/04/2009, è stato oggetto di lavori di riparazione ed adeguamento sismico, i lavori sono stati ultimati e risulta totalmente agibile ed utilizzato dall'Esecutato come abitazione principale.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento , cantina e garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA BEFFI 1, edificio A, scala 3, piano T-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                | NO |
| 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, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

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

## CONFINI

Il cespite oggetto di valutazione, ubicato in via BEFFI 1, Frazione di Coppito – L'Aquila (Aq), è catastalmente individuato:

•al foglio di mappa 75, p.lla 826 sub 13:

appartamento e cantina, siti al piano T/2 , categoria A/2, di classe 3°, consistenza 7 vani, rendita Euro 650,74; confinante con la detta via, con vano scala condominiale; altra proprietà 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.

•al foglio di mappa 75, p.lla 826 sub 7:

garage, sito al piano T , categoria C/6, di classe 15°, 16 mq, rendita Euro 67,76

confinante con spazio di manovra condominiale, altra proprietà; 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
ingresso	5,89 mq	6,41 mq	1	6,41 mq	2,70 m	2
soggiorno	18,16 mq	19,93 mq	1	19,93 mq	2,70 m	2
cucina	11,37 mq	12,06 mq	1	12,06 mq	2,70 m	2
vano letto 1	11,62 mq	12,63 mq	1	12,63 mq	2,70 m	2
vano letto 2	14,91 mq	16,43 mq	1	16,43 mq	2,70 m	2
vano letto 3	16,45 mq	17,46 mq	1	17,46 mq	2,70 m	2
disimpegno	7,03 mq	7,96 mq	1	7,96 mq	2,70 m	2
wc 1	4,75 mq	5,25 mq	1	5,25 mq	2,70 m	2
wc 2	6,33 mq	6,87 mq	1	6,87 mq	2,70 m	2
loggia	10,12 mq	10,12 mq	0,4	4,05 mq	2,70 m	2
cantina	8,08 mq	8,29 mq	0,5	4,14 mq	2,50 m	T
Box	18,86 mq	20,09 mq	0,5	0,50 mq	2,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>113,69 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>113,69 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 – appartamento al piano 2, cantina e garage

L'unità immobiliare distinta al foglio di mappa 75, p.lla 826, sub 13, cat A/2, è ubicata al piano secondo di un edificio costruito nei primi anni '80. Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra, di cui il piano terra è destinato a garages e cantine, i piani superiori ad appartamenti; l'appartamento fa parte di una piccola palazzina con soli due appartamenti per piano, ed una scala comune, con ascensore. Il fabbricato comprende anche un cortile adibito a spazio di manovra e posteggi, dotato muretto di confine, senza cancello nè illuminazione; al fabbricato si accede direttamente dalla strada Comunale via Beffi.

L'unità immobiliare in oggetto è distribuita su un unico piano, è libera su tre lati; vi si accede dal pianerottolo e dal vano scala comune.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche strutturali: struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento a lastra di spessore cm 20, scale in cemento armato, tamponature esterne in laterizio a doppio strato, i paramenti di finitura esterni sono ad intonaco tinteggiato. Il tetto è a falde inclinate in C.A. con manto di copertura in tegole di cemento del tipo a coppi. Ogni appartamento è dotato di balconi con parapetti in ferro ed è servito da una scala comune interna rivestita in pietra chiara con balaustra in ferro e legno. Le finestre sono costituite da infissi in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in p.v.c.

L'unità immobiliare allo stato attuale si presenta in buone condizioni anche se l'edificio non è di recente costruzione, ma è stato interessato da una ristrutturazione parziale con rifacimento dei bagni, dei pavimenti e tinteggiatura delle pareti interne.

L'unità immobiliare risulta completamente arredata ed attualmente abitata dal proprietario e le utenze risultano attive. L'appartamento non risulta locato, né tanto meno vi sussistono contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

L'unità immobiliare in esame è adibita ad abitazione classe A\2. Essa ha un ingresso sul pianerottolo condominiale, ed è composta da: un ingresso disimpegno, cucina, soggiorno, due bagni, un disimpegno corridoio, tre camere da letto, un terrazzo coperto tipo loggia. Tutti gli ambienti sono h 2.70.

Internamente le pareti risultano tinteggiate con colori chiari ed i pavimenti sono in gres porcellanato lucido. Le pareti ed il pavimento dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica tipo 20x20, il bagno principale è completo, munito di sanitari e rubinetterie di media qualità; il bagno secondario è dotato di un servizio igienico, un lavabo e gli attacchi per la lavatrice, in buono stato. 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.

L'appartamento è servito da impianto idrico con acqua potabile derivante dalla rete comunale ed è collegato per gli scarichi delle acque bianche e nere alla rete fognante esistente. Presenta 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.

- Fa parte della proprietà anche una cantina sita al piano terra, h 2.50 con ingresso dal disimpegno comune accessibile attraverso una porta in laminato plastico dotata di serratura, il pavimento è rivestito in piastrelle di gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, è dotata di finestra, è ingombra di oggetti di vario genere.

- Fa parte della proprietà anche una autorimessa distinta al foglio di mappa 75, p.lla 826, sub 7 cat C/6 con accesso dallo spazio di manovra comune, il pavimento è rivestito in piastrelle di gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, è dotato di lavabo a pozzetto e punto acqua, vi si accede dal cortile comune attraverso una porta carrabile in lamiera grecata zincata, non motorizzata.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/1990 al 29/05/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 826, Sub. 7 Categoria F3 Piano T
Dal 23/04/1990 al 29/05/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 826, Sub. 13-7 Categoria F3
Dal 29/05/1990 al 19/02/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 826, Sub. 7 Categoria C6 Cl.15 Superficie catastale 16 mq Rendita € 7,00 Piano T
Dal 29/05/1990 al 19/02/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 826, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Rendita € 145,00 Piano T-2
Dal 19/02/2003 al 07/01/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 826, Sub. 7 Categoria C6 Cl.15 Superficie catastale 16 mq Rendita € 6.776,00 Piano T
Dal 19/02/2003 al 07/01/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 826, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Superficie catastale 119 mq Rendita € 65.074,00 Piano T-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
	75	826	13		A2	3	7 VANI	119 mq	650,74 €	T-2	
	75	826	7		C6	15		16 mq	67,76 €	T	

### Corrispondenza catastale

Alla luce delle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio, 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:

si riferisce che il condominio QUADRIFOGLIO ha messo in atto procedure del recupero delle morosità come di seguito descritto:

- ha iscritto a ruolo il pignoramento presso terzi n. [REDACTED] sulla scorta del [REDACTED] emesso dal Giudice di Pace di L'Aquila in data [REDACTED]

- Il Giudice dell'Esecuzione, all'esito della procedura esecutiva presso terzi (terzo pignorato: INPS), ha emesso ordinanza di assegnazione in data [REDACTED] per l'importo complessivo di € 9.147,14.

Precedentemente sempre il Condominio QUADRIFOGLIO, nei confronti dell'Esecutato ha ingiunto con i seguenti decreti:

- [REDACTED]

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

L'Appartamento è in buon stato di conservazione. L'edificio, le parti comuni, il vano scala e i ballatoi non necessitano di manutenzione e sono in buono stato conservativo, poichè recentemente ristrutturati con i lavori di riparazione post sisma.

Il Garage è in buon stato di conservazione.

La cantina è in buon stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale, ha parti comuni con altre unità immobiliari, condividendo con gli altri appartamenti: l'ingresso, il portoncino, la scala, i ballatoi, l'ascensore ed il cortile adibito a parcheggi e giardino.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Attualmente non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Gli impianti rispondono alle normative vigenti nel 2017 epoca in cui viene rilasciato il certificato di agibilità. L'immobile non presenta barriere architettoniche per l'accesso al piano secondo poichè è presente un ascensore.

#### CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'EDIFICIO LOTTO 1- abitazione, cantina e garage

Fondazioni: impossibilità di verificarle in situ, presum. in C.A.  
Strutture verticali: cemento armato  
Travi: cemento armato  
Solai: latero-cemento  
Copertura: cemento armato  
Scale: cemento armato rivestite in pietra

#### COMPONENTI EDILIZIE DELL'EDIFICIO

Cancello: non è presente cancello carrabile  
Corte: presente corte comune asfaltata  
Pareti esterne: tamponatura in laterizio in doppio strato  
Rivestimento: intonaco tinteggiato  
Imbotti: non presenti  
Ascensore: presente  
Portone d'ingresso: anta a battente in vetro ed alluminio  
Manto di copertura: tegole in cemento tipo coppi

#### COMPONENTI EDILIZIE DELL'APPARTAMENTO

Pavimenti: rivestimento in gres porcellanato/ vano wc maioliche in ceramica bicottura  
Rivestimenti: maioliche in ceramica bicottura  
Sanitari: in porcellana di media qualità  
Pareti: intonacate e tinteggiate  
Tramezzi: in forato di laterizio  
Infissi interni: tamburati e impiallacciati in legno douglas  
Infissi esterni: in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc  
Portone d'ingresso: portoncino blindato con pannelli in legno

#### CARATTERISTICHE IMPIANTI

Elettrico: SI , non conforme alla normativa vigente  
Antenna: SI  
Antifurto: non presente  
Antincendio: non presente  
Citofonico: SI  
Condizionamento: non presente  
Gas: SI  
Idrico: SI  
Telefonico: non presente  
Termico: SI – CON CALDAIA MURALE A GAS conforme alla normativa vigente  
Si evidenzia che è l'impianto elettrico è funzionante e conforme alla normativa vigente nel 2017 (D.M. 37/2008; normativa CEI 64-8/3 del 2021)  
L'impianto termico 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 dal proprietario esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1990 al 29/05/1990	[REDACTED]	costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/05/1990 al 19/02/2003	[REDACTED]	assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		POLITI ALBERTO pubblico ufficiale	08/06/1990		28324
Dal 19/02/2003	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONELLO FARAONE	19/02/2003	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA TERRITORIO DI L'AQUILA	03/03/2003	[REDACTED]	
		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

Come da relazione notarile prodotta si può riferire che: dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 14/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli

### Iscrizioni

[REDACTED] ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € [REDACTED]  
A favore di [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € [REDACTED]  
Rogante: [REDACTED]  
Data: [REDACTED]  
N° repertorio: [REDACTED]

### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a UNEP c/o corte di Appello di L'Aquila il [REDACTED]  
[REDACTED]  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a L'Aquila il [REDACTED]  
[REDACTED]  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di L'Aquila, a seguito di regolare domanda di Accesso agli atti, effettuata in data 09/12/2025 e protocollata dal Comune in data 10/12/2025 N. Prot. 142115/2025, si è appreso che: l'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade nella zona urbanistica riservata alla variante P.E.E.P. 4 sub zona 5.1 (art. 85 N.T.A.) del P.R.G. vigente all'epoca della costruzione. Che è stata stipulata una Convenzione edilizia ai sensi della L.865/1971 art.35 in data 24/10/1986. La sua destinazione urbanistica è: residenziale, quella catastale è: residenziale, classe A/2.

### 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. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di L'Aquila, a seguito di regolare domanda di Accesso agli atti, effettuata in data 09/12/2025 e protocollata dal Comune in data 10/12/2025 N. Prot. 142115/2025, si è appreso che: l'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade nella zona urbanistica riservata alla variante P.E.E.P. 4 sub zona 5.1 (art. 85 N.T.A.), l'immobile viene identificato nel

planivolumetrico con la lettera C.

Che per la realizzazione dello stesso è stata rilasciata Concessione edilizia n. 562 del 5/12/1986 pratica n. 687 del 1986

conseguente alla stipula di Convenzione edilizia con il Comune di L'Aquila ai sensi della legge 865/1971 art. 35, istanza prot. n. 51139 del 24/10/1986

che è stata concessa la Variante in corso d'opera n. 604 del 10/08/1989

che è stata depositata la D.I.A. per lavori di riparazione dei danni post sisma 2009 in data 30/06/2011 prot. n. 001312

che è stata comunicata la fine lavori i data 14/09/2005

attualmente non risultano pratiche edilizie in corso.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (classe B).
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

- Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: L'Amministratrice riferisce che per il cespite oggetto della stima le spese condominiali ordinarie corrispondono a € 1.000/€ 1.200 annue.

- Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: non riferite

L'amministratrice [REDACTED], consultata sulla regolarità dei pagamenti dell'Esecutato, riferisce che: a tutto il 2025, in base al bilancio preventivo approvato, grava sull'immobile un importo di € 10.578,73 a titolo di quote condominiali non pagate.

### **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 secondo, di complessivi mq 96.50 netti circa di superficie utile
- Garage la piano terra di mq 18.86
- Balconi di mq 10.12 circa
- Cantina al piano terra di 8.08 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 calmiere 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, cantina e garage**

**Ubicazione degli immobili:** tenuta presente la dislocazione rispetto all'abitato di L'Aquila è da ritenersi buona, in quanto situato in una zona residenziale adiacente l'ospedale e la facoltà di Medicina dell'Università dell'Aquila.

**Distribuzione, orientamento, e funzionalità:** L'immobile in esame gode di una buona esposizione, è ben soleggiato su tre lati, gode di vista panoramica; distribuzione e funzionalità dell'immobile sono buone poichè i vani sono molto spaziosi.

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

**Stato di costruzione e finitura:** i materiali di finitura sono più che buoni, lo stato di conservazione dell'edificio appare buono in quanto ristrutturato nel 2015

#### 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 territorio – 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:

**Valore unitario stimato 1.400,00 €/mq**

#### VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

- Appartamento al piano secondo, di complessivi mq 96.50 netti circa di superficie utile
- Garage al piano terra di mq 18.86
- Balconi di mq 10 circa
- Cantina al piano terra di 8.1 mq circa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento L'Aquila (AQ) - VIA BEFFI 1, edificio A, scala 3, piano T-2	113,69 mq	1.400,00 €/mq	€ 159.166,00	100,00%	€ 159.166,00
Valore di stima:					€ 159.166,00

**Valore di stima: € 159.166,00**

#### Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 151.207,70**

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 26/01/2026

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



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Altri allegati - DIA per lavori post sisma
- ✓ Altri allegati - scheda AQBCE
- ✓ Altri allegati - domanda di accesso agli atti
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - richiesta di liquidazione

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA BEFFI 1, edificio A, scala 3, piano T-2

LOTTO 1 – appartamento, cantina e garage L'unità immobiliare distinta con la p.lla 826 sub. 13, cat A/2, sita a Coppito (Aq), è distribuita su due piani: abitazione al piano 2, cantina al p.T.; fanno parte della proprietà anche il sub 7 al piano Terra, cat. C/6, autorimessa. L'immobile è accessibile attraverso un androne comune ed un cortile comune, direttamente da via Beffi n. 1. L'immobile si trova ai margini della frazione di Coppito, un antico borgo satellite alla Città di L'Aquila che dista dal Capoluogo appena 9 km. Quest'ultimo, è un borgo piuttosto antico, collinare, tra i 600 e gli 800 m di altitudine, che mantiene l'antica forma ellittica intorno al suo originario Castello. Dopo il terremoto del 1703, il vecchio castello fu inglobato nelle nuove case ricavate da esso e oggi è difficilmente leggibile. Dopo il terremoto del 2009 la frazione è stata interessata dal progetto edilizio C.A.S.E. con un forte sviluppo urbano, caratterizzatosi attorno all'Ospedale civile San Salvatore, costruito negli anni '80-'90 fuori L'Aquila. Attualmente Coppito si divide nella frazione storica e in un nuovo grande centro moderno: la parte storica ha l'aspetto di un classico borgo fortificato a pianta cilindrica, che faceva capo al castello, che doveva trovarsi in via Capo L'Aia e Piazza Olmetto. Le abitazioni provvisorie del progetto C.A.S.E. si sono concentrate appena fuori il paese storico, lungo via per Preturo e via della Mainetta, con la costruzione di una nuova residenza universitaria chiamata "San Carlo Borromeo", a poca distanza c'è il grande polo universitario della Facoltà di Medicina e Dipartimento di Scienze della Matematica, collegato direttamente con l'ospedale civile. Mediante via Vetoio e via Lorenzo Natali, oggi Coppito è molto ben collegata con il quartiere residenziale di Pettino, mentre a sud-est, con la strada provinciale 33 si arriva facilmente alla zona commerciale del Centro commerciale "L'Aquilone" e "Globo Center" detta "Campo di Pile". Si accede al fabbricato direttamente da una strada comunale asfaltata. PREMESSA L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicata nella frazione di Coppito (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 "E": INAGIBILE". In seguito ad una accurata indagine presso gli uffici comunali preposti alla ricostruzione post-terremoto, si è potuto accertare che l'immobile sito in Via Beffi n. 1 fa parte di un condominio denominato IL QUADRIFOGLIO. Per detto Condominio è stata fatta dall'amministratore [REDACTED] domanda di concessione del contributo "per la riparazione con miglioramento sismico (o ricostruzione) di immobili adibiti ad abitazione dichiarati inagibili ex art. 3, comma 1, lettera a del D.L. 39/09, convertito con mod. in L. 77 del 24/06/09", protocollata con l'AQBCE: [REDACTED] è stato concesso il contributo definitivo di € 1.485.642,86 per le parti comuni; con l'AQBCE [REDACTED] è stato concesso il contributo definitivo di € 24.187,69 in data 28/05/2013 per la parte privata oggetto di esecuzione; il progettista che ha depositato il progetto è [REDACTED], la ditta che ha eseguito i lavori è la So.le.s. spa per l'appartamento e la Sertech spa per le parti comuni; è stato depositato il certificato di fine lavori in data 14/09/2015. Al momento del sopralluogo, in effetti, si è constatato che l'appartamento non presenta visibili danni conseguenti l'evento sismico del 06/04/2009, è stato oggetto di lavori di riparazione ed adeguamento sismico, i lavori sono stati ultimati e risulta totalmente agibile ed utilizzato dall'Esecutato come abitazione principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 826, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 75, Part. 826, Sub. 7, Categoria C6

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 – appartamento al piano 2, cantina e garage

L'unità immobiliare distinta al foglio di mappa 75, p.lla 826, sub 13, cat A/2, è ubicata al piano secondo di un edificio costruito nei primi anni '80. Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori

terra, di cui il piano terra è destinato a garages e cantine, i piani superiori ad appartamenti; l'appartamento fa parte di una piccola palazzina con soli due appartamenti per piano, ed una scala comune, con ascensore. Il fabbricato comprende anche un cortile adibito a spazio di manovra e posteggi, dotato muretto di confine, senza cancello nè illuminazione; al fabbricato si accede direttamente dalla strada Comunale via Beffi.

L'unità immobiliare in oggetto è distribuita su un unico piano, è libera su tre lati; vi si accede dal pianerottolo e dal vano scala comune.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche strutturali: struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento a lastra di spessore cm 20, scale in cemento armato, tamponature esterne in laterizio a doppio strato, i paramenti di finitura esterni sono ad intonaco tintecciato. Il tetto è a falde inclinate in C.A. con manto di copertura in tegole di cemento del tipo a coppi. Ogni appartamento è dotato di balconi con parapetti in ferro ed è servito da una scala comune interna rivestita in pietra chiara con balaustra in ferro e legno. Le finestre sono costituite da infissi in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in p.v.c.

L'unità immobiliare allo stato attuale si presenta in buone condizioni anche se l'edificio non è di recente costruzione, ma è stato interessato da una ristrutturazione parziale con rifacimento dei bagni, dei pavimenti e tintecciatura delle pareti interne.

L'unità immobiliare risulta completamente arredata ed attualmente abitata dal proprietario e le utenze risultano attive. L'appartamento non risulta locato, né tanto meno vi sussistono contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

L'unità immobiliare in esame è adibita ad abitazione classe A\2. Essa ha un ingresso sul pianerottolo condominiale, ed è composta da: un ingresso disimpegno, cucina, soggiorno, due bagni, un disimpegno corridoio, tre camere da letto, un terrazzo coperto tipo loggia. Tutti gli ambienti sono h 2.70.

Internamente le pareti risultano tintecciate con colori chiari ed i pavimenti sono in gres porcellanato lucido. Le pareti ed il pavimento dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica tipo 20x20, il bagno principale è completo, munito di sanitari e rubinetterie di media qualità; il bagno secondario è dotato di un servizio igienico, un lavabo e gli attacchi per la lavatrice, in buono stato. 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.

L'appartamento è servito da impianto idrico con acqua potabile derivante dalla rete comunale ed è collegato per gli scarichi delle acque bianche e nere alla rete fognante esistente. Presenta 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.

- Fa parte della proprietà anche una cantina sita al piano terra, h 2.50 con ingresso dal disimpegno comune accessibile attraverso una porta in laminato plastico dotata di serratura, il pavimento è rivestito in piastrelle di gres, le pareti sono intonacate e tintecciate, è dotata di finestra, è ingombra di oggetti di vario genere.

- Fa parte della proprietà anche una autorimessa distinta al foglio di mappa 75, p.lla 826, sub 7 cat C/6 con accesso dallo spazio di manovra comune, il pavimento è rivestito in piastrelle di gres, le pareti sono intonacate e tintecciate, è dotato di lavabo a pozzetto e punto acqua, vi si accede dal cortile comune attraverso una porta carrabile in lamiera grecata zincata, non motorizzata.

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

Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di L'Aquila, a seguito di regolare domanda di Accesso agli atti, effettuata in data 09/12/2025 e

ASTE GIUDIZIARIE

protocollata dal Comune in data 10/12/2025 N. Prot. 142115/2025, si è appreso che: l'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade nella zona urbanistica riservata alla variante P.E.E.P. 4 sub zona 5.1 (art. 85 N.T.A.) del P.R.G. vigente all'epoca della costruzione. Che è stata stipulata una Convenzione edilizia ai sensi della L.865/1971 art.35 in data 24/10/1986. La sua destinazione urbanistica è: residenziale, quella catastale è: residenziale, classe A/2.

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. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di L'Aquila, a seguito di regolare domanda di Accesso agli atti, effettuata in data 09/12/2025 e protocollata dal Comune in data 10/12/2025 N. Prot. 142115/2025,

si è appreso che: l'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade nella zona urbanistica

ASTE GIUDIZIARIE

riservata alla variante P.E.E.P. 4 sub zona 5.1 (art. 85 N.T.A.), l'immobile viene identificato nel planivolumetrico con la lettera C.

Che per la realizzazione dello stesso è stata rilasciata CONCESSIONE edilizia n. 562 del 5/12/1986 pratica n. 687 del 1986

conseguente alla stipula di Convenzione edilizia con il Comune di L'Aquila ai sensi della legge 865/1971 art. 35, istanza prot. n. 51139 del 24/10/1986

che è stata concessa la Variante in corso d'opera n. 604 del 10/08/1989

che è stata depositata la D.I.A. per lavori di riparazione dei danni post sisma 2009 in data 30/06/2011 prot. n. 001312

che è stata comunicata la fine lavori i data 14/09/2005

attualmente non risultano pratiche edilizie in corso.

**Prezzo base d'asta: € 151.207,70**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE