
TRIBUNALE DI L'AQUILA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare 43/2025 del R.G.E.

Incarico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	4
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2025 del R.G.E.....	10
Lotto Unico	10

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile :

- **Bene** - Appartamento ubicato nel Comune di Tornimparte (AQ) – frazione S.Nicola VIA GALILEO GALILEI N.10, piano T-1-2

ASTE
GIUDIZIARIE

DESCRIZIONE

Unità immobiliare adibita a civile abitazione composta da un piano terra, primo e secondo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene :

- **Bene** - Appartamento ubicato nel Comune di Tornimparte (AQ) – frazione S. Nicola VIA GALILEO GALILEI N.10, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla parte esecutata :

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

(Proprietà 1/1)

CONFINI

confina con le part. lle 532,530,537,535 e 534

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
ABITAZIONE		48,00 mq	100%	48,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2007 al 02/12/2025	Parte esecutata	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 533, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 VANI Rendita € 140,48 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	533	4		A3	1	4 VANI				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Unità immobiliare articolata su tre piani : piano terra ,primo e secondo .

Il piano terra è composto da una cantina e un piccolo bagno;il piano primo da un piccolo disimpegno in comune con l'unità immobiliare confinante, da una cucina e da un locale di deposito .

Il piano primo è composto da una camera e un terrazzo .

PATTI

Non risultano almeno per quanto è stato possibile riscontrare particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento .

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione .

PARTI COMUNI

Fa parte del bene in questione un piccolo disimpegno, antistante l'ingresso principale,in comune con l'unità immobiliare confinante .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta,almeno per quanto è stato possibile riscontare, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato con una struttura in muratura con tetto in legno con soprastante manto di copertura in coppi ; gli infissi interni ed esterni sono in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2007 al 16/07/2025	Parte eseguita	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/12/2007	40651/12622	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla relazione notarile risultano le seguenti formalità pregiudizievoli :

- Ipoteca volontaria n.132 del 18/01/2008
- Pignoramento immobiliare n.3092 del 26.02.2025
- Pignoramento immobiliare n.11515 del 14/07/2025

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato edificato in data anteriore al primo settembre 1967.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene** - Appartamento ubicato a Tornimparte (AQ) frazione S.Nicola - VIA GALILEO GALILEI N.10, piano T-1-2
Unità immobiliare adibita a civile abitazione composta da un piano terra, primo e secondo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 533, Sub. 4, Categoria A/3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.000,00
Formazione di un lotto unico così costituito:

•Bene :unità immobiliare ubicata nel Comune di Tornimparte frazione S.Nicola (AQ) - Via Galileo Galilei n.10 composta da tre piani : piano terra, primo e secondo . Identificato al catasto Fabbricati al - Fig. 12, Part. 533, Sub. 4, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 23.000,00 formazione di un lotto unico. Per il calcolo della superficie convenzionale o commerciale si è calcolato il 100% della superficie lorda residenziale e il 25% della superficie della cantina e del terrazzo . Nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-OMI (osservatorio del mercato immobiliare) riferito all'anno 2025, 1°semestre,ultimo disponibile ,è riportato (per la provincia di L'Aquila-Comune di Tornimparte -per il centro abitato e frazioni microzona catastale n.1) per la destinazione residenziale,tipologia abitazione civile, un valore minimo a mq di € 4800,00 e un valore massimo di € 710,00 . Considerando gli elementi determinanti per una corretta valutazione si è applicato il prezzo a mq pari a € 480,00. Pertanto essendo la superficie convenzionale o commerciale di mq 48,00 il valore dell'unità immobiliare è stato così quantificato : N.C.E.U. Comune di Tornimparte fg.12 part.Ila 533 sub 4

€ 480,00 x mq 48,00 = € 23.040,00 Per arrotondamento € 23.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tornimparte (AQ) - VIA GALILEO GALILEI N.10, piano T-1-2	48,00 mq	480,00 €/mq	€ 23.040,00	100,00%	€ 23.040,00
				Valore di stima:	€ 23.000,00

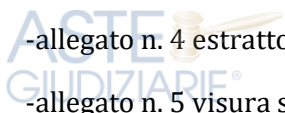
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Aquila, li 20/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Elenco allegati :

- allegato n. 1 relazione priva di dati sensibili
- allegato n. 2 planimetria catastale
- allegato n. 3 documentazione fotografica



-allegato n. 4 estratto di mappa

-allegato n. 5 visura storica catastale

-allegato n. 6 ricevute di accettazione e consegna



LOTTO UNICO

- **Bene** - Appartamento ubicato nel Comune di Tornimparte (AQ) – frazione S.Nicola VIA GALILEO GALILEI N.10, piano T-1-2
Unità immobiliare adibita a civile abitazione composta da un piano terra, primo e secondo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 533, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato edificato in data anteriore al primo settembre 1967.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tornimparte (AQ) - frazione S.Nicola VIA GALILEO GALILEI N.10, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 533, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	48,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione .		
Descrizione:	Unità immobiliare adibita a civile abitazione composta da un piano terra, primo e secondo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		