

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.

SOMMARIO

Incarico	3
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 ed oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti	6
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile :

- **Bene** - Appartamento ubicato a San Demetrio ne' Vestini (AQ) - VIA CARDABELLO

DESCRIZIONE

Appartamento composto da tre piani:piano primo,secondo e terzo .

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 a San Demetrio ne' Vestini (AQ) - VIA CARDABELLO

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 di esecuzione, appartiene al seguente esecutato :

CONFINI

L'appartamento confina con un ingresso in comune con altre unità immobiliari,con il sub 4 e nei restanti due lati con unità immobiliari di altra ditta

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	88,00 mq	100%	88,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/2008 al 20/08/2025		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 968, Sub. 8 Categoria A3 Cl.5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 194,19 Piano 1-2-3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	968	8		A3	5		86 mq	194,19 €			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Appartamento al piano primo,secondo e terzo.

Il piano primo è composto da un soggiorno pranzo con angolo cottura,il piano secondo è composto da due camere da letto,un disimpegno,un bagno e un balcone e il piano terzo è composto da 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 si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione .

PARTI COMUNI

Fa parte dell'unità immobiliare un disimpegno, antistante l'ingresso principale, comune ad altre unità immobiliari e una corte anch'essa comune ad altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta,almeno per quanto è stato possibile riscontrare ,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 e 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 07/02/2008		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/02/2008	73514	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla certificazione notarile risultano le seguenti formalità pregiudizievoli :

- iscrizione nn.25231/6456 del 29.09.2005 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28.09.2005 n.rep. 67479/12056.
- iscrizione nn.2888/321 del 08.02.2008 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 07/02/2008 n. rep. 73515/15112.
- iscrizione nn.11769/916 del 29.07.2014 ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna del 23.01.2014 n. rep. 64/14 emessa dal Tribunale di L'Aquila.
- iscrizione nn.9981/1079 del 15.06.2016 ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 14.06.2016 n. rep. 854/5416 emesso da EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede Firenze.
- iscrizione nn.18393/1301 del 09.10.2023 ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 09.10.2023 n. rep. 2049/5423 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede ROMA .
- trascrizione nn.1991/1687 del 03.02.2025 nascente da verbale pignoramento immobili del 18.12.2024 n. rep.1377 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello dell'Aquila sede L'Aquila.

NORMATIVA URBANISTICA

Per l'unità immobiliare è stata presentata una D.I.A. prot.n.1426 del 27.04.2007

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare fa parte di un aggregato denominato "Cardabello 22" per il quale è stato presentato un progetto per lavori di riparazione e miglioramento sismico ed è stato rilasciato esito positivo di congruità per l'ammissibilità del contributo .

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 San Demetrio ne' Vestini (AQ) - VIA CARDABELLO
Appartamento composto da tre piani : piano primo,secondo e terzo .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 968, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 69.000,00

Si procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

• Bene - Appartamento ubicato nel Comune di San Demetrio Nè Vestini (AQ) - Via Cardabello, piano primo, secondo e terzo identificato al catasto Fabbricati al - Fg. 18, Part. 968, Sub. 8, categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 69.000,00 .

Per l'unità immobiliare si procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Appartamento ubicato nel Comune di San Demetrio Nè Vestini, via Cardabello.

Appartamento situato al piano primo, secondo e terzo identificato nel catasto Fabbricati al Fg. 18 Part. 968, Sub. 8 Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 69.000,00 . Per il calcolo della superficie convenzionale o commerciale si è calcolato il 100% della superficie lorda residenziale . 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 San Demetrio Nè Vestini -zona extraurbana microzona catastale n.1) per la destinazione residenziale, tipologia abitazione civile, un valore minimo a mq di € 530,00 e un valore massimo di € 780,00 . Considerando gli elementi determinanti per una corretta valutazione e considerando che è stato rilasciato esito positivo di congruità per l'ammissibilità del contributo si è applicato il prezzo a mq pari a € 780,00. Pertanto essendo la superficie convenzionale o commerciale di mq 88,00 il valore dell'unità immobiliare è stato così quantificato : N.C.E.U. Comune di San Demetrio Nè Vestini fg.18 part.lla 968 sub 8
 $\text{€ } 780,00 \times \text{mq } 88,00 = \text{€ } 68.640,00$ Per arrotondamento € 69.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene Appartamento San Demetrio ne' Vestini (AQ) - VIA CARDABELLO	88,00 mq	780,00 €/mq	€ 68.640,00	100,00%	€ 69.000,00
				Valore di stima:	€ 69.000,00

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 10/11/2025

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 visura catastale attuale per immobile

allegato n. 5 visura catastale storica per immobile



LOTTO UNICO

- **Bene** - Appartamento ubicato a San Demetrio ne' Vestini (AQ) - VIA CARDABELLO
Appartamento composto da tre piani:piano primo,secondo e terzo .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 968, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per l'unità immobiliare è stata presentata una D.I.A. prot.n.1426 del 27.04.2007

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene - Appartamento			
Ubicazione:	San Demetrio ne' Vestini (AQ) - VIA CARDABELLO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 968, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	88,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione .		
Descrizione:	Appartamento composto da tre piani:piano primo,secondo e terzo .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		