

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastrantonio Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.

promossa da

contro



| | |
|--|----|
| Incarico | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione..... | 4 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via XX Ottobre snc..... | 4 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via dei casaleni snc | 4 |
| Lotto 1 | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 5 |
| Titolarità..... | 5 |
| Confini | 5 |
| Consistenza | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 6 |
| Normativa urbanistica..... | 7 |
| Regolarità edilizia..... | 7 |
| Vincoli od oneri condominiali | 7 |
| Lotto 2 | 8 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 8 |
| Titolarità..... | 8 |
| Confini | 8 |
| Consistenza | 8 |
| Cronistoria Dati Catastali | 8 |
| Dati Catastali..... | 8 |
| Stato conservativo..... | 9 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 9 |
| Stato di occupazione..... | 9 |
| Provenienze Ventennali..... | 9 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali | 10 |
| Stima / Formazione lotti..... | 10 |



| | |
|--|----|
| Lotto 1 | 10 |
| Lotto 2 | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 12 |
| Lotto 1 | 12 |
| Lotto 2 | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E..... | 13 |
| Lotto 1 | 13 |
| Lotto 2 | 13 |



All'udienza del 18/11/2024, il sottoscritto Ing. Mastrantonio Carlo, con studio in Via C. Mazzarino, 20 - 67100 - L'Aquila (AQ, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via XX Ottobre snc
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via dei Casaleni snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCOPPITO (AQ) - VIA XX OTTOBRE SNC

Immobile residenziale indipendente su due piani, composto da piano terra ingresso cucina e soggiorno, scala interna, al piano primo due camere e un bagno

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/01/2025.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SCOPPITO (AQ) - VIA DEI CASALENI SNC

Immobile residenziale indipendente su due piani, composto da piano terra ingresso cucina e/soggiorno e ripostiglio, scala interna, al piano primo due camere e un bagno

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/01/2025.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via XX Ottobre snc

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:



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

CONFINI

L'immobile censito al NCEU del Comune di Scoppito al F. 10 particella 2126 sub 2, confina a nord con la particella 2382, ad est con via XX Ottobre, a sud con la particella 107, e ad ovest con il sub 3.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 69,00 mq | 85,00 mq | 1 | 85,00 mq | 0,00 m | T-1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 85,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile censito al NCEU del Comune di Scoppito (AQ) al F. 10 particella 2126 sub 2 risulta costituito in data 12/12/20202 Pratica n. 240094 in atti dal 12/12/2002 COSTITUZIONE (n. 4985.1/2002)

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 10 | 2126 | 2 | | A3 | 1 | 4.5 vani | 80 mq | 185,92 € | T-1 | | |

Corrispondenza catastale



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

STATO CONSERVATIVO

L'Immobile risulta al momento non utilizzato, e in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un aggregato urbano con struttura in muratura. Il solaio di interpiano e quello del sottotetto sono in laterocemento, mentre quello di copertura sembrerebbe essere in legno a una falda con manto in coppi. Pareti esterne ed interne sono rivestite ad intonaco e tinteggiate. Infissi esterni ed interni in legno. Il pavimento e il rivestimento del bagno è in ceramica, mentre la scala interna è rivestita in marmo. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e termico di tipo residenziale autonomi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non utilizzato ma sono presenti arredi di proprietà dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Sussiste continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

All'esecutato il bene è pervenuto in virtù di atto di donazione accettata del 09/03/2004 ricevuto dal Notaio Antonio Battaglia, in L'Aquila (AQ), numero 113987/32418 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 10/03/2004 ai numeri 5521 /3742, nata a _____ il _____, codice fiscale: _____ ; _____ nata a _____ il _____, codice fiscale: _____ divenne proprietaria per la quota di 1/1: in parte giusti titoli anteriori al ventennio; in parte in virtù di divisione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 11/08/1959 al numero 7673 di registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 01/06/2010
Reg. gen. 9787 - Reg. part. 1141
Quota: 1/1
Importo: € 248.000,00
A favore di _____
Contro _____
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Pignoramento Immobiliare
Iscritto a L'Aquila il 17/02/2022
Reg. gen. 2741 - Reg. part. 220
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di _____
Contro _____

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 09/08/2023
Reg. gen. 15360 - Reg. part. 12578

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile si trova all'interno del nucleo storico del Comune di Scoppito, all'interno della perimetrazione della zona Residenziale di ristrutturazione art. 35 e zona soggetta a piano di recupero art. 34 del PRG del Comune di Scoppito.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'Immobile fa parte del nucleo del centro storico del Comune di Scoppito risalente a prima del 1942, nel 2006 sull'immobile sono stati realizzati dei lavori autorizzati da un Permesso di Costruire n. 2404 del 13/04/2006. Successivamente a seguito del sisma del 2009 l'immobile è stato ricompreso nell'aggregato edilizio del consorzio denominato "Scoppito 17" per il quale è stata presentata domanda di contributo AQ-SCO-BC 02810, a seguito della quale sono stati realizzati i lavori di riparazione e miglioramento sismico autorizzati con SCIA 3111/2015 prot. 02810 VI 03 del 22/10/2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Immobile è autonomo e non ha parti comuni condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via dei casaleni snc
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:

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

•
CONFINI

L'immobile censito al NCEU del Comune di Scoppito al F. 10 particella 2126 sub 3, confina a nord con la particella 2386, ad est con con il sub 3, a sud con la particella 107, e ad ovest via dei Casaleni.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 62,00 mq | 78,00 mq | 1 | 78,00 mq | 0,00 m | T-1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 78,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile censito al NCEU del Comune di Scoppito (AQ) al F. 10 particella 2126 sub 3 deriva dall'unità censita al F. 10 particella 2126 sub 1 a sua volta costituita in data 12/12/20202 Pratica n. 240094 in atti dal 12/12/2002 COSTITUZIONE (n. 4985.1/2002)

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 10 | 2126 | 3 | | A3 | 1 | 4 vani | 76 mq | 165,27 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

L'immobile nel suo stato di fatto corrisponde alla planimetria presente in catasto.

STATO CONSERVATIVO

L'Immobilabile risulta al momento non utilizzato e in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un aggregato urbano con struttura in muratura. Il solaio di interpiano e quello del sottotetto sono in laterocemento, mentre quello di copertura sembrerebbe essere in legno a una falda con manto in coppi. Pareti esterne ed interne sono rivestite ad intonaco e tinteggiate. Infissi esterni ed interni in legno Il pavimento e il rivestimento del bagno è in ceramica, mentre la scala interna è rivestita in marmo. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e termico di tipo residenziale autonomi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non utilizzato ma sono presenti arredi di proprietà dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Sussiste continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

All'esecutato il bene è pervenuto in virtù di atto di donazione accettata del 09/03/2004 ricevuto dal Notaio Antonio Battaglia, in L'Aquila (AQ), numero 113987/32418 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 10/03/2004 ai numeri 5521 /3742, da

, codice fiscale: ; nata a , codice fiscale: divenne proprietaria per la quota di 1/1: in parte giusti titoli anteriori al ventennio; in parte in virtù di divisione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 11/08/1959 al numero 7673 di registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 01/06/2010
Reg. gen. 9787 - Reg. part. 1141
Quota: 1/1
Importo: € 248.000,00
A favore di
Contro
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Pignoramento Immobiliare
Iscritto a L'Aquila il 17/02/2022
Reg. gen. 2741 - Reg. part. 220
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 09/08/2023
Reg. gen. 15360 - Reg. part. 12578
Quota: 1/1
A favore di

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile si trova all'interno del nucleo storico del Comune di Scoppito, all'interno della perimetrazione della zona Residenziale di ristrutturazione art. 35 e zona soggetta a piano di recupero art. 34 del PRG del Comune di Scoppito.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'Immobile fa parte del nucleo del centro storico del Comune di Scoppito risalente a prima del 1942, nel 2006 sull'immobile sono stati realizzati dei lavori autorizzati da un Permesso di Costruire n. 2404 del 13/04/2006. Successivamente a seguito del sisma del 2009 l'immobile è stato ricompreso nell'aggregato edilizio del consorzio denominato "Scoppito 17" per il quale è stata presentata domanda di contributo AQ-SCO-BC 02810, a seguito della quale sono stati realizzati i lavori di riparazione e miglioramento sismico autorizzati con SCIA 3111/2015 prot. 02810 VI 03 del 22/10/2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Immobile è autonomo e non ha parti comuni condominiali.

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 Scoppito (AQ) - Via XX Ottobre snc
Immobile residenziale indipendente su due piani, composto da piano terra ingresso cucina e soggiorno, scala interna, al piano primo due camere e un bagno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 68.000,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Scoppito (AQ) - Via XX Ottobre snc | 85,00 mq | 800,00 €/mq | € 68.000,00 | 100,00% | € 68.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 68.000,00 |

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via dei casaleni snc
 Immobile residenziale indipendente su due piani, composto da piano terra ingresso cucina e/soggiorno e ripostiglio, scala ionterna, al piano primo due camere e un bagno
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 3, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 74.000,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Scoppito (AQ) - Via dei casaleni snc | 78,00 mq | 950,00 €/mq | € 74.100,00 | 100,00% | € 74.100,00 |
| Valore di stima in cifra tonda : | | | | | € 74.000,00 |

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 17/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Ing. Mastrantonio Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Estratto di Mappa
- N° 2 Planimetria Catastale Lotto 1 Bene 1
- N° 3 Planimetria Catastale Lotto 2 Bene 2
- N° 4 Elaborato fotografico Lotto 1 Bene 1
- N° 5 Elaborato fotografico Lotto 2 Bene 2
- N° 6 Perizia in versione privacy

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via XX Ottobre snc
Immobile residenziale indipendente su due piani, composto da piano terra ingresso cucina e soggiorno, scala interna, al piano primo due camere e un bagno, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 2, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile si trova all'interno del nucleo storico del Comune di Scoppito, all'interno della perimetrazione della zona Residenziale di ristrutturazione art. 35 e zona soggetta a piano di recupero art. 34 del PRG del Comune di Scoppito.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via dei Casaleni snc
Immobile residenziale indipendente su due piani, composto da piano terra ingresso cucina e/soggiorno e ripostiglio, scala ionterna, al piano primo due camere e un bagno, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 3, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile si trova all'interno del nucleo storico del Comune di Scoppito, all'interno della perimetrazione della zona Residenziale di ristrutturazione art. 35 e zona soggetta a piano di recupero art. 34 del PRG del Comune di Scoppito.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Scoppito (AQ) - Via XX Ottobre snc | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 2, Categoria A3 | Superficie | 85,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta al momento non utilizzato e in buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Immobile residenziale indipendente su due piani, composto da piano terra ingresso cucina e soggiorno, scala interna, al piano primo due camere e un bagno | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta non utilizzato ma sono presenti arredi di proprietà dell'esecutato. | | |

LOTTO 2

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Scoppito (AQ) - Via dei casaleni snc | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 3, Categoria A3 | Superficie | 78,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta al momento non utilizzato e in buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Immobile residenziale indipendente su due piani, composto da piano terra ingresso cucina e/soggiorno e ripostiglio, scala interna, al piano primo due camere e un bagno | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta non utilizzato ma sono presenti arredi di proprietà dell'esecutato. | | |

