

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nicoli Piergiuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2.6	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2.6	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2.7	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2.8	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2.8	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2.9	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2	11

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2.....	11
Patti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2.....	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2.....	16
Formalità pregiudizievoli	17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2	22
Stima / Formazione lotti	22
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto 1	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2022 del R.G.E.	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 127.123,68	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2	32



In data 23/10/2023, il sottoscritto Geom. Nicoli Piergiuseppe, con studio in Via Ugo Piccinini, 30 - 67100 - L'Aquila (AQ), email nicolipgs@tin.it;nicolipgs@gmail.com, PEC piergiuseppe.nicoli@geopec.it, Tel. 335 8143308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

Trattasi di una porzione di un fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa al piano 2°. Tale porzione di fabbricato è inserita all'interno di una palazzina composta, inoltre, da un piano terra ad uso garage e cantine ed un piano 1°, sempre ad uso residenziale: questi ultimi due immobili non sono interessati dalla presente procedura esecutiva.

Il fabbricato sorge nella frazione di Bazzano del Comune di L'Aquila, in via Santa Giusta snc, a circa 9 km distanza dalla città capoluogo, in una zona prettamente residenziale del centro storico della frazione.

L'immobile non dispone di accessi carrabili, nè di parcheggio esterno esclusivo. L'accesso pedonale avviene da via Santa Giusta, attraverso l'ingresso posto, però, nell'altra porzione di immobile pignorata che corrisponde al sub 7 del mappale 936 e che ospita la scala che conduce al 2° piano. Non risultano essere presenti parcheggi esterni pubblici.

Nelle immediate vicinanze, entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie.

Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 9 km.

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.

Gli immobili pignorati vengono identificati e messi in vendita come unico lotto, perchè le due porzioni pignorate costituiscono, in realtà, un'unica unità immobiliare residenziale (il sub 5 del mappale 935), sito al piano 2°, e l'altra porzione di immobile (il sub 7 del mappale 936 distribuito sul 1° e sul 2° piano) dove è posizionata l'unica scala di accesso per il 2° piano.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

Trattasi dell'altra porzione di fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa al piano 1° e 2°. Tale porzione di fabbricato è inserita all'interno di una palazzina composta, inoltre, da un piano terra ad uso garage e cantine ed un piano 1°, sempre ad uso residenziale: questi ultimi due immobili non sono interessati dalla presente procedura esecutiva.

Il fabbricato, sorge nella frazione di Bazzano del Comune di L'Aquila, in via Santa Giusta snc, a circa 9 km distanza dalla città capoluogo, in una zona prettamente residenziale del centro storico della frazione.

L'immobile non dispone di accessi carrabili, nè di parcheggio esterno esclusivo. L'accesso pedonale avviene dall'ingresso posto direttamente su via Santa Giusta snc, che corrisponde al sub 7 del mappale 936 e che ospita la scala che conduce al 2° piano anche dell'altra porzione di immobile, identificata come Bene 1, della presente procedura. Non risultano essere presenti parcheggi esterni pubblici.

Nelle immediate vicinanze, entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie.

Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 9 km.

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.

Gli immobili pignorati vengono identificati e messi in vendita come unico lotto, perchè le due porzioni pignorate costituiscono, in realtà, un'unica unità immobiliare residenziale (il sub 5 del mappale 935), sito al piano 2°, e l'altra porzione di immobile (il sub 7 del mappale 936 distribuito sul 1° e sul 2° piano) dove è posizionata l'unica scala di accesso per il 2° piano.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalle risultanze degli atti di provenienza (inseriti nell'allegato 5) e dalle visure storiche catastali (inserite nell'allegato 3), non risultano essere state eseguite le riunioni di usufrutto dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonchè non risulta nessun atto di trasferimento della quota di 1/2 di usufrutto a favore della sig.ra **** Omissis ****, così come evidenziato, anche, nella relazione notarile depositata agli atti. Nell'allegato 11 alla perizia, oltre i certificati anagrafici dell'esecutata, sono inseriti anche i certificati di morte del sig. **** Omissis **** e della sig.ra **** Omissis ****, usufruttuari.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

L'appartamento, posto al secondo piano dell'edificio che lo ospita, confina:

a nord est con l'altra porzione di immobile, individuato nella presente procedura come bene n. 2;

a nord ovest affaccia su corte (posta al PT) di altra ditta;

a sud est affaccia su via Santa Giusta;

a sud ovest in parte affaccia su corte comune, in parte è in aderenza con altro fabbricato (mappale n. 171, fg 27) di altra ditta.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

La porzione di immobile, posta al primo e secondo piano dell'edificio che lo ospita, confina:

a nord, ad est e a sud, con via o piazza Santa Giusta;

a ovest con l'altra porzione di immobile, individuato nella presente procedura come bene n. 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	97,20 mq	114,50 mq	1	114,50 mq	2,60 m	2
Totale superficie convenzionale:				114,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Gli immobili pignorati vengono identificati e messi in vendita come unico lotto, perchè le due porzioni pignorate costituiscono, in realtà, un'unica unità immobiliare residenziale (il sub 5 del mappale 935), sito al piano 2°, e l'altra porzione di immobile (il sub 7 del mappale 936 distribuito sul 1° e sul 2° piano) dove è

posizionata l'unica scala di accesso per il 2° piano.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,25 mq	55,10 mq	1	55,10 mq	2,60 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				55,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Gli immobili pignorati vengono identificati e messi in vendita come unico lotto, perchè le due porzioni pignorate costituiscono, in realtà, un'unica unità immobiliare residenziale (il sub 5 del mappale 935), sito al piano 2°, e l'altra porzione di immobile (il sub 7 del mappale 936 distribuito sul 1° e sul 2° piano) dove è posizionata l'unica scala di accesso per il 2° piano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 935, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,53
Dal 29/05/2001 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 935, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 258,49
Dal 21/07/2006 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 935, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 258,49
Dal 10/11/2008 al 26/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 935, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 258,49

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 16/03/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 936, Zc. 4 Categoria A3
Dal 16/03/1985 al 29/09/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 936, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 0,19
Dal 29/09/1988 al 03/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 936, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,0 Rendita € 139,44
Dal 03/11/2008 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 936, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2 Superficie catastale 3,5 mq Rendita € 189,80
Dal 10/11/2008 al 27/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 936, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 189,80 Piano T-1-2
Dal 27/06/2011 al 27/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 936, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,0 Rendita € 162,68 Piano 1-2
Dal 27/06/2011 al 26/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 936, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,0 Superficie catastale 51,00 mq Rendita € 162,68 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	935	5	4	A2	1	6,5	109 mq	258,49 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	936	7	4	A3	2	3	51 mq	162,68 €	1-2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

Non si segnala alcuna precisazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

Non si segnala alcuna precisazione.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

Non sono presenti particolari patti o condizioni all'uso del bene.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

Non sono presenti particolari patti o condizioni all'uso del bene.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

La porzione di immobile pignorata, come detto in precedenza, è composta da una unità immobiliare ad uso residenziale. La porzione, nel suo complesso, si trova in buono stato conservativo sia all'esterno che all'interno. Le pavimentazioni, come i rivestimenti, sono in buono stato manutentivo non essendo visibili distacchi o rotture. Si rileva la necessità di una ritinteggiatura completa a causa di alcuni distacchi di pittura e presenza, in alcuni punti, di efflorescenze causate da fenomeni di condensa. Gli impianti, al momento del sopralluogo, sono funzionanti anche se non è stato possibile ottenere certificazioni relative a controlli o conformità.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

La porzione di immobile pignorata, come detto in precedenza, è composta da una unità immobiliare ad uso residenziale, complementare al Bene 1 della presente procedura. La porzione pignorata, nel suo complesso, si trova in buono stato conservativo sia all'esterno che all'interno. Le pavimentazioni, come i rivestimenti, sono in buono stato manutentivo non essendo visibili distacchi o rotture.

Si rileva la necessità di una ritinteggiatura completa a causa di alcuni distacchi di pittura e presenza, in alcuni punti, di efflorescenze causate da fenomeni di condensa. Gli impianti, al momento del sopralluogo, sono funzionanti anche se non è stato possibile ottenere certificazioni relative a controlli o conformità.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

Non risultano presenti parti comuni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

Non risultano presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

Il bene non risulta gravato da servitù o usi civici.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

Il bene non risulta gravato da servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

Le caratteristiche che seguono descrivono la tipologia costruttiva di entrambi gli immobili pignorati, essendo gli stessi, come detto in precedenza, un'unica unità abitativa.

Fondazioni: le fondazioni non sono visibili, vista la tipologia costruttiva dell'immobile (muratura di blocchetti di cemento), si presume che siano realizzate con travi rovesce in cemento armato. Esposizione: l'unità pignorata, essendo posizionata al 2° piano, ha tre lati liberi: il fronte nord ovest affaccia su corte (posta al PT) di altra ditta; il fronte sud est affaccia su via Santa Giusta; il fronte sud ovest affaccia in parte su corte comune, in parte è in aderenza con altro fabbricato (mappale n. 171, fg 27) di altra ditta; il quarto lato, a nord est corrisponde alla parete comune con l'altra porzione di immobile individuato nella presente procedura come bene n. 2.

Altezza utile interna: essendo un appartamento mansardato, l'altezza utile interna varia nelle diverse stanze (le altezze esatte possono essere individuate nella pianta grafica relativa al rilievo eseguito ed inserito all'interno dell'allegato 4 della presente perizia); comunque l'altezza media si attesta su 2.60 mt. Str. verticali: come già detto, l'intero edificio è realizzato con una struttura portante in blocchetti di cemento. Le tamponature esterne sono, quindi, in blocchi di cemento intonacate sulle due facce. Solai: la struttura dei solai, non visibile, si presume sia realizzata in modo tradizionale con travetti prefabbricati e laterizi e sovrastante getto di calcestruzzo collaborante. Copertura: la copertura è realizzata con struttura portante di cemento armato e solai in laterizio. Manto di copertura: la copertura dell'edificio è realizzata con un manto di guaina catramata ardesiata impermeabilizzante. Pareti esterne e interne: le pareti esterne dell'edificio sono rivestite con intonaco cementizio tradizionale rifinite con pittura. Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati e sono intonacate sulle due facce e tinteggiate con pittura lavabile (leggere il paragrafo sullo stato conservativo). Pavimentazione interna: la pavimentazione dell'appartamento è realizzata con gres porcellanato sia nella zona giorno che nella zona notte e le pareti, della cucina e dei bagni, sono rivestite con ceramica. Infissi interni ed esterni: l'infisso dell'ingresso è un portoncino in alluminio con vetrate che necessita di evidente manutenzione e/o rifacimento. Le porte interne sono tamburate di fattura economica. Gli infissi delle finestre sono in alluminio con vetrocamera in discreto stato di manutenzione. Tutti gli infissi esterni dell'appartamento sono provvisti di persiane esterne a doppia anta in alluminio. Scale: le uniche scale presenti sono quelle di collegamento dal 1° piano al 2° piano e sono rivestite in marmo con corrimano e ringhiera di protezione in legno di buona fattura. Esse sono, però posizionate all'interno dell'altro immobile identificato con il sub 7 mappale 936 della presente procedura. Impianto elettrico, idrico, termico ed altri impianti: l'immobile è dotato di un impianto elettrico sottotraccia, tale impianto è, al momento del sopralluogo, funzionante in ogni



ambiente. Gli impianti idrico e fognario sono collegati all'acquedotto e alla fognatura comunale; essi, alla data del sopralluogo, risultano funzionanti in ogni loro componente. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale installata nel locale cucina con corpi scaldanti in alluminio in ogni ambiente. L'impianto è alimentato da gas metano che viene utilizzato anche per l'alimentazione della cucina. Non sono presenti altri impianti, ma sono presenti due camini a legna, uno in cucina e uno nel soggiorno. Terreno esclusivo: non presente. Posto auto: non presente. Soffitta, cantina o simili: non presente. Dotazioni condominiali: non è un condominio, quindi non sono presenti dotazioni condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

Le caratteristiche che seguono descrivono la tipologia costruttiva di entrambi gli immobili pignorati, essendo gli stessi, come detto in precedenza, un'unica unità abitativa.

Fondazioni: le fondazioni non sono visibili, vista la tipologia costruttiva dell'immobile (muratura di blocchetti di cemento), si presume che siano realizzate con travi rovesce in cemento armato.

Altezza utile interna: essendo un appartamento mansardato, l'altezza utile interna varia nelle diverse stanze (le altezze esatte possono essere individuate nella pianta grafica relativa al rilievo eseguito ed inserito all'interno dell'allegato 4 della presente perizia); comunque l'altezza media si attesta su 2.60 mt. Str. verticali: come già detto, l'intero edificio è realizzato con una struttura portante in blocchetti di cemento. Le tamponature esterne sono, quindi, in blocchi di cemento intonacate sulle due facce. Solai: la struttura dei solai, non visibile, si presume sia realizzata in modo tradizionale con travetti prefabbricati e laterizi e sovrastante getto di calcestruzzo collaborante. Copertura: la copertura è realizzata con struttura portante di cemento armato e solai in laterizio. Manto di copertura: la copertura dell'edificio è realizzata con un manto di guaina catramata ardesiata impermeabilizzante. Pareti esterne e interne: le pareti esterne dell'edificio sono rivestite con intonaco cementizio tradizionale rifinite con pittura. Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati e sono intonacate sulle due facce e tinteggiate con pittura lavabile (leggere il paragrafo sullo stato conservativo). Pavimentazione interna: la pavimentazione dell'appartamento è realizzata con gres porcellanato sia nella zona giorno che nella zona notte e le pareti, della cucina e dei bagni, sono rivestite con ceramica. Infissi interni ed esterni: l'infisso dell'ingresso è un portoncino in alluminio con vetrate che necessita di evidente manutenzione e/o rifacimento. Le porte interne sono tamburate di fattura economica. Gli infissi delle finestre sono in alluminio con vetrocamera in discreto stato di manutenzione. Tutti gli infissi esterni dell'appartamento sono provvisti di persiane esterne a doppia anta in alluminio. Scale: le uniche scale presenti sono quelle di collegamento dal 1° piano al 2° piano e sono rivestite in marmo con corrimano e ringhiera di protezione in legno di buona fattura. Gli impianti presenti sono condivisi con l'altra unità immobiliare individuata come Bene 1 nella presente procedura, non ci sono altri impianti ad uso esclusivo. Terreno esclusivo: non presente. Posto auto: non presente. Soffitta, cantina o simili: non presente. Dotazioni condominiali: non è un condominio, quindi non sono presenti dotazioni condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, eseguita, e dal figlio maggiorenne **** Omissis ****.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, esegutata, e dal figlio maggiorenne **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2001 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonello Faraone	29/05/2001	11729	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di L'Aquila	26/06/2001	8749	11036
		Registrazione			
Dal 10/11/2008	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marica Schiavone	10/11/2008	6210	3707
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di L'Aquila	02/12/2008	19864	28568
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle risultanze degli atti di provenienza (inseriti nell'allegato 5) e dalle visure storiche catastali (inserite nell'allegato 3), non risultano essere state eseguite le riunioni di usufrutto dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonchè non risulta nessun atto di trasferimento della quota di 1/2 di usufrutto a favore della sig.ra **** Omissis ****, così come evidenziato, anche, nella relazione notarile depositata agli atti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1985 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franca Fanti	16/03/1985	4264	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate L'Aquila	26/03/1985	3810	3178
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marica Schiavone	10/11/2008	6210	3707
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate L'Aquila	02/12/2008	28568	19864
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 26/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a L'AQUILA il 17/12/2013

Reg. gen. 21877 - Reg. part. 1690

Quota: 1/1

Importo: € 216.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 96.000,00

Percentuale interessi: 6,635 %

Rogante: NOTAIO SCHIAVONE MARICA

Data: 16/12/2013

N° repertorio: 12680

N° raccolta: 8324

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 26/08/2022

Reg. gen. 15979 - Reg. part. 13042

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo variazioni normative.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 26/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

• **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a L'AQUILA il 17/12/2013
Reg. gen. 21877 - Reg. part. 1690
Quota: 1/1
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 96.000,00
Percentuale interessi: 6,635 %
Rogante: NOTAIO SCHIAVONE MARICA
Data: 16/12/2013
N° repertorio: 12680
N° raccolta: 8324

Trascrizioni

• **ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 26/08/2022
Reg. gen. 15979 - Reg. part. 13042
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa

allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo variazioni normative.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

Il terreno su cui sorge l'edificio che ospita l'immobile pignorato ha, secondo il vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, le seguenti destinazioni urbanistiche:

- per il 100 % della superficie ricade in "Zona residenziale di ristrutturazione delle frazioni", normata dall'art. 46 delle N.T.A.

Tutto è riportato all'interno dell'allegato 9 della presente relazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

Il terreno su cui sorge l'edificio che ospita l'immobile pignorato ha, secondo il vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, le seguenti destinazioni urbanistiche:

- per il 100 % della superficie ricade in "Zona residenziale di ristrutturazione delle frazioni", normata dall'art. 46 delle N.T.A.

Tutto è riportato all'interno dell'allegato 9 della presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

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.

Dalle ricerche eseguite e dalla documentazione acquisita ed allegata alla presente stima, emerge che:

1-il sig. **** Omissis ****, in data 20 maggio 1977, prot. n. 220, riceve, dall'Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila, una ordinanza di sospensione di opere abusive in località Bazzano;

2-in data 01 giugno 1977, prot. n. 236, riceve, sempre dall'Ufficio Tecnico, una diffida per la demolizione, entro 60 gg dalla notifica, delle opere abusivamente eseguite;

3-successivamente, in data 01 luglio 1978, il **** Omissis **** deposita un progetto per la sanatoria delle opere abusive realizzate sul mappale n. 935 del fg. 27 che però, nella seduta della C.E. del 21 settembre 1978, viene respinto;

4-in data 16 gennaio 1980, viene ripresentata nuova richiesta per l'ottenimento della concessione a sanatoria. La stessa viene rilasciata con parere positivo della C.E. in data 01 aprile 1980 e Concessione Edilizia n. 2747/1980 del 12 luglio 1980 (rilasciata, come da richiesta di voltura da parte del sig. **** Omissis ****, alla moglie sig.ra **** Omissis ****).

Tale concessione riguarda, però, solo il piano seminterrato e il primo piano dell'immobile realizzato sul mappale 935.

5-successivamente, in data 12 giugno 1985, prot. 25344 del Comune di L'Aquila, il sig. **** Omissis **** figlio del sig. **** Omissis ****, deposita un progetto per il rifacimento del tetto e la realizzazione di una scala interna nell'immobile individuato nel mappale 935 del fg. 27. In data 11 luglio 1985, prot. n. 25344, viene rilasciata la Concessione Edilizia;

6-successivamente, in data 30 aprile 1997, prot. n. 3580, viene rilasciata la Concessione a sanatoria, relativa alla domanda di Condonio Edilizio, presentata dal sig. **** Omissis ****, in merito alle opere abusivamente realizzate. Allegato alla Concessione a sanatoria sono presenti i grafici relativi all'immobile, comprendente sia il mappale 935 sub 5 che il mappale 936 (Bene 2 della presente procedura) sub 7, e di cui la consistenza corrisponde allo stato di fatto attuale.

Tutta la documentazione di cui sopra è inserita all'interno dell'allegato 7 alla presente perizia.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione disponibile, corrispondente alla sanatoria edilizia, ai sensi della L. 47/85, ottenuta in data 30 aprile 1997, n. 3580, prot. n. 60581, rilasciata dal Comune di L'Aquila.

La documentazione relativa a quanto sopra è inserita all'interno dell'allegato 7 alla perizia.

In data 15/11/2023, è stata inviata a mezzo PEC istanza di accesso agli atti presso il Genio Civile per richiedere eventuale documentazione inerente gli immobili pignorati. Successivamente, alla data del 13 dicembre 2023, mi è stata inviata una PEC dalla Regione Abruzzo - servizio del Genio Civile (prot. n. 0500915/23 del 13/12/2023), nella quale mi veniva comunicato che era stata trovata una pratica relativa a quanto richiesto nell'accesso agli atti. In data 18 dicembre 2023, venivo contattato, sempre a mezzo PEC, dalla soc. ISPar srl che gestisce l'archivio delle pratiche del Genio Civile; nella stessa mi veniva comunicato che la disponibilità per l'esame della pratica era dal 28/12/2023 al 10/01/2024, tramite appuntamento. La presente perizia, però, andava depositata entro il termine del 23/12/2023 ma, in considerazione di quanto espresso al punto 13 del decreto di nomina che riporta: "qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto, si autorizza, sin da ora, una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe." Pertanto, non è stata depositata alcuna istanza di proroga e si è preso appuntamento per la visione del fascicolo del Genio Civile per il primo giorno utile, il 28/12/2023, alle ore 11.30, presso la sede della soc. ISPar a Mosciano Sant'Angelo (TE). La documentazione relativa è stata acquisita alla medesima data e, successivamente, quindi con pochi giorni di ritardo si è depositata la perizia con i suoi allegati. Copia di tutta la documentazione giustificativa di cui sopra, comprese le PEC, sono inserite all'interno dell'allegato 10 alla perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche eseguite e dalla documentazione acquisita ed allegata alla presente stima, emerge che:

- 1-il sig. **** Omissis ****, in data 20 maggio 1977, prot. n. 220, riceve, dall'Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila, una ordinanza di sospensione di opere abusive in località Bazzano;
- 2-in data 01 giugno 1977, prot. n. 236, riceve, sempre dall'Ufficio Tecnico, una diffida per la demolizione, entro 60 gg dalla notifica, delle opere abusivamente eseguite;

3-successivamente, in data 01 luglio 1978, il **** Omissis **** deposita un progetto per la sanatoria delle opere abusive realizzate sul mappale n. 935 del fg. 27 che però, nella seduta della C.E. del 21 settembre 1978, viene respinto;

4-in data 16 gennaio 1980, viene ripresentata nuova richiesta per l'ottenimento della concessione a sanatoria. La stessa viene rilasciata con parere positivo della C.E. in data 01 aprile 1980 e Concessione Edilizia n. 2747/1980 del 12 luglio 1980 (rilasciata, come da richiesta di voltura da parte del sig. **** Omissis ****, alla moglie sig.ra **** Omissis ****).

Tale concessione riguarda, però, solo il piano seminterrato e il primo piano dell'immobile realizzato sul mappale 935.

5-successivamente, in data 12 giugno 1985, prot. 25344 del Comune di L'Aquila, il sig. **** Omissis **** figlio del sig. **** Omissis ****, deposita un progetto per il rifacimento del tetto e la realizzazione di una scala interna nell'immobile individuato nel mappale 935 del fg. 27. In data 11 luglio 1985, prot. n. 25344, viene rilasciata la Concessione Edilizia;

6-successivamente, in data 30 aprile 1997, prot. n. 3580, viene rilasciata la Concessione a sanatoria, relativa alla domanca di Condonio Edilizio, presentata dal sig. **** Omissis ****, in merito alle opere abusivamente realizzate. Allegato alla Concessione a sanatoria sono presenti i grafici relativi all'immobile, comprendente sia il mappale 935 sub 5 che il mappale 936 (Bene 2 della presente procedura) sub 7, e di cui la consistenza corrisponde allo stato di fatto attuale.

Tutta la documentazione di cui sopra è inserita all'interno dell'allegato 7 alla presente perizia.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione disponibile, corrispondente alla sanatoria edilizia, ai sensi della L. 47/85, ottenuta in data 30 aprile 1997, n. 3580, prot. n. 60581, rilasciata dal Comune di L'Aquila.

La documentazione relativa a quanto sopra è inserita all'interno dell'allegato 7 alla perizia.

In data 15/11/2023, è stata inviata a mezzo PEC istanza di accesso agli atti presso il Genio Civile per richiedere eventuale documentazione inerente gli immobili pignorati. Successivamente, alla data del 13 dicembre 2023, mi è stata inviata una PEC dalla Regione Abruzzo - servizio del Genio Civile (prot. n. 0500915/23 del 13/12/2023), nella quale mi veniva comunicato che era stata trovata una pratica relativa a quanto richiesto nell'accesso agli atti. In data 18 dicembre 2023, venivo contattato, sempre a mezzo PEC, dalla soc. ISPar srl che gestisce l'archivio delle pratiche del Genio Civile; nella stessa mi veniva comunicato che la disponibilità per l'esame della pratica era dal 28/12/2023 al 10/01/2024, tramite appuntamento. La presente perizia, però, andava depositata entro il termine del 23/12/2023 ma, in considerazione di quanto espresso al punto 13 del decreto di nomina che riporta: "qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto, si autorizza, sin da ora, una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe." Pertanto, non è stata depositata alcuna istanza di proroga e si è preso appuntamento per la visione del fascicolo del Genio Civile per il primo giorno utile, il 28/12/2023, alle ore 11.30, presso la sede della soc. ISPar a Mosciano Sant'Angelo (TE). La documentazione relativa è stata acquisita alla medesima data e, successivamente, quindi con pochi giorni di ritardo si è depositata la perizia con i suoi allegati. Copia di tutta la documentazione giustificativa di cui sopra, comprese le PEC, sono inserite all'interno dell'allegato 10 alla perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2
Trattasi di una porzione di un fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa al piano 2°. Tale porzione di fabbricato è inserita all'interno di una palazzina composta, inoltre, da un piano terra ad uso garage e cantine ed un piano 1°, sempre ad uso residenziale: questi ultimi due immobili non sono interessati dalla presente procedura esecutiva. Il fabbricato sorge nella frazione di Bazzano del Comune di L'Aquila, in via Santa Giusta snc, a circa 9 km distanza dalla città capoluogo, in una zona prettamente residenziale del centro storico della frazione. L'immobile non dispone di accessi carrabili, nè di parcheggio esterno esclusivo. L'accesso pedonale avviene da via Santa Giusta, attraverso l'ingresso posto, però, nell'altra porzione di immobile pignorata che corrisponde al sub 7 del mappale 936 e che ospita la scala che conduce al 2° piano. Non risultano essere presenti parcheggi esterni pubblici. Nelle immediate vicinanze, entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 9 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 935, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 90.340,50

Il valore di mercato dell'immobile in questione viene quantificato sia assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) sia prendendo a riferimento gli ultimi dati OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare del 1° semestre 2023 (scheda inserita nell'allegato 12).

Valutata la consistenza del bene si è proceduto, quindi, alla ricerca del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Dalle informazioni acquisite, a seguito di istanza effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di L'Aquila, a mezzo PEC in data 27/10/2023 (allegato 8), per l'ottenimento dei dati di atti comparabili (allegato 12), si sono presi a riferimento quattro atti di compravendita aventi ad oggetto beni simili con quelli oggetto di stima.

Essi sono di seguito indicati:

1) Atto di compravendita Notaio Alessia Del Cotto del 15/05/2023, repertorio n. 1232, raccolta n. 751 con il quale viene trasferito il seguente immobile: porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito a

L'Aquila, frazione Paganica, Via Santa Croce n. 8/B, e

precisamente:

- appartamento al piano secondo della scala "B", composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone, a confine con vano scala, tetto del fabbricato e distacchi su area esterna a più lati;

- posto auto scoperto al piano terra, distinto con il numero 4 (quattro), a confine con posto auto n. 5 (cinque), posto

auto n. 3 (tre), corte comune, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di L'Aquila - Sezione urbana 004 al

fol. 9, n. 2391, sub. 54, Via Santa Croce, scala B, int. 2, P2, zona cens. 4, categ. A/2, cl. 5, vani 3,5, sup. cat. totale mq. 110, Rendita Catastale Euro 271,14, quanto all'appartamento;

fol. 9, n. 2391, sub. 21, Via Santa Croce, int. 4, PT, zona cens. 4, categ. C/6, cl. 5, mq. 10, sup. cat. totale mq. 10,

Rendita Catastale Euro 12,40, quanto al posto auto scoperto. Superficie ragguagliata = 112 mq.

Prezzo di vendita € 76.000,00, che dà un valore parametrico di 678,57 €/mq.

2) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 07/08/2023, repertorio n. 35760, raccolta n. 21605 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: - porzione facente parte del fabbricato sito in tenimento del comune censuario di Paganica di L'Aquila alla Via Aldo Moro civico 19 e precisamente:

- abitazione posta al piano secondo, distinta con il numero interno 3, composta da ingresso, soggiorno-cucina, due camere

e bagno oltre due balconi, a confine con vano scala e con distacchi d'area sulla corte comune a più lati, salvi altri e

riportata al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di: L'Aquila sez. Paganica Foglio 16 Particella 1489 sub. 8 in Via Aldo Moro Piano 2 Cat. A/2 Cl. 4 Vani 4 R.C. Euro

258,23. Superficie DPR 138 = 78 mq.

Prezzo di vendita € 50.000,00, che dà un valore parametrico di 641,02 €/mq.

3) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 23/02/2023, repertorio n. 35108, raccolta n. 21176 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: - alloggio facente parte del fabbricato sito in tenimento del Comune di L'Aquila, alla Frazione Paganica, Via Fioretta n.68, posto al piano primo sottostrada, della consistenza di soggiorno, cucina-pranzo, disimpegni, due bagni, due camere e cabina armadio, confinante con cavedio di areazione, con piazzale comune e con ingresso, scale ed ascensore, salvi altri e riportato al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di: L'Aquila - Sezione Urbana 4 Foglio 19 Particella 1196 sub. 14 (già mappale 1059 del Catasto Terreni) in Via Fioretta n. 68 Piano S1 Zona cens. 4 Cat. A/2 Cl. 4, Vani 7 Superficie Catastale totale mq. 134 totale escluse aree scoperte mq. 134 R.C. € 451,90. Superficie DPR 138 = 134 mq.

Prezzo di vendita € 122.000,00, che dà un valore parametrico di 910,45 €/mq

4) Atto di compravendita Notaio Luisa Rizzo del 18/01/2023, repertorio n. 2866, raccolta n. 1225 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: - porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di

L'Aquila (AQ), Frazione Paganica, via Onna n. 12/E (catastalmente snc) e precisamente:

- appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso-corridoio, soggiorno con angolo cottura, centrale termica, due bagni e due vani, oltre tre balconi a livello, a confine con vano

scala comune e con distacchi su corte comune, salvo altri, distinto in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Comune di: L'Aquila Sez. Urbana 004 Foglio 19 Particella 2821 sub. 5, Via Onna n. snc, Piano 2, Z.C. 4 Cat. A/2 Cl. 6 vani 5, superficie catastale totale 87 mq e superficie catastale escluse aree scoperte 80 mq, R.C. Euro 464,81;

- locale ad uso autorimessa posto al piano terra, della superficie catastale di 36 (trentasei) metri quadri circa, a confine con vano scala comune e con corte comune a due lati, salvo altri, distinto in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Comune di: L'Aquila Sez. Urbana 004 Foglio 19 Particella 2821 sub. 3, Via Onna n. snc, Piano T, Z.C. 4 Cat. C/6 Cl. 4 mq 30, superficie catastale totale 36 mq, R.C. Euro 30,99. Superficie ragguagliata = 105 mq. Prezzo di vendita € 110.000,00, che dà un valore parametrico di 1047,62 €/mq.

La media dei valori di compravendita desunta dagli atti comparabili sopra riportati è, in cifra tonda, di €/mq 819,00.

Gli ultimi dati OMI (1° semestre 2023) si attestano, per la zona ove sorge l'immobile oggetto di esecuzione, Zona E2, fascia Suburbana/- PAGANICA PERIFERIA, BAZZANO, TEMPERA, CAMARDA, ASSERGI, MONTICCHIO, ONNA, S. GREGORIO, ECC., per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, su valori che variano da 640 €/mq a 880 €/mq, per un valore parametrico medio di 760 €/mq.

Per tutto quanto esposto, in considerazione della tipologia dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore parametrico di riferimento la media tra il valore medio desunto dagli atti comparabili, e il valore medio dei dati OMI, di €/mq 789,00.

Tutto quanto sopra riportato, è allegato con i n.ri 8 e 12 alla presente perizia.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2

Trattasi dell'altra porzione di fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa al piano 1° e 2°. Tale porzione di fabbricato è inserita all'interno di una palazzina composta, inoltre, da un piano terra ad uso garage e cantine ed un piano 1°, sempre ad uso residenziale: questi ultimi due immobili non sono interessati dalla presente procedura esecutiva. Il fabbricato, sorge nella frazione di Bazzano del Comune di L'Aquila, in via Santa Giusta snc, a circa 9 km distanza dalla città capoluogo, in una zona prettamente residenziale del centro storico della frazione. L'immobile non dispone di accessi carrabili, nè di parcheggio esterno esclusivo. L'accesso pedonale avviene dall'ingresso posto direttamente su via Santa Giusta snc, che corrisponde al sub 7 del mappale 936 e che ospita la scala che conduce al 2° piano anche dell'altra porzione di immobile, identificata come Bene 1, della presente procedura. Non risultano essere presenti parcheggi esterni pubblici. Nelle immediate vicinanze, entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 9 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 936, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 43.473,90

Il valore di mercato dell'immobile in questione viene quantificato sia assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) sia prendendo a riferimento gli ultimi dati OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare del 1° semestre 2023 (scheda inserita nell'allegato 12).

Valutata la consistenza del bene si è proceduto, quindi, alla ricerca del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Dalle informazioni acquisite, a seguito di istanza effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di L'Aquila, a mezzo PEC in data 27/10/2023 (allegato 8), per l'ottenimento dei dati di atti comparabili (allegato 12), si sono presi a

ASTE GIUDIZIARIE

riferimento quattro atti di compravendita aventi ad oggetto beni simili con quelli oggetto di stima. Essi sono di seguito indicati:

1) Atto di compravendita Notaio Alessia Del Cotto del 15/05/2023, repertorio n. 1232, raccolta n. 751 con il quale viene trasferito il seguente immobile: porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito a

L'Aquila, frazione Paganica, Via Santa Croce n. 8/B, e precisamente:

- appartamento al piano secondo della scala "B", composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone, a confine con vano scala, tetto del fabbricato e distacchi su area esterna a più lati;

- posto auto scoperto al piano terra, distinto con il numero 4 (quattro), a confine con posto auto n. 5 (cinque), posto

auto n. 3 (tre), corte comune, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di L'Aquila - Sezione urbana 004 al

fol. 9, n. 2391, sub. 54, Via Santa Croce, scala B, int. 2, P2, zona cens. 4, categ. A/2, cl. 5, vani 3,5, sup. cat. totale mq. 110, Rendita Catastale Euro 271,14, quanto all'appartamento;

fol. 9, n. 2391, sub. 21, Via Santa Croce, int. 4, PT, zona cens. 4, categ. C/6, cl. 5, mq. 10, sup. cat. totale mq. 10,

Rendita Catastale Euro 12,40, quanto al posto auto scoperto. Superficie ragguagliata = 112 mq.

Prezzo di vendita € 76.000,00, che dà un valore parametrico di 678,57 €/mq.

2) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 07/08/2023, repertorio n. 35760, raccolta n. 21605 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: - porzione facente parte del fabbricato sito in tenimento del comune censuario di Paganica di L'Aquila alla Via Aldo Moro civico 19 e precisamente:

- abitazione posta al piano secondo, distinta con il numero interno 3, composta da ingresso, soggiorno-cucina, due camere

e bagno oltre due balconi, a confine con vano scala e con distacchi d'area sulla corte comune a più lati, salvi altri e

riportata al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di: L'Aquila sez. Paganica Foglio 16 Particella 1489 sub. 8 in Via Aldo Moro Piano 2 Cat. A/2 Cl. 4 Vani 4 R.C. Euro

258,23. Superficie DPR 138 = 78 mq.

Prezzo di vendita € 50.000,00, che dà un valore parametrico di 641,02 €/mq.

3) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 23/02/2023, repertorio n. 35108, raccolta n. 21176 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: - alloggio facente parte del fabbricato sito in tenimento del Comune di L'Aquila, alla Frazione Paganica, Via Fioretta n.68, posto al piano primo sottostrada, della consistenza di soggiorno, cucina-pranzo, disimpegni, due bagni, due camere e cabina armadio, confinante con cavedio di areazione, con piazzale comune e con ingresso, scale ed ascensore, salvi altri e riportato al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di: L'Aquila - Sezione Urbana 4 Foglio 19 Particella 1196 sub. 14 (già mappale 1059 del Catasto Terreni) in Via Fioretta n. 68 Piano S1 Zona cens. 4 Cat. A/2 Cl. 4, Vani 7 Superficie Catastale totale mq. 134 totale escluse aree scoperte mq. 134 R.C. € 451,90. Superficie DPR 138 = 134 mq.

Prezzo di vendita € 122.000,00, che dà un valore parametrico di 910,45 €/mq

4) Atto di compravendita Notaio Luisa Rizzo del 18/01/2023, repertorio n. 2866, raccolta n. 1225 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: - porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di

L'Aquila (AQ), Frazione Paganica, via Onna n. 12/E (catastalmente snc) e precisamente:

- appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso-corridoio, soggiorno

con angolo cottura, centrale termica, due bagni e due vani, oltre tre balconi a livello, a confine con vano scala comune e con distacchi su corte comune, salvo altri, distinto in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Comune di: L'Aquila Sez. Urbana 004 Foglio 19 Particella 2821 sub. 5, Via Onna n. snc, Piano 2, Z.C. 4 Cat. A/2 Cl. 6 vani 5, superficie catastale totale 87 mq e superficie catastale escluse aree scoperte 80 mq, R.C. Euro 464,81;

- locale ad uso autorimessa posto al piano terra, della superficie catastale di 36 (trentasei) metri quadri circa, a confine con vano scala comune e con corte comune a due lati, salvo altri, distinto in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Comune di: L'Aquila Sez. Urbana 004 Foglio 19 Particella 2821 sub. 3, Via Onna n. snc, Piano T, Z.C. 4 Cat. C/6 Cl. 4 mq 30, superficie catastale totale 36 mq, R.C. Euro 30,99. Superficie ragguagliata = 105 mq. Prezzo di vendita € 110.000,00, che dà un valore parametrico di 1047,62 €/mq.

La media dei valori di compravendita desunta dagli atti comparabili sopra riportati è, in cifra tonda, di €/mq 819,00.

Gli ultimi dati OMI (1° semestre 2023) si attestano, per la zona ove sorge l'immobile oggetto di esecuzione, Zona E2, fascia Suburbana/- PAGANICA PERIFERIA, BAZZANO, TEMPERA, CAMARDA, ASSERGI, MONTICCHIO, ONNA, S. GREGORIO, ECC., per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, su valori che variano da 640 €/mq a 880 €/mq, per un valore parametrico medio di 760 €/mq.

Per tutto quanto esposto, in considerazione della tipologia dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore parametrico di riferimento la media tra il valore medio desunto dagli atti comparabili, e il valore medio dei dati OMI, di €/mq 789,00.

Tutto quanto sopra riportato, è allegato con i n.ri 8 e 12 alla presente perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2	114,50 mq	789,00 €/mq	€ 90.340,50	100,00%	€ 90.340,50
Bene N° 2 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2	55,10 mq	789,00 €/mq	€ 43.473,90	100,00%	€ 43.473,90
Valore di stima:					€ 133.814,40

Valore di stima: € 133.814,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
--------------------------------------	------	---

Valore finale di stima: € 127.123,68

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dalle risultanze degli atti di provenienza (inseriti nell'allegato 5) e dalle visure storiche catastali (inserite nell'allegato 3), non risultano essere state eseguite le riunioni di usufrutto dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonchè non risulta nessun atto di trasferimento della quota di 1/2 di usufrutto a favore della sig.ra **** Omissis ****, così come evidenziato, anche, nella relazione notarile depositata agli atti.

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 28/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nicoli Piergiuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - DOCUMENTAZIONE CATASTALE E PLANIMETRIE IMMOBILE
- ✓ N° 4 Altri allegati - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA RR II E ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURE CONSERVATORIA RR II FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ N° 7 Altri allegati - ACCESSO ATTI UFFICIO TECNICO COMUNE AQ E DOCUMENTI ACQUISITI
- ✓ N° 8 Altri allegati - ISTANZA AGENZIA DELLE ENTRATE - SETT PUBBL IMMOBILIARE PER RICHIESTA ATTI COMPARABILI
- ✓ N° 9 Altri allegati - SCHEDA URBANISTICA ESTRATTA DAL SIT
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISTANZA ACCESSO ATTI UFFICIO DEL GENIO CIVILE
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICATI UFFICIO ANAGRAFE DELL'ESECUTATA

✓ N° 12 Altri allegati - ATTI COMPARABILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2
Trattasi di una porzione di un fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa al piano 2°. Tale porzione di fabbricato è inserita all'interno di una palazzina composta, inoltre, da un piano terra ad uso garage e cantine ed un piano 1°, sempre ad uso residenziale: questi ultimi due immobili non sono interessati dalla presente procedura esecutiva. Il fabbricato sorge nella frazione di Bazzano del Comune di L'Aquila, in via Santa Giusta snc, a circa 9 km distanza dalla città capoluogo, in una zona prettamente residenziale del centro storico della frazione. L'immobile non dispone di accessi carrabili, nè di parcheggio esterno esclusivo. L'accesso pedonale avviene da via Santa Giusta, attraverso l'ingresso posto, però, nell'altra porzione di immobile pignorata che corrisponde al sub 7 del mappale 936 e che ospita la scala che conduce al 2° piano. Non risultano essere presenti parcheggi esterni pubblici. Nelle immediate vicinanze, entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 9 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 935, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui sorge l'edificio che ospita l'immobile pignorato ha, secondo il vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, le seguenti destinazioni urbanistiche: - per il 100 % della superficie ricade in "Zona residenziale di ristrutturazione delle frazioni", normata dall'art. 46 delle N.T.A. Tutto è riportato all'interno dell'allegato 9 della presente relazione.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2
Trattasi dell'altra porzione di fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa al piano 1° e 2°. Tale porzione di fabbricato è inserita all'interno di una palazzina composta, inoltre, da un piano terra ad uso garage e cantine ed un piano 1°, sempre ad uso residenziale: questi ultimi due immobili non sono interessati dalla presente procedura esecutiva. Il fabbricato, sorge nella frazione di Bazzano del Comune di L'Aquila, in via Santa Giusta snc, a circa 9 km distanza dalla città capoluogo, in una zona prettamente residenziale del centro storico della frazione. L'immobile non dispone di accessi carrabili, nè di parcheggio esterno esclusivo. L'accesso pedonale avviene dall'ingresso posto direttamente su via Santa Giusta snc, che corrisponde al sub 7 del mappale 936 e che ospita la scala che conduce al 2° piano anche dell'altra porzione di immobile, identificata come Bene 1, della presente procedura. Non risultano essere presenti parcheggi esterni pubblici. Nelle immediate vicinanze, entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 9 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 936, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui sorge l'edificio che ospita l'immobile pignorato ha, secondo il vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, le seguenti destinazioni urbanistiche: - per il 100 % della superficie ricade in "Zona residenziale di ristrutturazione delle frazioni", normata dall'art. 46 delle N.T.A. Tutto è riportato all'interno dell'allegato 9 della presente relazione.

Prezzo base d'asta: € 127.123,68

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.123,68

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	Quota	1/2 1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 935, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	114,50 mq
Stato conservativo:	La porzione di immobile pignorata, come detto in precedenza, è composta da una unità immobiliare ad uso residenziale. La porzione, nel suo complesso, si trova in buono stato conservativo sia all'esterno che all'interno. Le pavimentazioni, come i rivestimenti, sono in buono stato manutentivo non essendo visibili distacchi o rotture. Si rileva la necessità di una ritinteggiatura completa a causa di alcuni distacchi di pittura e presenza, in alcuni punti, di efflorescenze causate da fenomeni di condensa. Gli impianti, al momento del sopralluogo, sono funzionanti anche se non è stato possibile ottenere certificazioni relative a controlli o conformità.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di un fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa al piano 2°. Tale porzione di fabbricato è inserita all'interno di una palazzina composta, inoltre, da un piano terra ad uso garage e cantine ed un piano 1°, sempre ad uso residenziale: questi ultimi due immobili non sono interessati dalla presente procedura esecutiva. Il fabbricato sorge nella frazione di Bazzano del Comune di L'Aquila, in via Santa Giusta snc, a circa 9 km distanza dalla città capoluogo, in una zona prettamente residenziale del centro storico della frazione. L'immobile non dispone di accessi carrabili, nè di parcheggio esterno esclusivo. L'accesso pedonale avviene da via Santa Giusta, attraverso l'ingresso posto, però, nell'altra porzione di immobile pignorata che corrisponde al sub 7 del mappale 936 e che ospita la scala che conduce al 2° piano. Non risultano essere presenti parcheggi esterni pubblici. Nelle immediate vicinanze, entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 9 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, eseguita, e dal figlio maggiorenne **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Piazza Santa Giusta, snc, frazione di Bazzano, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 936, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	55,10 mq
Stato conservativo:	La porzione di immobile pignorata, come detto in precedenza, è composta da una unità immobiliare ad uso residenziale, complementare al Bene 1 della presente procedura. La porzione pignorata, nel suo complesso, si trova in buono stato conservativo sia all'esterno che all'interno. Le pavimentazioni, come i rivestimenti, sono in buono stato manutentivo non essendo visibili distacchi o rotture. Si rileva la necessità di una ritinteggiatura completa a causa di alcuni distacchi di pittura e presenza, in alcuni punti, di		

	efflorescenze causate da fenomeni di condensa. Gli impianti, al momento del sopralluogo, sono funzionanti anche se non è stato possibile ottenere certificazioni relative a controlli o conformità.
Descrizione:	Trattasi dell'altra porzione di fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa al piano 1° e 2°. Tale porzione di fabbricato è inserita all'interno di una palazzina composta, inoltre, da un piano terra ad uso garage e cantine ed un piano 1°, sempre ad uso residenziale: questi ultimi due immobili non sono interessati dalla presente procedura esecutiva. Il fabbricato, sorge nella frazione di Bazzano del Comune di L'Aquila, in via Santa Giusta snc, a circa 9 km distanza dalla città capoluogo, in una zona prettamente residenziale del centro storico della frazione. L'immobile non dispone di accessi carrabili, nè di parcheggio esterno esclusivo. L'accesso pedonale avviene dall'ingresso posto direttamente su via Santa Giusta snc, che corrisponde al sub 7 del mappale 936 e che ospita la scala che conduce al 2° piano anche dell'altra porzione di immobile, identificata come Bene 1, della presente procedura. Non risultano essere presenti parcheggi esterni pubblici. Nelle immediate vicinanze, entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 9 km.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, esecutata, e dal figlio maggiorenne **** Omissis ****.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a L'AQUILA il 17/12/2013

Reg. gen. 21877 - Reg. part. 1690

Quota: 1/1

Importo: € 216.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 96.000,00

Percentuale interessi: 6,635 %

Rogante: NOTAIO SCHIAVONE MARICA

Data: 16/12/2013

N° repertorio: 12680

N° raccolta: 8324

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 26/08/2022

Reg. gen. 15979 - Reg. part. 13042

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PIAZZA SANTA GIUSTA, SNC, FRAZIONE DI BAZZANO, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a L'AQUILA il 17/12/2013

Reg. gen. 21877 - Reg. part. 1690

Quota: 1/1

Importo: € 216.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00



Spese: € 96.000,00
Percentuale interessi: 6,635 %
Rogante: NOTAIO SCHIAVONE MARICA
Data: 16/12/2013
N° repertorio: 12680
N° raccolta: 8324



Trascrizioni



- **ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 26/08/2022

Reg. gen. 15979 - Reg. part. 13042

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

