

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mutignani Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2022 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

In data 23/10/2023, il sottoscritto Arch. Mutignani Carlo, con studio in Via Le Viarelle 25 Frazione Pagliare Di Sassa - 67100 - L'Aquila (AQ), email carlomutignani53@gmail.com, PEC carlo.mutignani@archiworldpec.it, Tel. 335 8427585, 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 Edoardo Scarfoglio n.2 fraz.ne Paganica, piano 2 (Coord. Geografiche: N 42.359099, E 13.471225)

Appartamento di piccolo taglio, ubicato al secondo piano di una minuscola costruzione realizzata su quattro livelli, caratterizzata da modeste soluzioni architettoniche, con accesso da Via E. Scarfoglio, angolo Via Vittorio Veneto, sita nel centro storico della frazione di Paganica, a ridosso della Chiesa di S. Maria Assunta. L'intero stabile è stato ristrutturato e migliorato sismicamente nel corso degli anni 2018/2020 in conseguenza dei danni prodotti dal sisma di L'Aquila dell'aprile 2009.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Edoardo Scarfoglio n.2 fraz.ne Paganica, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con altra proprietà di un fabbricato in aderenza; a Sud con l'affaccio su Via Vittorio Veneto; a Est con l'affaccio sulla copertura di un fabbricato più basso; a Ovest con Via E. Scarfoglio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,68 m	2
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/1997 al 20/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 4, Fg. 20, Part. 1030, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 225,95 Piano 2

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
4	20	1030	6	4	A3	3	3,5	58 mq	225,95 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'appartamento risulta agibile. L'immobile è disabitato e privo di mobilio. Non esistono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, ristrutturato di recente, risulta in ottime condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Nello specifico il cespite in argomento non ha parti in comune con altre unità immobiliari, ad eccezione del portone e della scala condominiale di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, con i suoi tre lati liberi e uno in aderenza, presenta un'esposizione a sud/sud-ovest relativamente al soggiorno/cucina e alla cameretta; a est per la camera e il bagno. Le fondazioni, non ispezionate, si presume siano in muratura di pietrame di grande spessore come l'intero paramento verticale portante. I solai sono in travi IPE e tavelloni con pavimentazione in gres ceramicato di grosso taglio (45x45). La copertura è in legno con con soprastanti coppi; non si è rilevata l'eventuale coibentazione sottostante. Le pareti esterne sono rivestite d'intonaco. All'interno del fabbricato, accedendo dal portone principale, si evidenziano le scale condominiali di collegamento con i piani superiori. Il portone d'ingresso all'u.i., blindato, è in legno, così come le finestre dotate di efficiente vetro-camera. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, a normativa vigente, come pure la caldaia per il riscaldamento autonomo e l'impianto idrico-sanitario. Si allegano, all'uopo, le certificazioni di legge e la certificazione di classe energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta libero da persone e cose. Lo stabile è attualmente detenuto dalla parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2001 al 20/12/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R. Ciancarelli	27/06/2001	99937	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	05/07/2001	11665	9237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 06/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 02/11/2007
Reg. gen. 28869 - Reg. part. 7517
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: A. Del Grosso
Data: 31/10/2007
N° repertorio: 15395
N° raccolta: 8397
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 14/10/2011
Reg. gen. 21410 - Reg. part. 1941
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 24.363,41
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 05/06/2012
Reg. gen. 11425 - Reg. part. 806
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.246,72
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 06/07/2012
Reg. gen. 15591 - Reg. part. 987
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.693,11



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 21/12/2012
Reg. gen. 31393 - Reg. part. 1886
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 151.263,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 05/03/2013
Reg. gen. 4393 - Reg. part. 253
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 216.822,77

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 11/08/2022
Reg. gen. 15535 - Reg. part. 12667
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a L'Aquila il 18/01/2023
Reg. gen. 992 - Reg. part. 833
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La porzione di stabile in argomento ricade, sul Piano Regolatore generale del Comune dell'Aquila, all'interno del centro storico della frazione di Paganica, ed è regolare dal punto di vista urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, ad eccezione delle eventuali spese future al mantenimento delle parti comuni dello stabile.

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 Edoardo Scarfoglio n.2 fraz.ne Paganica, piano 2

Appartamento di piccolo taglio, ubicato al secondo piano di una minuscola costruzione realizzata su quattro livelli, caratterizzata da modeste soluzioni architettoniche, con accesso da Via E. Scarfoglio, angolo Via Vittorio Veneto, sita nel centro storico della frazione di Paganica, a ridosso della Chiesa di S. Maria Assunta. L'intero stabile è stato ristrutturato e migliorato sismicamente nel corso degli anni 2018/2020 in conseguenza dei danni prodotti dal sisma di L'Aquila dell'aprile 2009.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1030, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 52.200,00

Per la ricerca del valore di mercato della porzione d'immobile in argomento, si è utilizzato il metodo di stima cosiddetta "sintetica comparativa"; metodo correntemente applicato che fornisce i valori maggiormente attendibili. Con essa si è pervenuti al più probabile valore dell'immobile moltiplicando la superficie cosiddetta "commerciale" (al metro quadrato lordo) per il valore unitario (€/metro-quadro) più congruo della medesima zona, per immobili di uguale destinazione, di pari appetibilità e di caratteristiche costruttive dei quali tale valore sia noto perché presente nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. In mancanza di tale dato certo l'indagine viene rivolta alle compravendite recentemente effettuate nella medesima zona; ad ulteriore supporto, per una stima corretta, si può ricorrere anche all'esperienza di qualificati operatori del mercato immobiliare. Relativamente alla totalità degli immobili ricadenti nella Provincia di L'Aquila, nella valutazione di stima non si può non tenere conto degli eventi sismici verificatisi nell'aprile del 2009 e ad agosto del 2016; eventi tragici che hanno profondamente condizionato l'andamento economico del mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via Edoardo Scarfoglio n.2 fraz.ne Paganica, piano 2	58,00 mq	900,00 €/mq	€ 52.200,00	100,00%	€ 52.200,00
Valore di stima:					€ 52.200,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non esistono riserve e/o particolarità da segnalare



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 02/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mutignani Carlo

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio catastale in rapp. 1:1000 (Aggiornamento al 22/08/2022)
- ✓ N° 12 Foto - esterni e interni del fabbricato e della porzione immobiliare (Aggiornamento al 13/12/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria appartamento rapp. 1:200 (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica dell'appartamento (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Certificati di ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 06/12/2023)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Edoardo Scarfoglio n.2 fraz.ne Paganica, piano 2
Appartamento di piccolo taglio, ubicato al secondo piano di una minuscola costruzione realizzata su quattro livelli, caratterizzata da modeste soluzioni architettoniche, con accesso da Via E. Scarfoglio, angolo Via Vittorio Veneto, sita nel centro storico della frazione di Paganica, a ridosso della Chiesa di S. Maria Assunta. L'intero stabile è stato ristrutturato e migliorato sismicamente nel corso degli anni 2018/2020 in conseguenza dei danni prodotti dal sisma di L'Aquila dell'aprile 2009. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1030, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La porzione di stabile in argomento ricade, sul Piano Regolatore generale del Comune dell'Aquila, all'interno del centro storico della frazione di Paganica, ed è regolare dal punto di vista urbanistico.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Edoardo Scarfoglio n.2 fraz.ne Paganica, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1030, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	58,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, ristrutturato di recente, risulta in ottime condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento di piccolo taglio, ubicato al secondo piano di una minuscola costruzione realizzata su quattro livelli, caratterizzata da modeste soluzioni architettoniche, con accesso da Via E. Scarfoglio, angolo Via Vittorio Veneto, sita nel centro storico della frazione di Paganica, a ridosso della Chiesa di S. Maria Assunta. L'intero stabile è stato ristrutturato e migliorato sismicamente nel corso degli anni 2018/2020 in conseguenza dei danni prodotti dal sisma di L'Aquila dell'aprile 2009.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 02/11/2007
Reg. gen. 28869 - Reg. part. 7517
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: A. Del Grosso
Data: 31/10/2007
N° repertorio: 15395
N° raccolta: 8397
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 14/10/2011
Reg. gen. 21410 - Reg. part. 1941
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 24.363,41
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 06/07/2012
Reg. gen. 15591 - Reg. part. 987
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.693,11
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 21/12/2012
Reg. gen. 31393 - Reg. part. 1886
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 151.263,37
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 05/03/2013
Reg. gen. 4393 - Reg. part. 253
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 216.822,77



- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 11/08/2022
Reg. gen. 15535 - Reg. part. 12667
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a L'Aquila il 18/01/2023
Reg. gen. 992 - Reg. part. 833
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

