

TRIBUNALE DI L'AQUILA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecuzioni: Dr. Maura MANZI

Procedura esecutiva: Gen. Rep. 7/2025

Creditore procedente: SIENA NPL 2018 S.R.L.
Codice fiscale: 14535321005

Debitori eseguiti: ===== - C.f.: =====
Nata il =====

===== - C.f.: =====
Nata il =====

===== - C.f.: =====
Nato il =====

===== - C.f.: =====
Nata il =====

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

L'Aquila, 18 Novembre 2025

L'Esperto Stimatore

Geom. Tiziano Sebastiani

Via XX settembre 10 – 67100 L'Aquila - ☎ 0862/203491 -- cell .335/6498612 - ✉ tiziano.sebastiani@geopec.it

C.F. SBS TZN 62C22 A345D - P.I. 01102970660

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	9
Confini.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	12
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	13
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	14
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	14

<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i>	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	15
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i>	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	16
<i>Stato di occupazione</i>	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	16
<i>Provenienze Ventennali</i>	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	17
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	18
<i>Regolarità edilizia</i>	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	19
<i>Vincoli od oneri condominiali</i>	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	20
<i>Lotto 2</i>	20
<i>Descrizione</i>	20
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	20
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	20
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i>	21
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - T loc. Teora, piano S.1	21
<i>Titolarità</i>	22
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	22
<i>Confini</i>	23
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	23
<i>Consistenza</i>	23

Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	24
Dati Catastali	24
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	25
Precisazioni	25
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	25
Stato conservativo	25
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	25
Parti Comuni	26
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	27
Stato di occupazione	27
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	27
Provenienze Ventennali	27
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	28
Formalità pregiudizievoli	28
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	29
Regolarità edilizia	30
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	30
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	30

<i>Vincoli od oneri condominiali</i>	31
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	31
<i>Stima / Formazione lotti</i>	31
Lotto 1	31
Lotto 2	35
<i>Riserve e particolarità da segnalare</i>	37
<i>Riepilogo bando d'asta</i>	39
Lotto 1	39
Lotto 2	40
<i>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.</i>	42
Lotto 1	42
Lotto 2	43
<i>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</i>	44
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	44
Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora	45
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1	45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	46



INCARICO

In data 25/09/2025, il sottoscritto Geom. Sebastiani Tiziano, con studio in Via XX Settembre, 10 - 67100 - L'Aquila (AQ), email tiziano.sebastiani@email.it, PEC tiziano.sebastiani@geopec.it, Tel. 0862 203491, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento esposti nell'istanza di vendita, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 – loc. Teora
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1

LOTTO 1

IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 – loc. Teora
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 – loc. Teora

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA

Trattasi di un edificio distribuito su quattro livelli nel quale sono compresi due appartamenti oltre un sottotetto; il tutto censito in un'unica unità immobiliare ed in corso di ristrutturazione. Le destinazioni d'uso indicate sono da riferirsi a quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio reperito in quanto, di fatto, essendo l'edificio in corso di ristrutturazione, ancora non vengono concretamente messe in atto.

Si precisa che dagli accertamenti espletati presso il competente ufficio tecnico del Comune di Barete risulta depositata la comunicazione di fine lavori (vedi all.to 8) terminati in data 09.10.2020- In realtà i lavori non sono totalmente completati (vedi all.to 5).

muraria con accessi dall'antistante Via L'Aquila.

L'accesso all'unità in oggetto avviene tramite la corte pertinenziale identificata con il sub. 11, corte in comune con il sub. 9. La stessa può essere raggiunta sia attraverso un cancello carrabile attualmente in disuso, sia attraverso un accesso pedonale dall'antistante Via L'Aquila, sia attraverso la corte sub. 12 accessibile a sua volta da un ingresso carrabile dall'antistante via L'Aquila, sia da un ulteriore accesso pedonale da via Forcella che permette di raggiungere il terrazzo

al piano terra. La corte pertinenziale dell'unità in oggetto, catastalmente individuata con il sub. 11 (vedi all.to 4), in loco non è delimitata.

Per cui forma un unico "spazio" anche con la corte identificata con il sub. 12, B.C.N.C. dei sub. 2 e 3.

Entrambe le corti non sono indicate nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura.

Il piano Seminterrato, allo stato in corso di ristrutturazione, è formato da un androne d'ingresso che permette di raggiungere il vano scala di distribuzione verticale dell'edificio; vano che collega internamente tutti e quattro i livelli.

Lo stesso piano è formato da una unità abitativa composta da ingresso/soggiorno, un vano cucina, un disimpegno, un bagno, un piccolo ripostiglio, un vano letto ed un terrazzo.

Lo stesso livello potrà essere collegato, tramite una scala interna che ancora non è presente, al sovrastante piano terra.

Si evidenzia che è presente l'apertura al solaio d'interpiano tra il piano seminterrato ed il piano terra, ma non è ancora stata realizzata la scala di collegamento interna.

Inoltre, in corrispondenza dell'androne d'ingresso, vi è la centrale termica.

Il piano Terra, allo stato in corso di ristrutturazione, può essere raggiunto sia dal vano scala comune a tutti i piani sia da un autonomo ingresso da via Forcella che, tramite un terrazzo a livello, permette di raggiungere il disimpegno di piano del predetto vano scala comune.

Lo stesso piano è formato da una unità abitativa composta da un ingresso/disimpegno, tre vani, un bagno, un w.c., un piccolo ripostiglio ed un balcone. Lo stesso livello potrà essere collegato, tramite una scala interna che ancora non è presente, al sottostante piano seminterrato. Si evidenzia che è presente l'apertura al solaio d'interpiano tra il piano seminterrato ed il piano terra, ma non è ancora stata realizzata la scala di collegamento interna.

Il piano Primo, allo stato in corso di ristrutturazione, può essere raggiunto solo dal vano scala comune a tutti i piani.

Lo stesso piano è formato da una unità abitativa composta da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due vani, un bagno, un w.c., un ripostiglio e due balconi.

Il piano Secondo, sottotetto, allo stato in corso di ristrutturazione, può essere raggiunto solo dal vano scala comune a tutti i piani. Lo stesso piano è formato da un unico ambiente

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA

Trattasi di un ampio locale destinato ad autorimessa ubicato al piano seminterrato.

L'accesso all'unità in oggetto avviene tramite la corte pertinenziale identificata con il sub. 11, corte in comune con il sub. 10. La stessa può essere raggiunta sia attraverso un cancello carrabile attualmente in disuso, sia attraverso un accesso pedonale dall'antistante Via L'Aquila, sia attraverso la corte sub. 12 accessibile a sua volta da un ingresso carrabile dall'antistante via L'Aquila.

La corte pertinenziale dell'unità in oggetto, catastalmente individuata con il sub. 11 (vedi all.to 4), in loco non è

delimitata. Per cui forma un unico "spazio" anche con la corte identificata con il sub. 12 - B.C.N.C. dei sub. 2 e 3.

Entrambe le corti non sono indicate nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

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

Risulta prodotto in atti:

- Nota di trascrizione pignoramento: SI
- Estratto mappa: NO
- Certificazione notarile: SI
- Certificazione ipotecaria: NO
- Certificazione catastale: NO

La certificazione notarile prodotta è relativa al ventennio antecedente alla data di pignoramento e certifica il periodo fino alla data del 27.02.2025.

AGGIORNAMENTO IPOTECARIO - dal 26.02.2025 al 10.11.2025 - NON RISULTANO NUOVE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (vedi all.to 3)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

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

Risulta prodotto in atti:

- Nota di trascrizione pignoramento: SI
- Estratto mappa: NO
- Certificazione notarile: SI
- Certificazione ipotecaria: NO
- Certificazione catastale: NO

La certificazione notarile prodotta è relativa al ventennio antecedente alla data di pignoramento e certifica il periodo fino alla data del 27.02.2025.

AGGIORNAMENTO IPOTECARIO - dal 26.02.2025 al 10.11.2025 - NON RISULTANO NUOVE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (vedi all.to 3)

TITOLARITÀ



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - TEORA



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

- ===== (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: =====

=====

=====

- ===== (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: =====

=====

=====

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

- ===== (Proprietà 1/2)

- ===== (Proprietà 1/2)

Dalla certificazione notarile prodotta si evince che l'immobile oggetto di esecuzione innanzi identificato, è pervenuto ai soggetti esecutati per diritti pari ad 1/2 ciascuno, quindi complessivamente PARI AD 1/1 con:

- atto di permuta del 09.07.2019 ricevuto dal Notaio Marina MANZELLA , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 17.07.2019 ai numeri 190866 di R.G. 23247 di R.P.

Con detto atto venivano permutati da ===== nato a L'Aquila il 30.09.1980 diritti pari ad 1/6 ciascuno a favore di ===== e =====

Si evidenzia che nell'indicato atto di permuta venivano esposti per l'immobile in esame gli identificativi catastali originari, sub. 4 e sub. 5, dai quali è derivato l'attuale sub. 10.

- Decreto di trasferimento del Tribunale di L'Aquila trascritto il 6.11.2007 al n. 29216 di R.G. e n. 16891 di R.P.

Con detto decreto venivano acquistati diritti pari ad 1/3 ciascuno da ; =====, ===== e =====.

Si evidenzia che nell'indicato decreto di trasferimento venivano esposti oltre ai sub. 1-2 e 3, per l'immobile in esame gli identificativi catastali originari, sub. 4 e sub. 5, dai quali è derivato l'attuale sub. 10.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA



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

- ===== (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: =====





- ===== (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: =====

=====
=====



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

- ===== (Proprietà 1/2)
- ===== (Proprietà 1/2)

Sia dalla certificazione notarile prodotta sia dalle verifiche catastali si evince che l'immobile in oggetto è stato edificato su area di corte - pratica catastale n. AQ0072180 DEL 29/10/2020 in atti catastali dal 30/10/2020 - unità afferenti edificate su area di corte.

L'area comune, in origine, era identificata con il sub. 1 della part.lla 650 fg 23 (vedi all.to 4 - elaborato planimetrico del 5.04.1994.

Detta corte, nella sua originaria identificazione, è stata acquistata dai soggetti eseguiti con decreto di trasferimento del Tribunale di L'Aquila trascritto il 6.11.2007 al n. 29216 di R.G. e n. 16891 di R.P.

Per cui il terreno su cui è stata realizzata l'unità in oggetto (corte) e conseguentemente l'unità stessa identificata con il sub. 9, sono pervenuti ai soggetti eseguiti per diritti pari ad 1/2 ciascuno, quindi complessivamente PARI AD 1/1 con:

- atto di permuta del 09.07.2019 ricevuto dal Notaio Marina MANZELLA , trascritto presso l' Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 17.07.2019 ai numeri 190866 di R.G. 23247 di R.P.

Con detto atto venivano permutati da ===== nato a L'Aquila il 30.09.1980 diritti pari ad 1/6 ciascuno a favore di ===== e =====

Si evidenzia che nell'indicato atto di permuta veniva riportato che era oggetto della permuta anche l'area urbana di circa 561 mq identificata con il sub. 7 e veniva precisato che sulla stessa sarebbe stato realizzato un garage - vedi all.to 10 - atto di permuta.

- Decreto di trasferimento del Tribunale di L'Aquila trascritto il 6.11.2007 al n. 29216 di R.G. e n. 16891 di R.P.

Con detto decreto venivano acquistati diritti pari ad 1/3 ciascuno da ; =====, ===== e =====.

Si evidenzia che nell'indicato decreto di trasferimento venivano esposti per l'immobile in esame l'identificativo catastale originario della corte, sub. 1, sulla quale è stato edificato l'immobile in oggetto, garage identificato con il sub. 9

CONFINI





BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Non è stato possibile reperire i nominativi degli attuali confinanti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Non è stato possibile reperire i nominativi degli attuali confinanti



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
Abitazione	632,28 mq	420,12 mq	1	231,09 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				231,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				231,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie netta: mq 632,28

al piano seminterrato mq 328,31 di cui:

mq 73,99 - appartamento

mq 14,60 - androne

mq 6,42 - centrale termica

mq 233,30 - terrazzo

al piano terra mq 125,82 di cui:

mq 74,17 - appartamento

mq 20,90 - balcone

mq 30,75 - terrazzo

al piano primo mq 103,69 di cui:

mq 79,53 - appartamento

mq 24,16 - balconi

al piano secondo mq 74,46 - sottotetto



Il bene in oggetto non può essere diviso in natura in quanto è un'unica unità immobiliare.

La superficie netta indicata è stata rilevata in loco; la superficie lorda è quella catastale escluse le aree scoperte

Per il calcolo dettagliato vedi all.to 11. In detto elaborato sono analiticamente riportate le superfici e le altezze interne.



Analogamente, nello stesso allegato, sono indicati i singoli coefficienti di adeguamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	209,73 mq	230,00 mq	1	93,25 mq	2,60 m	
Totale superficie convenzionale:				93,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta indicata è stata rilevata in loco; la superficie lorda è quella catastale.

Per il calcolo dettagliato vedi all.to 11. In detto elaborato sono analiticamente riportate le superfici e le altezze interne.

Analogamente, nello stesso allegato, sono indicati i singoli coefficienti di adeguamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Variazioni catastali rilevabili dalla visura storica - vedi all.to 2 - che hanno comportato la variazione nell'identificativo dell'unità immobiliare dalle ORIGINARIE PART.LLE 650 SUB. 4 e SUB. 5 ALL'ATTUALE PART. 650 SUB. 10:

-Variazione del 29/10/2020 - pratica AQ0072181- in atti catastali dal 30/10/2020 - VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO FUSIONE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - n. 20742.1/2020

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

L'immobile in oggetto è stato edificato su area di corte - pratica catastale n. AQ0072180 DEL 29/10/2020 in atti catastali dal 30/10/2020 - unità afferenti edificate su area di corte.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	650	10		A2	5	14	434 mq	1156,86 €	S1-T-1°- 2°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste per il piano primo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

Sussiste con quanto presente nell'atto di pignoramento.

CONFORMITA' CATASTALE

Premesso che l'unità è ancora in corso di ristrutturazione ma che sono comunque state eseguite opere che permettono di eseguire il raffronto con le planimetrie catastali. Si evidenzia che detto raffronto non può essere riferito anche alla destinazione d'uso in quanto, essendo la porzione immobiliare ancora in corso di ristrutturazione, la destinazione d'uso ancora non viene concretamente posta in essere.

Dalle verifiche eseguite si evidenzia che dal raffronto tra lo stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata presso il competente Ufficio del Territorio si è accertato che:

- Piano Seminterrato:

Lo stesso piano è essenzialmente conforme in termini di distribuzione interna anche se ancora non è stata realizzata la scala che collega il piano al sovrastante piano terra rappresentata nella planimetria catastale.

- Piano Terra:

Lo stesso piano è essenzialmente conforme in termini di distribuzione interna anche se ancora non è stata realizzata la scala che collega il piano al sottostante piano seminterrato rappresentata nella planimetria catastale.

- Piano Primo:

Lo stesso piano non è conforme alla planimetria catastale in termini di destinazione d'uso, anche se ancora non viene di fatto posta in essere. Infatti si è rilevata la presenza di un angolo cottura non riportato nella planimetria catastale. La distribuzione è, al contrario, essenzialmente conforme.

Piano secondo - sottotetto:

Lo stesso piano è essenzialmente conforme in termini di distribuzione interna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>	<i>Graffato</i>
	23	650	9		C6	6	192	230 mq	297,48 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

CONFORMITA' CATASTALE

Dalle verifiche eseguite si evidenzia che dal raffronto tra lo stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata presso il competente Ufficio del Territorio si è accertato che la stessa è essenzialmente conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Nel pignoramento posto alla base della presente procedura non risulta compresa la corte pertinenziale delle unità in esame, corte identificata con il sub. 11, B.C.N.C. comune ai sub. 9 e 10.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Nel pignoramento posto alla base della presente procedura non risulta compresa la corte pertinenziale delle unità in esame, corte identificata con il sub. 11, B.C.N.C. e comune ai sub. 9 e 10.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Dal sopralluogo eseguito è emerso che l'immobile in oggetto è in corso di ristrutturazione, anche se lo stesso è quasi completato (vedi all.to 5)

Pertanto lo stato di conservazione può definirsi discreto con esclusione dell'androne d'ingresso al piano seminterrato che può definirsi mediocre/pessimo.

Si evidenzia che il vano scala comune a tutti i piani è in corso di ristrutturazione ed incompleto nelle finiture come lo è in vano ascensore che è totalmente primo di impiantistica (cabina, motore, ecc.)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

L'unità si presenta in uno stato conservativo ordinario e adeguato alla vetustà e destinazione d'uso del bene.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Risulta catastalmente che l'unità in oggetto ha in comune con l'unità sub. 9, unità anch'essa oggetto di esecuzione e compresa in un unico lotto di vendita (garage) - lotto 1, la corte identificata con il sub. 11 - B.C.N.C. che in loco non è delimitata e fa "corpo unico" con la corte sub. 12 - B.C.N.C. ai soli sub. 2 e 3, unità sempre oggetto di esecuzione e comprese nel lotto n. 2.

L'accesso alla corte sub. 11, accesso sia carrabile che pedonale, avviene da Via L'Aquila (ex via della fontana). Detto accesso carrabile, al momento del sopralluogo, è risultato in disuso. Inoltre la corte sub. 11 è raggiungibile anche attraverso la corte sub. 12 accessibile a sua volta da un ingresso carrabile dall'antistante via L'Aquila.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Risulta catastalmente che l'unità in oggetto ha in comune con l'unità sub. 10, anch'essa oggetto di esecuzione e compresa in un unico lotto di vendita (abitazione) - lotto 1, la corte identificata con il sub. 11 - B.C.N.C. in loco non è delimitata e fa "corpo unico" con la corte sub. 12 B.C.N.C. ai soli sub. 2 e 3, unità sempre oggetto di esecuzione e comprese nel lotto n. 2.

L'accesso alla corte sub. 11, accesso sia carrabile che pedonale, avviene da Via L'Aquila (ex via della fontana). Detto accesso carrabile, al momento del sopralluogo, è risultato in disuso. Inoltre la corte sub. 11 è raggiungibile anche attraverso la corte sub. 12 accessibile a sua volta da un ingresso carrabile dall'antistante via L'Aquila.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA

Sia dalla certificazione notarile prodotta sia dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici si è accertato che:

- non risultano trascritti atti di servitù o altri titoli limitanti l'uso della proprietà

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA

Sia dalla certificazione notarile prodotta sia dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici si è accertato che:

- non risultano trascritti atti di servitù o altri titoli limitanti l'uso della proprietà

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA

Altezza interna utile:

- Piano Seminterrato: mt 3.00

- Piano Terra : mt 3.10

- Piano Primo: mt 3.45

- Piano Sottotetto: Varia da mt 0,40 a mt 2,00

Str. verticali: muratura

Copertura: a falde

Pareti interne: intonaco

Pavimentazione interna: ove presenti e/o visibili maioliche, scaglie di marmo

Infissi esterni: alluminio

Infissi interni: non presenti – Portoncini ai piani appartamenti: blindati

Impianto elettrico: in corso di completamento

Impianto idrico: in corso di completamento

Impianto termico: in corso di completamento



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Altezza interna utile: mt 2,60

Str. verticali: cemento armato

Copertura: terrazzo

Pareti interne: stato grezzo - cemento

Pavimentazione interna: battuto di cemento

Impianto elettrico



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Occupato dai soggetti eseguiti. Risulta nominato I.V.G. (custode giudiziario)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Occupato dai soggetti eseguiti. Risulta nominato I.V.G. (custode giudiziario)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1953	===== nato a ===== - IN PARTE Codice Fiscale/P.IVA: =====	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Matteo FANTI	03/10/1953	14357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI L'AQUILA	29/10/1953	10699	9960
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 01/10/1967	===== nato a ===== - IN PARTE Codice Fiscale/P.IVA: =====	ATTO DI COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Antonio BATTAGLIA	01/10/1967			526	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI L'AQUILA	19/10/1967			12943	11817
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;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1953	===== nato a ===== - IN PARTE Codice Fiscale/P.IVA: =====	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Matteo FANTI	03/10/1953	14357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI L'AQUILA	29/10/1953	10699	9960
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 01/10/1967	===== nato a ===== - IN PARTE Codice Fiscale/P.IVA: =====	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio BATTAGLIA	01/10/1967	526	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI L'AQUILA	19/10/1967	12943	11817
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 10/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a L'Aquila il 01/03/2022

Reg. gen. 3389 - Reg. part. 292

Importo: € 500.000,00

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====, =====, =====, =====

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.668.966,62



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 27/02/2025

Reg. gen. 3849 - Reg. part. 3163

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====, =====,

Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 10/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 01/03/2022

Reg. gen. 3389 - Reg. part. 292

Importo: € 500.000,00

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====, =====, =====, =====

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.668.966,62



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 27/02/2025

Reg. gen. 3849 - Reg. part. 3163

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====, =====,

Formalità a carico della procedura



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

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

CONFORMITA' EDILIZIA

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Barete, si è verificato che, fino alla data del



23.10.2025 - l'unità in esame è stata interessata dalle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n. 110 del 1 Giugno 1973 - intestata a Navarra Quinto

- Permesso a costruire n. 861/2008 -

- Permesso a costruire - Variante in corso d'opera n. 908 del 31.03.2012 - Intestato a =====, ===== e

- C.I.L.A. dell'8.10.2020 prot. 3270 in variante per opere interne al P.D.C. n. 908/2012 e SCIA 952/2019 - vedi all.to 8

Richiedente =====

Dal raffronto degli elaborati grafici di cui alla C.I.L.A. in Variante dell'8.10.2020 - (ultimo titolo edilizio) con lo stato dei luoghi, sempre considerando lo stato attuale rilevato e che l'immobile ancora è in corso di ristrutturazione e limitatamente alle opere fin qui eseguite, si può asserire che l'unità in oggetto *NON E' CONFORME* al titolo edilizio stesso.

Infatti l'indicata C.I.L.A. aveva per oggetto l'unificazione delle porzioni immobiliari presenti in un'unica unità immobiliare residenziale e che, come indicato nella relazione allegata alla stessa C.I.L.A. (vedi all.to 8), sarebbe stato attuato con opere minime interne consistenti nella rimozione dei portoncini d'ingresso ai singoli appartamenti dal vano scala e sostituiti con normali porte interne e che non erano stati realizzati i rivestimenti e le predisposizioni per la cucina nell'ex locale cucina/soggiorno del piano secondo.

Dal sopralluogo eseguito, al contrario, i portoncini d'ingresso ai singoli appartamenti sono ancora in essere (portoncini blindati) ed è stato realizzato nel salone del piano primo (piano secondo nelle tavole progettuali della C.I.L.A.) sia i rivestimenti in maioliche che la predisposizione per la cucina nel locale cucina/soggiorno (vedi all.to 5)

Si precisa inoltre che, con comunicazione del 9.10.2020, veniva trasmessa al Comune di Barete la Fine Lavori relativa alla C.I.L.A. indicata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

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.

CONFORMITA' EDILIZIA

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Barete, si è verificato che, fino alla data del 23.10.2025 - l'unità in esame è stata interessata dalle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso a costruire n. 861/2008 -

- Permesso a costruire - Variante in corso d'opera n. 908 del 31.03.2012 - Intestato a =====, ===== e

- C.I.L.A. dell'8.10.2020 prot. 3270 in variante per opere interne al P.D.C. n. 908/2012 e SCIA 952/2019 - vedi all.to 8

Richiedente =====

Dal raffronto degli elaborati grafici di cui alla C.I.L.A. in Variante dell'8.10.2020 - (ultimo titolo edilizio) con lo

stato dei luoghi, si può asserire che l'unità in oggetto è ESSENZIALMENTE CONFORME al titolo edilizio stesso
Si precisa che con comunicazione del 9.10.2020 veniva trasmessa al Comune di Barete la Fine Lavori relativa alla C.I.L.A. indicata.

Dal sopralluogo eseguito, per l'unità in esame, i lavori sono terminati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 – loc. Teora, piano T-S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 – loc. Teora, piano S.1

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO T-S1

Trattasi di una unità abitativa composta da piano terra e piano seminterrato.

L'accesso all'unità in oggetto avviene, al piano terra, tramite la corte pertinenziale identificata con il sub. 12, corte in comune con il sub. 2.

La stessa corte può essere raggiunta attraverso un cancello carrabile dall'antistante Via L'Aquila

La corte pertinenziale dell'unità in oggetto, catastalmente individuata con il sub. 12 (vedi all.to 4), in loco non è delimitata. Per cui forma un unico "spazio" anche con la corte identificata con il sub. 11 - B.C.N.C. dei sub. 9 e 10

Entrambe le corti non sono indicate nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura.

Il piano terra è formato da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno e due camere da letto.

La porzione ubicata ***al piano seminterrato***, in origine (da UTE), era una centrale termica. Attualmente è un bagno funzionalmente integrato nel sub. 2, subalterno anch'esso oggetto di esecuzione.

Lo stesso piano seminterrato è raggiungibile sia dalla corte pertinenziale, sub. 12, tramite un vano scala autonomo, sia attraverso il sub. 2 ubicato al piano seminterrato che fa "corpo unico" con il presente piano. Detto sub. 2 ha accesso diretto tramite un portoncino, dall'antistante via L'Aquila.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO S.1

Trattasi di una porzione immobiliare ubicata la piano seminterrato (o sottostrada).

Allo stato attuale la stessa porzione, utilizzata per fini residenziali, è composta da un disimpegno/soggiorno/ingresso con angolo cottura e due vani letto.

La porzione immobiliare in esame, in origine (da UTE), era un garage.

Attualmente, integrato alla porzione in oggetto, vi è un bagno, ex c.t., che catastalmente è compreso nell'unità identificata con il sub. 3, subalterno anch'esso oggetto di esecuzione.

La stessa porzione immobiliare è raggiungibile sia da un accesso diretto, tramite un portoncino posto a livello del piano, dall'antistante via L'Aquila, sia attraverso la porzione del sub. 3 ubicata al piano seminterrato che fa "corpo unico" con la presente unità, sia dalla corte pertinenziale, sub. 12, tramite un vano scala autonomo.

Detta corte, pertinenziale dell'unità in oggetto, accessibile da un cancello carrabile dall'antistante Via L'Aquila e catastalmente individuata con il sub. 12 (vedi all.to 4), in loco non è delimitata. Per cui forma un unico "spazio" anche con la corte identificata con il sub. 11 - B.C.N.C. dei sub. 9 e 10

Entrambe le corti non sono indicate nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO T-SI

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

Risulta prodotto in atti:

- Nota di trascrizione pignoramento: SI
- Estratto mappa: NO
- Certificazione notarile: SI
- Certificazione ipotecaria: NO
- Certificazione catastale: NO

Le certificazioni notarili prodotte sono relative al ventennio antecedente alla data dei pignoramenti e certificano il periodo fino alla data del 27.02.2025 e del 14.05.2025

AGGIORNAMENTO IPOTECARIO - dal 26.02.2025 al 10.11.2025 - NON RISULTANO NUOVE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (vedi all.to 3)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO S.I

Risulta prodotto in atti:

- Nota di trascrizione pignoramento: SI
- Estratto mappa: NO
- Certificazione notarile: SI

- Certificazione ipotecaria: NO

- Certificazione catastale: NO

Le certificazioni notarili prodotte sono relative al ventennio antecedente alla data dei pignoramenti e certificano il periodo fino alla data del 27.02.2025 e del 14.05.2025

AGGIORNAMENTO IPOTECARIO - dal 26.02.2025 al 10.11.2025 - NON RISULTANO NUOVE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (vedi all.to 3).

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO T-SI

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

- ===== (Proprietà 1/3)

Codice fiscale: =====

=====

=====

- ===== (Proprietà 1/3)

Codice fiscale: =====

=====

=====

- ===== (Proprietà 1/3)

Codice fiscale: =====

=====

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

- ===== (Proprietà 1/3)

- ===== (Proprietà 1/3)

- ===== (Proprietà 1/3)

Dalle certificazioni notarili prodotti si evince che l'immobile oggetto di esecuzione innanzi identificato, è pervenuto ai soggetti esecutati per diritti pari ad 1/3 ciascuno, quindi complessivamente PARI A 1/1 con:

- Decreto di trasferimento del Tribunale di L'Aquila trascritto il 6.11.2007 al n. 29216 di R.G. e n. 16891 di R.P.

Con detto decreto venivano acquistati diritti pari ad 1/3 ciascuno da =====, ===== e =====.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO S.I

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

- ===== (Proprietà 1/3)

ASTE GIUDIZIARIE
Codice fiscale: =====
=====

- ===== (Proprietà 1/3)

Codice fiscale: =====
=====

- ===== (Proprietà 1/3)

Codice fiscale: =====
=====

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

- ===== (Proprietà 1/3)
- ===== (Proprietà 1/3)
- ===== (Proprietà 1/3)

Dalla certificazione notarile prodotta si evince che l'immobile oggetto di esecuzione innanzi identificato, è pervenuto ai soggetti esecutati per diritti pari ad 1/3 ciascuno, quindi complessivamente PARI A 1/1 con:

- Decreto di trasferimento del Tribunale di L'Aquila trascritto il 6.11.2007 al n. 29216 di R.G. e n. 16891 di R.P.

Con detto decreto venivano acquistati diritti pari ad 1/3 ciascuno da =====, ===== e =====.

CONFINI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA, PIANO T-S1

Non è stato possibile reperire i nominativi degli attuali confinanti

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA, PIANO S.I

Non è stato possibile reperire i nominativi degli attuali confinanti

CONSISTENZA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	48,56 mq	60,00 mq	1	41,15 mq	0,00 m	T-S1
Totale superficie convenzionale:				41,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie netta: mq 48,56

al piano Terra mq 44,18 - appartamento

al piano Seminterrato: mq 4,38 - bagno . ex C.T.

La superficie netta indicata è stata rilevata in loco; la superficie lorda è quella catastale

Per il calcolo dettagliato vedi all.to 11. In detto elaborato sono analiticamente riportate le superfici e le altezze interne.

Analogamente, nello stesso allegato, sono indicati i singoli coefficienti di adeguamento.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO S.I

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,15 mq	83,00 mq	1	31,11 mq	2,85 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				31,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie netta: mq 66,15

Al piano Seminterrato: mq 66,15 - abitazione - ex garage

La superficie netta indicata è stata rilevata in loco; la superficie lorda è quella catastale.

Per il calcolo dettagliato vedi all.to 11. In detto elaborato sono analiticamente riportate le superfici e le altezze interne.

Analogamente, nello stesso allegato, sono indicati i singoli coefficienti di adeguamento.

Si evidenzia che nella determinazione della superficie convenzionale si è tenuto in debito conto, con applicazione di idonei coefficienti di adeguamento, che la porzione in esame è sia catastalmente che urbanisticamente un garage (vedi relativi punti).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO T-SI

Dalla visura storica non risultano variazioni catastali modificanti l'identificativo dell'unità in esame -vedi all.to 2.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO S.I

Dalla visura storica non risultano variazioni catastali modificanti l'identificativo dell'unità in esame -vedi all.to 2.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO T-SI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	650	3		A2	2	3	60 mq	151,84 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si è accertato che:

- **il piano terra** ha una distribuzione interna totalmente diversa rispetto a quanto graficizzato nella planimetria catastale.

Attualmente sono presenti due camere da letto, un bagno, un ingresso con angolo cottura ed un disimpegno; in planimetria catastale, al contrario, è graficizzato un unico vano letto, una "bussola" d'ingresso, un w.c. ed un soggiorno/cucina.

- Per il piano seminterrato, in planimetria indicato come piano sottostrada, catastalmente è graficizzato un ambiente destinato a centrale termica mentre, in realtà, lo stesso ambiente è stato trasformato in un bagno.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO S.I

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	650	2		C6	6	77	83 mq	119,3 €	SEMINTERRATO	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si è accertato che:

- L'unità in esame, in planimetria catastale, è graficizzata come un unico ambiente destinato a garage mentre, in realtà, lo stesso ambiente è stato trasformato in una unità abitativa composta da un disimpegno/soggiorno/ingresso con angolo cottura e due camere da letto.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO T-SI

Il pignoramento posto alla base della presente procedura non risulta compresa la corta pertinenziale delle unità in esame, corte identificata con il sub. 12, B.C.N.C. e comune ai sub. 2 e 3.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. LOC. TEORA, PIANO S.I

Nel pignoramento posto alla base della presente procedura non risulta compresa la corta pertinenziale delle unità in esame, corte identificata con il sub. 12, B.C.N.C. e comune ai sub. 2 e 3.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO T-SI

L'unità si presenta in uno stato conservativo ordinario e adeguato alla vetustà e destinazione d'uso del bene.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO S.I

L'unità si presenta in uno stato conservativo ordinario e adeguato alla vetustà e destinazione d'uso del bene.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO T-SI

Risulta catastalmente che l'unità in oggetto ha in comune con l'unità sub. 2, anch'essa oggetto di esecuzione e compresa in un unico lotto di vendita, lotto 2, la corte identificata con il sub. 12 - B.C.N.C. ; corte in loco non delimitata che fa "corpo unico" con la corte sub. 11 B.C.N.C. ai soli sub. 9 e 10, unità sempre oggetto di esecuzione e comprese nel lotto n. 1.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO S.I

Risulta catastalmente che l'unità in oggetto ha in comune con l'unità sub. 2, anch'essa oggetto di esecuzione e compresa in un unico lotto di vendita, lotto 2, la corte identificata con il sub. 12 - B.C.N.C. ; corte in loco non delimitata che fa "corpo unico" con la corte sub. 11 B.C.N.C. ai soli sub. 9 e 10, unità sempre oggetto di esecuzione e comprese nel lotto n. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO T-SI

Sia dalla certificazione notarile prodotta sia dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici si è accertato che:

- non risultano trascritti atti di servitù o altri titoli limitanti l'uso della proprietà

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO S.I

Sia dalla certificazione notarile prodotta sia dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici si è accertato che:

- non risultano trascritti atti di servitù o altri titoli limitanti l'uso della proprietà

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 – LOC. TEORA, PIANO T-SI

Altezza interna utile:

- Piano Terra : mt 2,95

- Piano Seminterrato: mt 2,85

Str. verticali: cemento armato

Copertura: a falde

Pareti interne: intonaco

Pavimentazione interna: maioliche

Tiziano Sebastiani

Geometra

Infissi esterni: pvc

Infissi interni: legno tamburato

Impianto elettrico: presente

Impianto idrico: presente

Impianto termico: presente

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA, PIANO S.1

Altezza interna utile:

- Piano Seminterrato: mt 2,85

Str. verticali: cemento armato

Copertura: mista falde/piana

Pareti interne: intonaco

Pavimentazione interna: maioliche

Infissi esterni: pvc

Infissi interni: legno tamburato

Impianto elettrico: presente

Impianto idrico: presente

Impianto termico: presente

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA, PIANO T-S1

Occupato dai soggetti esecutati. Risulta nominato I.V.G. (custode giudiziario)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA, PIANO S.1

Occupato dai soggetti esecutati. Risulta nominato I.V.G. (custode giudiziario)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1953	===== nato a ===== - IN PARTE Codice Fiscale/P.IVA: =====	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Matteo FANTI	03/10/1953	14357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI	29/10/1953	10699	9960	

		L'AQUILA			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/1967	===== ===== nato a =====	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	- IN PARTE Codice Fiscale/P.IVA: =====	Antonio BATTAGLIA	01/10/1967	526	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI L'AQUILA	19/10/1967	12943	11817
		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;

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA, PIANO S.1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1953	===== ===== nato a =====	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	- IN PARTE Codice Fiscale/P.IVA: =====	Matteo FANTI	03/10/1953	14357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI L'AQUILA	29/10/1953	10699	9960
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/1967	===== ===== nato a =====	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	- IN PARTE Codice Fiscale/P.IVA: =====	Antonio BATTAGLIA	01/10/1967	526	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI L'AQUILA	19/10/1967	12943	11817
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA, PIANO T-SI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 10/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 01/03/2022

Reg. gen. 3389 - Reg. part. 292

Importo: € 500.000,00

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====, =====, =====

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.668.966,62

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 27/02/2025

Reg. gen. 3849 - Reg. part. 3163

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====, =====

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 14/05/2025

Reg. gen. 9605 - Reg. part. 7952

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA, PIANO S.1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 10/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 01/03/2022

Reg. gen. 3389 - Reg. part. 292

Importo: € 500.000,00

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====, =====, =====

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.668.966,62

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 27/02/2025

Reg. gen. 3849 - Reg. part. 3163

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====, =====

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 14/05/2025

Reg. gen. 9605 - Reg. part. 7952

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA, PIANO T-SI

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

CONFORMITÀ EDILIZIA

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Barete, per l'unità in oggetto non si è reperito alcun titolo edilizio.

Tenuto conto che l'unità in oggetto, come da relazione notarile, è prevenuta al dante causa dei soggetti eseguiti con :

- atto di compravendita a rogito del Notaio Matteo Fanti del 3.10.1953 e con atto del Notaio Antonio Battaglia del 1.10.1967, si può concretamente dedurre che l'immobile era stato edificato prima dell' 1.09.1967.

Ovviamente la stessa unità non essendo conforme alla planimetria catastale, planimetria datata 8.04.1994, non può ritenersi regolare ai sensi della legge 47/85 e seguenti in quanto le difformità oggi rilevate sono state poste in essere sicuramente dopo tale data.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA, PIANO S.I

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Dagli accertamenti espletati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Barete si è accertato che gli attuali comproprietari

hanno inoltrato in data 5.04.2012 istanza al medesimo Comune finalizzata alla voltura a proprio nome della domanda di sanatoria n. 1458 del 31/07/1986 intestata al precedente proprietario Navarra Quinto.

In allegato a detta istanza, inoltre, trasmettevano documentazione integrativa.

Dalla relazione descrittiva delle opere oggetto di sanatoria si evince che la stessa domanda interessava solo il subalterno in esame e *che veniva chiesta la sanatoria per la destinazione ad autorimessa*.

Per cui si può asserire che l'attuale stato dei luoghi sia con riferimento a detta relazione descrittiva, sia con riferimento ai grafici allegati alla medesima, *è difforme alla domanda di sanatoria* sia in termini di destinazione d'uso che di configurazione planimetrica.

Infatti nella grafica prodotta in integrazione alla domanda di sanatoria (vedi all.to 9) viene riportato un unico ambiente destinato ad autorimessa e ripostiglio. Attualmente il ripostiglio fa parte del sub. 3 ed è utilizzato come bagno, mentre l'autorimessa è stata trasformata in abitazione ed è formata da due camere da letto un disimpegno/soggiorno/ingresso con angolo cottura. Si precisa che la pratica di sanatoria è ancora in corso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA, PIANO T-SI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA, PIANO S.1

Non sono presenti vincoli od oneri 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 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora**

Trattasi di un edificio distribuito su quattro livelli nel quale sono compresi due appartamenti oltre un sottotetto; il tutto censito in un'unica unità immobiliare ed in corso di ristrutturazione. Le destinazioni d'uso indicate sono

da riferirsi a quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio reperito in quanto, di fatto, essendo l'edificio in corso di ristrutturazione, ancora non vengono concretamente messe in atto. Si precisa che dagli accertamenti espletati presso il competente ufficio tecnico del Comune di Barete risulta depositata la comunicazione di fine lavori (vedi all.to 8) terminati in data 09.10.2020- In realtà i lavori non sono totalmente completati (vedi all.to 5). L'edificio fa parte di un più ampio complesso delimitato in loco da recinzione muraria con accessi dall'antistante Via L'Aquila. L'accesso all'unità in oggetto avviene tramite la corte pertinenziale identificata con il sub. 11, corte in comune con il sub. 9. La stessa può essere raggiunta sia attraverso un cancello carrabile attualmente in disuso, sia attraverso un accesso pedonale dall'antistante Via L'Aquila, sia attraverso la corte sub. 12 accessibile a sua volta da un ingresso carrabile dall'antistante via L'Aquila, sia da un ulteriore accesso pedonale da via Forcella che permette di raggiungere il terrazzo al piano terra. La corte pertinenziale dell'unità in oggetto, catastalmente individuata con il sub. 11 (vedi all.to 4), in loco non è delimitata. Per cui forma un unico "spazio" anche con la corte identificata con il sub. 12, B.C.N.C. dei sub. 2 e 3. Entrambe le corti non sono indicate nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura.

Il piano Seminterrato, allo stato in corso di ristrutturazione, è formato da un androne d'ingresso che permette di raggiungere il vano scala di distribuzione verticale dell'edificio; vano che collega internamente tutti e quattro i livelli. Lo stesso piano è formato da una unità abitativa composta da ingresso/soggiorno, un vano cucina, un disimpegno, un bagno, un piccolo ripostiglio, un vano letto ed un terrazzo. Lo stesso livello potrà essere collegato, tramite una scala interna che ancora non è presente, al sovrastante piano terra. Si evidenzia che è presente l'apertura al solaio d'interpiano tra il piano seminterrato ed il piano terra ma non è ancora stata realizzata la scala di collegamento interna. Inoltre in corrispondenza dell'androne d'ingresso vi è la centrale termica.

Il piano Terra allo stato in corso di ristrutturazione, può essere raggiunto sia dal vano scala comune a tutti i piani sia da un autonomo ingresso da via Forcella che, tramite un terrazzo a livello, permette di raggiungere il disimpegno di piano del predetto vano scala comune. Lo stesso piano è formato da una unità abitativa composta da un ingresso/disimpegno, tre vani, un bagno, un w.c., un ripostiglio ed un balcone. Lo stesso livello potrà essere collegato, tramite una scala interna che ancora non è presente, al sottostante piano seminterrato. Si evidenzia che è presente l'apertura al solaio d'interpiano tra il piano seminterrato ed il piano terra ma non è ancora stata realizzata la scala di collegamento interna.

Il piano Primo allo stato in corso di ristrutturazione, può essere raggiunto solo dal vano scala comune a tutti i piani. Lo stesso piano è formato da una unità abitativa composta da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due vani, un bagno, un w.c., un ripostiglio e due balconi.

Il piano Secondo, sottotetto, allo stato in corso di ristrutturazione, può essere raggiunto solo dal vano scala comune a tutti i piani. Lo stesso piano è formato da un unico ambiente

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 650, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 145.586,70



DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO DI STIMA

Alla luce di quanto detto, si possono indicare, quali valori medi di mercato, considerando immobili aventi caratteristiche similari a quelli oggetto di stima ipotizzando uno stato di conservazione ordinario, un valore unitario pari, mediamente, ad € 630,00/mq commerciale comprensivo dell'incidenza del valore complementare della corte.

Detto valore trova conferma nella media tra il valore scaturente dai dati reperiti al mq ed il valore determinato in relazione al reddito che l'immobile è in grado di produrre.

Valori unitari mq/ lordo reperiti – PRIMO SEMESTRE 2025 – ultimo dato disponibile:

valore OMI (vedi all.to 7 – tipologia abitazioni civili):

da € 420,00 ad € 630,00 mq/lordo – Valore medio € 525,00 /mq/lordo

Valore in relazione al reddito

Per l'applicazione di tale metodologia occorre a monte un reddito certo da porre a base delle capitalizzazioni.

A tal fine si farà riferimento ai valori locativi espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare valore OMI (vedi all.to 7 – tipologia abitazioni civili):

valore locativo OMI:

da € 1,3 ad € 1,8 mq/lordo/mese – valore medio : € 1,55 mq/lordo/mese

Si evidenzia inoltre che in detta determinazione si è tenuto in debito conto sia l'ubicazione dell'immobile sia le possibilità di locazione.

Valore unitario per capitalizzazione:

-Rn = canone dei fitti annui (reddito annuo netto)

-R = Saggio di capitalizzazione pari al 3% determinato in considerazione che nella scelta del tasso o saggio di capitalizzazione si deve tener presente la "sicurezza" dell'investimento. Per investimenti "a basso rischio" quali sono quelli in immobili a destinazione residenziale, si adopera un tasso medio/alto intorno al 2-4 %.

-V = valore edificio Rn / r

Reddito lordo annuo/mq: € 1,55 x 12 = € 18,60

Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo

Reddito annuo netto: € 18,60 - 30% = € 13,02

Valore : reddito netto / r = € 13,02/ 0,03 = € 434,00

Pertanto si può indicare quale valore unitario mq/commerciale lordo la media dei valori innanzi determinati:

(€ 525,00 + € 434,00) / 2 = € 479,50

Si evidenzia che i valori espressi dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda.

Per cui per rapportare il valore indicato ai parametri applicati (superficie netta commerciale) si ritiene di aumentare il predetto valore, mediamente, del 30% in considerazione che l'immobile oggetto di valutazione ha una struttura portante mista, muratura e cls, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta commerciale.

Per cui si ottiene un valore unitario mq/netto commerciale pari a:

$$€ 449,50 + 30\% = € 623,35 /mq$$

In cifra tonda: € 630,00 /mq netto commerciale

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora**

Trattasi di un ampio locale destinato ad autorimessa ubicato al piano seminterrato. L'accesso all'unità in oggetto avviene tramite la corte pertinenziale identificata con il sub. 11, corte in comune con il sub. 10. La stessa può essere raggiunta sia attraverso un cancello carrabile attualmente in disuso, sia attraverso un accesso pedonale dall'antistante Via L'Aquila, sia attraverso la corte sub. 12 accessibile a sua volta da un ingresso carrabile dall'antistante via L'Aquila. La corte pertinenziale dell'unità in oggetto, catastalmente individuata con il sub. 11 (vedi all.to 4), in loco non è delimitata. Per cui forma un unico "spazio" anche con la corte identificata con il sub. 12 - B.C.N.C. dei sub. 2 e 3. Entrambe le corti non sono indicate nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 650, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 58.747,50

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO DI STIMA

Tenuto conto che il bene in esame, autorimessa, è pertinenziale dell'unità abitativa, il valore è stato determinato in funzione del valore dell'unità abitativa stessa, valore già determinato in € 630,00/mq convenzionale.

Ovviamente, per la determinazione della superficie convenzionale, si sono applicati idonei coefficienti al fine di riportare la destinazione d'uso del bene in oggetto, superficie non residenziale, alla destinazione d'uso residenziale dell'unità abitativa.

<i>Identificativo corpo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
<i>Bene N° 1 - Fabbricato civile Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - LOC. Teora</i>	<i>231,09 mq</i>	<i>630,00 €/mq</i>	<i>€ 145.586,70</i>	<i>100,00%</i>	<i>€ 145.586,70</i>
<i>Bene N° 2 - Garage Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - LOC. Teora</i>	<i>93,25 mq</i>	<i>630,00 €/mq</i>	<i>€ 58.747,50</i>	<i>100,00%</i>	<i>€ 58.747,50</i>
<i>Valore di stima:</i>					<i>€ 204.334,20</i>

Adeguamenti e correzioni della stima - ex art.lo 568 c.p.c.

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: . € 10.216,71

- Riduzione pari al 20% a causa della vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore: € 0,00

- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti - immobile in corso di ristrutturazione. Decremento già considerato nella determinazione del valore al mq unitario	€	0,00
- Decurtazioni per lo stato di possesso:	€	0,00
- Decurtazioni per servitù ed altre eventuali limitazioni d'uso : a forfait	€	0,00
- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali:	€	0,00
- Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente rimborsate dalla procedura: circa.	€	3.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€	1.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico – se requisiti: ex art. 13 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 36 D.P.R. 380/2001 - ex art.lo 17 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 46 D.P.R. 380/2001, art.lo 40 ex L. 47/85- e succ. integrazioni e modifiche - Importo indicativo - circa	€	2.500,00

Valore con decurtazioni ex art.lo 568 c.p.c

Prezzo base d'asta

- Valore della piena proprietà **per diritti pari a 1/1** dell'immobile, **con decurtazioni**: **€ 190.617,49**

Prezzo base d'asta - in cifra tonda € 190.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-SI**

Trattasi di una unità abitativa composta da piano terra e piano seminterrato. L'accesso all'unità in oggetto avviene, al piano terra, tramite la corte pertinenziale identificata con il sub. 12, corte in comune con il sub. 2. La stessa corte può essere raggiunta attraverso un cancello carrabile dall'antistante Via L'Aquila. La corte pertinenziale dell'unità in oggetto, catastalmente individuata con il sub. 12 (vedi all.to 4), in loco non è delimitata. Per cui forma un unico "spazio" anche con la corte identificata con il sub. 11 - B.C.N.C. dei sub. 9 e 10 Entrambe le corti non sono indicate nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura.

Il piano terra è formato da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno e due camere da letto. La porzione ubicata al piano seminterrato, in origine (da UTE), era una centrale termica. Attualmente è un bagno funzionalmente integrato nel sub. 2, subalterno anch'esso oggetto di esecuzione. Lo stesso piano seminterrato è raggiungibile sia dalla corte pertinenziale, sub. 12, tramite un vano scala autonomo, sia attraverso il sub. 2 ubicato al piano seminterrato che fa "corpo unico" con il presente piano. Detto sub. 2 ha accesso diretto tramite un portoncino, dall'antistante via L'Aquila.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 650, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 25.924,50

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI STIMA

Per il bene in esame verrà applicato il valore unitario già determinato in € 630,00/mq convenzionale.

Ovviamente, per la determinazione della superficie convenzionale, si sono applicati idonei coefficienti al fine di rapportare la destinazione d'uso del bene in oggetto, per la porzione non residenziale al piano seminterrato, alla destinazione d'uso residenziale dell'unità abitativa.

- **Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1**

Trattasi di una porzione immobiliare ubicata la piano seminterrato (o sottostrada). Allo stato attuale la stessa porzione, utilizzata per fini residenziali, è composta da un disimpegno/soggiorno/ingresso con angolo cottura e due vani letto. La porzione immobiliare in esame, in origine (da UTE), era un garage. Attualmente, integrato alla porzione in oggetto, vi è un bagno, ex c.t., che catastalmente è compreso nell'unità identificata con il sub. 3, subalterno anch'esso oggetto di esecuzione. La stessa porzione immobiliare è raggiungibile sia da un accesso diretto tramite un portoncino, dall'antistante via L'Aquila posto a livello del piano, sia attraverso la porzione del sub. 3 ubicata al piano seminterrato che fa "corpo unico" con la presente unità, sia dalla corte pertinenziale, sub. 12, tramite un vano scala autonomo. Detta corte pertinenziale dell'unità in oggetto, accessibile da un cancello carrabile dall'antistante Via L'Aquila e catastalmente individuata con il sub. 12 (vedi all.to 4), in loco non è delimitata. Per cui forma un unico "spazio" anche con la corte identificata con il sub. 11 - B.C.N.C. dei sub. 9 e 10. Entrambe le corti non sono indicate nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 650, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.221,50

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO DI STIMA

Per il bene in esame verrà applicato il valore unitario già determinato in € 630,00/mq convenzionale.

Si precisa che essendo l'unità urbanisticamente destinata a garage, per i fini che qui interessano *verrà stimata considerando detta destinazione d'uso*

A tal fine nella determinazione della superficie convenzionale, si sono applicati idonei coefficienti per rapportare la destinazione d'uso del bene in oggetto (garage) alla destinazione d'uso residenziale dell'unità abitativa presa a riferimento.

<i>Identificativo corpo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
<i>Bene N° 3 - Fabbricato civile Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1</i>	<i>41,15 mq</i>	<i>630,00 €/mq</i>	<i>€ 25.924,50</i>	<i>100%</i>	<i>€ 25.924,50</i>

Bene N° 4 - Appartamento Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1	31,11 mq	650,00 €/mq	€ 20.221,50	100%	€ 20.221,50
Valore di stima:					€ 46.146,00

Adeguamenti e correzioni della stima - ex art.10 568 c.p.c.

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: . € 2.307,30
- Riduzione pari al 20% a causa della vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore: € 0,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti. € 0,00
- Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00
- Decurtazioni per servitù ed altre eventuali limitazioni d'uso : a forfait € 0,00
- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali: € 0,00
- Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente rimborsate dalla procedura: circa. € 3.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: circa € 1.500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico – se requisiti: ex art. 13 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 36 D.P.R. 380/2001 - ex art.10 17 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 46 D.P.R. 380/2001, art.10 40 ex L. 47/85- e succ. integrazioni e modifiche -
- Difformità riscontrate per il sub. 3 - circa € 2.000,00
- Difformità riscontrate per il sub. 2 **NON SANABILI**

Valore con decurtazioni ex art.10 568 c.p.c

Prezzo base d'asta

- Valore della piena proprietà **per diritti pari a 2/3** dell'immobile, **con decurtazioni:** € 40.338,70

Prezzo base d'asta - in cifra tonda € 40.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Va preliminarmente precisato che nella presente relazione sono stati trattati solo gli immobili di cui all'istanza di vendita del 28.02.2025.

Va inoltre segnalato che nel pignoramento posto alla base della presente procedura non risultano comprese:

- la corta identificata con il sub. 11, corte pertinenziale delle unità identificate con i sub. 9 e 10
- la corta identificata con il sub. 12, corte pertinenziale delle unità identificate con i sub. 2 e 3

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 18/11/2025

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

Geom. Sebastiani Tiziano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Estratto di mappa catastale attuale
- ✓ N° 2 - Visure catastali aggiornate
- ✓ N° 3 - Visure ipotecarie di aggiornamento
- ✓ N° 4 - Planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni – ed elaborato del 5.04.1994.
- ✓ N° 5 - Foto stato dei luoghi
- ✓ N° 6 - Vista di zona : da Google
- ✓ N° 7 - Riferimenti estimativi - Valori OMI
- ✓ N° 8 - Estratti autorizzazioni edilizie reperite
- ✓ N° 9 - Richiesta di voltura domanda di sanatoria, relazione ed elaborato grafico
- ✓ N° 10 - Atto di permuta del 09.07.2019
- ✓ N° 11 - Calcolo superfici
- ✓ N° 12 - Verbale di sopralluogo

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora**

Trattasi di un edificio distribuito su quattro livelli nel quale sono compresi due appartamenti oltre un sottotetto; il tutto censito in un'unica unità immobiliare ed in corso di ristrutturazione. Le destinazioni d'uso indicate sono da riferirsi a quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio reperito in quanto, di fatto, essendo l'edificio in corso di ristrutturazione, ancora non vengono concretamente messe in atto. Si precisa che dagli accertamenti espletati presso il competente ufficio tecnico del Comune di Barete risulta depositata la comunicazione di fine lavori (vedi all.to 8) terminati in data 09.10.2020. In realtà i lavori non sono totalmente completati (vedi all.to 5). L'edificio fa parte di un più ampio complesso delimitato in loco da recinzione muraria con accessi dall'antistante Via L'Aquila. L'accesso all'unità in oggetto avviene tramite la corte pertinenziale identificata con il sub. 11, corte in comune con il sub. 9. La stessa può essere raggiunta sia attraverso un cancello carrabile attualmente in disuso, sia attraverso un accesso pedonale dall'antistante Via L'Aquila, sia attraverso la corte sub. 12 accessibile a sua volta da un ingresso carrabile dall'antistante via L'Aquila, sia da un ulteriore accesso pedonale da via Forcella che permette di raggiungere il terrazzo al piano terra. La corte pertinenziale dell'unità in oggetto, catastalmente individuata con il sub. 11 (vedi all.to 4), in loco non è delimitata. Per cui forma un unico "spazio" anche con la corte identificata con il sub. 12, B.C.N.C. dei sub. 2 e 3. Entrambe le corti non sono indicate nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura. Il piano Seminterrato, allo stato in corso di ristrutturazione, è formato da un androne d'ingresso che permette di raggiungere il vano scala di distribuzione verticale dell'edificio; vano che collega internamente tutti e quattro i livelli. Lo stesso piano è formato da una unità abitativa composta da ingresso/soggiorno, un vano cucina, un disimpegno, un bagno, un piccolo ripostiglio, un vano letto ed un terrazzo. Lo stesso livello potrà essere collegato, tramite una scala interna che ancora non è presente, al sovrastante piano terra. Si evidenzia che è presente l'apertura al solaio d'interpiano tra il piano seminterrato ed il piano terra, ma non è stata ancora realizzata la scala di collegamento interna. Inoltre in corrispondenza dell'androne d'ingresso vi è la centrale termica. Il piano Terra, allo stato in corso di ristrutturazione, può essere raggiunto sia dal vano scala comune a tutti i piani sia da un autonomo ingresso da via Forcella che, tramite un terrazzo a livello, permette di raggiungere il disimpegno di piano del predetto vano scala comune. Lo stesso piano è formato da una unità abitativa composta da un ingresso/disimpegno, tre vani, un bagno, un w.c., un ripostiglio ed un balcone. Lo stesso livello potrà essere collegato, tramite una scala interna che ancora non è presente, al sottostante piano seminterrato. Si evidenzia che è presente l'apertura al solaio d'interpiano tra il piano seminterrato ed il piano terra ma non è ancora stata realizzata la scala di collegamento interna. Il piano Primo, allo stato in corso di ristrutturazione, può essere raggiunto solo dal vano scala comune a tutti i piani. Lo stesso piano è formato da una unità abitativa composta da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due vani, un bagno, un w.c., un ripostiglio e due balconi. Il piano Secondo, sottotetto,

allo stato in corso di ristrutturazione, può essere raggiunto solo dal vano scala comune a tutti i piani. Lo stesso piano è formato da un un'nico ambiente

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 650, Sub. 10, Categoria A2

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

- ***Bene N° 2 - Garage ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora***

Trattasi di un ampio locale destinato ad autorimessa ubicato al piano seminterrato. L'accesso all'unità in oggetto avviene tramite la corte pertinenziale identificata con il sub. 11, corte in comune con il sub. 10. La stessa può essere raggiunta sia attraverso un cancello carrabile attualmente in disuso, sia attraverso un accesso pedonale dall'antistante Via L'Aquila, sia attraverso la corte sub. 12 accessibile a sua volta da un ingresso carrabile dall'antistante via L'Aquila. La corte pertinenziale dell'unità in oggetto, catastalmente individuata con il sub. 11 (vedi all.to 4), in loco non è delimitata. Per cui forma un unico "spazio" anche con la corte identificata con il sub. 12 - B.C.N.C. dei sub. 2 e 3. Entrambe le corti non sono indicate nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 650, Sub. 9, Categoria C6

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

LOTTO 2

- ***Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano T-S1***

Trattasi di una unità abitativa composta da piano terra e piano seminterrato. L'accesso all'unità in oggetto avviene, al piano terra, tramite la corte pertinenziale identificata con il sub. 12, corte in comune con il sub. 2. La stessa corte può essere raggiunta attraverso un cancello carrabile dall'antistante Via L'Aquila. La corte pertinenziale dell'unità in oggetto, catastalmente individuata con il sub. 12 (vedi all.to 4), in loco non è delimitata. Per cui forma un unico "spazio" anche con la corte identificata con il sub. 11 - B.C.N.C. dei sub. 9 e 10. Entrambe le corti non sono indicate nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura. Il piano terra è formato da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno e due camere da letto. La porzione ubicata al piano seminterrato, in origine (da UTE), era una centrale termica. Attualmente è un bagno funzionalmente integrato nel sub. 2, subalterno anch'esso oggetto di esecuzione. Lo stesso piano seminterrato è raggiungibile sia dalla corte pertinenziale, sub. 12, tramite un vano scala autonomo, sia attraverso il sub. 2 ubicato al piano seminterrato che fa "corpo unico" con il presente piano. Detto sub. 2 ha accesso diretto tramite un portoncino, dall'antistante via L'Aquila.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 650, Sub. 3, Categoria A2

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

- ***Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1***

Trattasi di una porzione immobiliare ubicata la piano seminterrato (o sottostrada). Allo stato attuale la stessa porzione, utilizzata per fini residenziali, è composta da un disimpegno/soggiorno/ingresso con angolo cottura e

due vani letto. La porzione immobiliare in esame, in origine (da UTE), *era un garage*. Attualmente, integrato alla porzione in oggetto, vi è un bagno, ex c.t., che catastalmente è compreso nell'unità identificata con il sub. 3, subalterno anch'esso oggetto di esecuzione. La stessa porzione immobiliare è raggiungibile sia da un accesso diretto tramite un portoncino, dall'antistante via L'Aquila posto a livello del piano, sia attraverso la porzione del sub. 3 ubicata al piano seminterrato che fa "corpo unico" con la presente unità, sia dalla corte pertinenziale, sub. 12, tramite un vano scala autonomo. Detta corte pertinenziale dell'unità in oggetto accessibile da un cancello carrabile dall'antistante Via L'Aquila e catastalmente individuata con il sub. 12 (vedi all.to 4), in loco non è delimitata. Per cui forma un unico "spazio" anche con la corte identificata con il sub. 11 - B.C.N.C. dei sub. 9 e 10. Entrambe le corti non sono indicate nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 650, Sub. 2, Categoria C6

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



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

<i>Bene N° 1 - Fabbricato civile</i>			
Ubicazione:	Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - LOC. Teora		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 650, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	231,09 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo eseguito è emerso che l'immobile in oggetto è in corso di ristrutturazione, anche se la stessa è quasi completata (vedi all.to 5) Pertanto lo stato di conservazione può definirsi discreto con esclusione dell'androne d'ingresso al piano seminterrato che è mediocre/pessimo. Si evidenzia che il vano scala comune a tutti i piani è in corso di ristrutturazione ed incompleto nelle finiture come lo è in vano ascensore che è totalmente privo di impiantistica (cabina, motore, ecc.).		
Descrizione:	<p>Trattasi di un edificio distribuito su quattro livelli nel quale sono compresi due appartamenti oltre un sottotetto; il tutto censito in un'unica unità immobiliare ed in corso di ristrutturazione. Le destinazioni d'uso indicate sono da riferirsi a quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio reperito in quanto, di fatto, essendo l'edificio in corso di ristrutturazione, ancora non vengono concretamente messe in atto. Si precisa che dagli accertamenti espletati presso il competente ufficio tecnico del Comune di Barete risulta depositata la comunicazione di fine lavori (vedi all.to 8) terminati in data 09.10.2020- In realtà i lavori non sono totalmente completati (vedi all.to 5). L'edificio fa parte di un più ampio complesso delimitato in loco da recinzione muraria con accessi dall'antistante Via L'Aquila. L'accesso all'unità in oggetto avviene tramite la corte pertinenziale identificata con il sub. 11, corte in comune con il sub. 9. La stessa può essere raggiunta sia attraverso un cancello carrabile attualmente in disuso, sia attraverso un accesso pedonale dall'antistante Via L'Aquila, sia attraverso la corte sub. 12 accessibile a sua volta da un ingresso carrabile dall'antistante via L'Aquila, sia da un ulteriore accesso pedonale da via Forcella che permette di raggiungere il terrazzo al piano terra. La corte pertinenziale dell'unità in oggetto, catastalmente individuata con il sub. 11 (vedi all.to 4), in loco non è delimitata. Per cui forma un unico "spazio" anche con la corte identificata con il sub. 12, B.C.N.C. dei sub. 2 e 3. Entrambe le corti non sono indicate nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura. Il piano Seminterrato, allo stato in corso di ristrutturazione, è formato da un androne d'ingresso che permette di raggiungere il vano scala di distribuzione verticale dell'edificio; vano che collega internamente tutti e quattro i livelli. Lo stesso piano è formato da una unità abitativa composta da ingresso/soggiorno, un vano cucina, un disimpegno, un bagno, un piccoli ripostiglio, un vano letto ed un terrazzo. Lo stesso livello potrà essere collegato, tramite una scala interna che ancora non è presente, al sovrastante piano terra. Si evidenzia che è presente l'apertura al solaio d'interpiano tra il piano seminterrato ed il piano terra ma non è ancora realizzata la scala di collegamento interna. Inoltre in corrispondenza dell'androne d'ingresso vi è la centrale termica. Il piano Terra, allo stato in corso di ristrutturazione, può essere raggiunto sia dal vano scala comune a tutti i piani sia da un autonomo ingresso da via Forcella che, tramite un terrazzo a livello, permette di raggiungere il disimpegno di piano del predetto vano scala comune. Lo stesso piano è formato da una unità abitativa composta da un ingresso/disimpegno, tre vani, un bagno, un w.c., un ripostiglio ed un balcone. Lo stesso livello potrà essere collegato, tramite una scala interna che ancora non è presente, al sottostante piano seminterrato. Si evidenzia che è presente l'apertura al solaio d'interpiano tra il piano seminterrato ed il piano terra ma non è ancora realizzata la scala di collegamento interna. Il piano Primo, allo stato in corso di ristrutturazione, può essere raggiunto solo dal vano scala comune a tutti i piani. Lo stesso piano è formato da una unità abitativa composta da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due vani, un bagno, un w.c., un ripostiglio e due balconi. Il piano Secondo, sottotetto, allo stato in corso di ristrutturazione, può essere raggiunto solo dal vano scala comune a tutti i piani. Lo stesso piano è formato da un unico ambiente</p>		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - LOC. Teora		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 650, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	93,25 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in uno stato conservativo ordinario e adeguato alla vetustà e destinazione d'uso del bene.		
Descrizione:	Trattasi di un ampio locale destinato ad autorimessa ubicato al piano seminterrato. L'accesso all'unità in oggetto avviene tramite la corte pertinenziale identificata con il sub. 11, corte in comune con il sub. 10. La stessa può essere raggiunta sia attraverso un cancello carrabile attualmente in disuso, sia attraverso un accesso pedonale dall'antistante Via L'Aquila, sia attraverso la corte sub. 12 accessibile a sua volta da un ingresso carrabile dall'antistante via L'Aquila. La corte pertinenziale dell'unità in oggetto, catastalmente individuata con il sub. 11 (vedi all.to 4), in loco non è delimitata. Per cui forma un unico "spazio" anche con la corte identificata con il sub. 12 - B.C.N.C. dei sub. 2 e 3. Entrambe le corti non sono indicate nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - LOC. Teora, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 650, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	41,15 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in uno stato conservativo ordinario e adeguato alla vetustà e destinazione d'uso del bene.		
Descrizione:	Trattasi di una unità abitativa composta da piano terra e piano seminterrato. L'accesso all'unità in oggetto avviene, al piano terra, tramite la corte pertinenziale identificata con il sub. 12, corte in comune con il sub. 2. La stessa corte può essere raggiunta attraverso un cancello carrabile dall'antistante Via L'Aquila. La corte pertinenziale dell'unità in oggetto, catastalmente individuata con il sub. 12 (vedi all.to 4), in loco non è delimitata. Per cui forma un unico "spazio" anche con la corte identificata con il sub. 11 - B.C.N.C. dei sub. 9 e 10 Entrambe le corti non sono indicate nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura. Il piano terra è formato da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno e due camere da letto. La porzione ubicata al piano seminterrato, in origine (da UTE), era una centrale termica. Attualmente è un bagno funzionalmente integrato nel sub. 2, subalterno anch'esso oggetto di esecuzione. Lo stesso piano seminterrato è raggiungibile sia dalla corte pertinenziale, sub. 12, tramite un vano scala autonomo, sia attraverso il sub. 2 ubicato al piano seminterrato che fa "corpo unico" con il presente piano. Detto sub. 2 ha accesso diretto tramite un portoncino, dall'antistante via L'Aquila.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Barete (AQ) - Via L'Aquila n. 2 - loc. Teora, piano S.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 650, Sub. 2, <i>Categoria C6</i>	Superficie	31,11 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in uno stato conservativo ordinario e adeguato alla vetustà e destinazione d'uso del bene.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione immobiliare ubicata la piano seminterrato (o sottostrada). Allo stato attuale la stessa porzione, utilizzata per fini residenziali, è composta da un disimpegno/soggiorno/ingresso con angolo cottura e due vani letto. La porzione immobiliare in esame, in origine (da UTE), <i>era un garage</i> . Attualmente, integrato alla porzione in oggetto, vi è un bagno, ex c.t., che catastalmente è compreso nell'unità identificata con il sub. 3, subalterno anch'esso oggetto di esecuzione. La stessa porzione immobiliare è raggiungibile sia da un accesso diretto tramite un portoncino, dall'antistante via L'Aquila posto a livello del piano, sia attraverso la porzione del sub. 3 ubicata al piano seminterrato che fa "corpo unico" con la presente unità, sia dalla corte pertinenziale, sub. 12, tramite un vano scala autonomo. Detta corte, pertinenziale dell'unità in oggetto accessibile da un cancello carrabile dall'antistante Via L'Aquila e catastalmente individuata con il sub. 12 (vedi all.to 4), in loco non è delimitata. Per cui forma un unico "spazio" anche con la corte identificata con il sub. 11 - B.C.N.C. dei sub. 9 e 10 Entrambe le corti non sono indicate nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 01/03/2022

Reg. gen. 3389 - Reg. part. 292

Importo: € 500.000,00

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro _____, _____, _____

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.668.966,62

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 27/02/2025

Reg. gen. 3849 - Reg. part. 3163

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro _____, _____, _____

Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 01/03/2022

Reg. gen. 3389 - Reg. part. 292

Importo: € 500.000,00

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====, =====, =====

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.668.966,62



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 27/02/2025

Reg. gen. 3849 - Reg. part. 3163

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====, =====

Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA, PIANO T-SI



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 01/03/2022

Reg. gen. 3389 - Reg. part. 292

Importo: € 500.000,00

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====, =====

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.668.966,62



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 27/02/2025

Reg. gen. 3849 - Reg. part. 3163

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.





Contro =====, =====

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 14/05/2025

Reg. gen. 9605 - Reg. part. 7952

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====

Formalità a carico della procedura



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BARETE (AQ) - VIA L'AQUILA N. 2 - LOC. TEORA, PIANO S.I



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 01/03/2022

Reg. gen. 3389 - Reg. part. 292

Importo: € 500.000,00

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====, =====, =====

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.668.966,62



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 27/02/2025

Reg. gen. 3849 - Reg. part. 3163

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====, =====

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 14/05/2025

Reg. gen. 9605 - Reg. part. 7952

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro =====

Formalità a carico della procedura

