

Tiziano Sebastiani

Geometra

TRIBUNALE DI L'AQUILA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecuzioni: Dr.ssa Maura MANZI

Procedura esecutiva: Gen. Rep. 76/2006

Creditore procedente: S.I.G.RE.C s.p.a.
Codice fiscale: 14535321005

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

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sebastiani Tiziano

L'Aquila, 1 Settembre 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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 5 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Parti Comuni..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione | 7 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli | 7 |
| Normativa urbanistica | 8 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| Stima / Formazione lotti | 9 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2006 del R.G.E. | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 16 |

INCARICO

All'udienza del 27/11/2024, 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. 086 2203491 – Cell: 3356498612, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Pio delle Camere (AQ) - VIA GARIBALDI n. 6, piano Terra

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in oggetto è compresa all'interno dell'aggregato n. 8800126 PROT. N. 307/UTR6 del 21.04.2016 ed oggetto di ristrutturazione post sisma 2009.

Al momento del sopralluogo è risultato che i lavori di ripristino post sisma nell'unità immobiliare in oggetto sono ancora in corso di esecuzione (vedi all.to 5)

Per quanto riferibile alla consistenza dell'immobile con riferimento agli elaborati di progetto SCIA prot. 2826 del 17.07.2020 - STATO FUTURO - nonchè con riferimento allo stato dei luoghi, limitatamente a quanto oggi è possibile accertare, la stessa U.I. risulterà composta da un ingresso/disimpegno, un bagno, un vano cucina/soggiorno e due camere da letto (vedi all.to 8)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Pio delle Camere (AQ) - VIA GARIBALDI n. 6, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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: SI
- Certificazione notarile: NO
- Certificazione ipotecaria: SI
- Certificazione catastale: SI

Tiziano Sebastiani

Geometra

La certificazione ipocatastale prodotta è relativa al ventennio antecedente alla data di pignoramento
La stessa certifica il periodo dall'01.10.1980 al 20.02.2007

AGGIORNAMENTO IPOTECARIO - dal 19.02.2007 al 21.08.2025 risulta (vedi all.to 3):

- ISCRIZIONE D'IPOTECA IN RINNOVAZIONE presentata il 26.09.2014 ed iscritta al n. 14245 di R.G. e
n. 1137 di R.P.

A favore di: Banca di Roma S.P.A.

Contro: Soggetti esegutati

TITOLARITÀ

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

- ===== (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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

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

- atto di compravendita del 17.10.1980 ricevuto dal Notaio Antonio BATTAGLIA, trascritto presso l'Agenzia
del Territorio di L'Aquila in data 17.11.1980 ai numeri 14454 di R.G. 12313 di R.P.

CONFINI

Non è stato possibile reperire i nominativi degli attuali confinanti

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie | Superficie | Coefficiente | Superficie | Altezza | Piano |
|--|------------|------------|--------------|-----------------|---------|-------|
| | Netta | Lorda | | Convenzionale | | |
| ABITAZIONE | 81,27 mq | 105,65 mq | 1 | 71,00 mq | 0,00 m | TERRA |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 71,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 71,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta indicata è stata rilevata in loco, il tutto con riferimento alle delimitazioni dei vani oggi presenti (immobile in corso di ristrutturazione).

La superficie lorda è stata determinata, convenzionalmente, aggiungendo alla superficie netta rilevata il 30%. Per il calcolo dettagliato vedi all.to 9. In detto elaborato sono analiticamente riportate le superfici ed altezze interne di ogni vano che, essendo diverse le una dalle altre, non possono essere riportate nel presente schema riassuntivo. Analogamente, nello stesso allegato, sono analiticamente indicati i singoli coefficienti di adeguamento

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'entità immobiliare oggetto di esecuzione attualmente distinta al N.C.E.U. del Comune censuario di San Pio delle Camere nel fg. 11 part.lla 75 sub. 1, risulta essere stata interessata da una variazione catastale del 29.06.1994 avente per oggetto la diversa distribuzione degli spazi interni - in atti catastali dal 2.06.1998. Detta variazione non ha determinato una variazione dell'identificazione dell'unità stessa ma la sola variazione della categoria dalla precedente A/6 all'attuale A/3 e della rendita.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 11 | 75 | 1 | | A3 | | vani 4 | | 194,19 € | Terra | |

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra i suddetti dati ed i dati attualmente accertabili presso l'Agenzia del Territorio competente (vedi all.to 2 - visura catastale attuale)

L'immobile si presenta ancora interessato dai lavori di ripristino post sisma 2009. Per cui allo stato risulta in corso di ristrutturazione (vedi all.to 5)

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni. Trattasi di una U.I. autonoma

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sia dalla certificazione ipocatastale 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
- non risultano iscritte nuove ipoteche successive alla data del pignoramento (vedi all.to 3) con esclusione di:

- ISCRIZIONE D'IPOTECA IN RINNOVAZIONE presentata il 26.09.2014 ed iscritta al n. 14245 di R.G. e n. 1137 di R.P.

A favore di: Banca di Roma S.P.A.

Contro: - Soggetti eseguiti

AGGIORNAMENTO IPOTECARIO - dal 19.02.2007 al 21.08.2025

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile in corso di ristrutturazione per lavori di ripristino conseguenti il sisma 2009.

Attualmente è al grezzo e privo di finiture (vedi all.to 5)

Altezza interna utile: variabile da mt 2,40 a mt 2,85

Str. verticali: muratura

Copertura: a falde

Pareti interne: rivestimento al rustico - immobile in corso di ristrutturazione

Pavimentazione interna: non presente - allo stato solo massetto immobile in corso di ristrutturazione

Infissi esterni: in legno ove presenti - immobile in corso di ristrutturazione

Infissi interni: non presenti - immobile in corso di ristrutturazione

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: in corso di realizzazione - immobile in corso di ristrutturazione

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile allo stato attuale, essendo in corso di ristrutturazione, non è occupato. E' stato nominato I.V.G.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla certificazione ipocatastale prodotta non risulta documentata la provenienza in capo ai danti causa dei soggetti eseguiti

Si evidenzia che l'atto di compravendita attraverso il quale l'immobile staggito è pervenuto ai soggetti eseguiti è stato rogato in data 17.10.1980.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale prodotta e dalle visure di aggiornamento ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di L'AQUILA, aggiornate al 21/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO

Iscritto a L'AQUILA il 04/11/1994

Reg. gen. 16201 - Reg. part. 1795

Quota: 1/1

Importo: € 77.468,53

A favore di BANCA DI ROMA s.p.a.

Contro: soggetti eseguiti

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.822,84

Rogante: NOTAIO VICINI GIOVANNI

Data: 07/10/1994

N° repertorio: 184470

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a L'AQUILA il 26/09/2014

Reg. gen. 14245 - Reg. part. 1137

Quota: 1/1

Tiziano Sebastiani

Geometra

Importo: € 77.468,53

A favore di BANCA DI ROMA s.p.a.

Contro: soggetti esecutati

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.822,84

Rogante: NOTAIO VICINI GIOVANNI

Data: 07/10/1994

N° repertorio: 184470

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA l'11/01/2007

Reg. gen. 655 - Reg. part. 465

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI ROMA s.p.a.

Contro: soggetti esecutati

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto è compresa all'interno di un aggregato, aggregato n. 8800126, oggetto di ristrutturazione post sisma 2009.

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata interessata dai lavori di ripristino (vedi all.to 5)

L'intervento è stato posto in essere previa presentazione presso i competenti uffici di SCIA prot. 2826 del 17.07.2020 - AQ-SPC-E-00307 e successive proroghe

I lavori dell'aggregato edilizio sono iniziati in data 9.08.2022 - comunicazione inizio lavori prot. 2826 del 17.07.2020 (vedi all.to 8)

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

CONFORMITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare in oggetto è compresa all'interno di un aggregato, aggregato n. 8800126, oggetto di ristrutturazione post sisma 2009 (vedi all.to 8). **Al momento del sopralluogo l'unità è risultata interessata dai lavori di ripristino**

L'intervento è stato posto in essere previa presentazione presso i competenti uffici di SCIA prot. 2826 del 17.07.2020 - AQ-SPC-E-00307 e successive proroghe

I lavori dell'aggregato edilizio sono iniziati in data 9.08.2022 - comunicazione inizio lavori prot. 2826 del 17.07.2020 (vedi all.to 8) - Lavori ancora in corso.

Pertanto, allo stato, *non può essere relazionato in merito alla conformità edilizia tra lo stato di fatto e quello autorizzato*

Va comunque evidenziato quanto segue:

Dal raffronto della planimetria catastale in essere al momento dell'acquisto dell'unità in esame da parte dei soggetti eseguiti, atto Battaglia 17.10.1980 nonchè a quanto descritto nella nota di trascrizione del medesimo atto, trasc. R.P. 12313/1980, con la planimetria catastale attuale - variazione catastale del 29.06.1994 con causale diversa distribuzione degli spazi interni - in atti catastali dal 2.06.1998 - si evince che nella planimetria attuale è graficizzato un ambiente bagno non presente nè nella planimetria catastale precedente (vedi all.to 4) nè tantomeno compare nella descrizione dell'U.I. riportata nella suddetta nota di trascrizione (vedi all.to 4 - estratta dalla documentazione ipocatastale).

Dagli accertamenti eseguiti presso il competente Ufficio tecnico del Comune di San Pio delle Camere non si è reperito titolo edilizio avente per oggetto la realizzazione del suddetto bagno (vedi all.to 8). *Pertanto la realizzazione del medesimo è da ritenersi eseguita senza titolo edilizio.*

CONFORMITA' CATASTALE

Non può essere relazionato in merito alla conformità catastale tra lo stato di fatto e quanto graficizzato nelle planimetrie depositate presso L' Agenzia dell'Entrate – Territorio (vedi all.to 4) - in quanto l'unità è ancora in corso di ristrutturazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

NESSUNO . Immobile autonomo

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 immobile in corso di ristrutturazione, finiture non presenti e stato avanzamento lavori (a stima), 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,

Tiziano Sebastiani

Geometra

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 di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pio delle Camere (AQ) - VIA GARIBALDI n. 6, piano terra
L'unità immobiliare in oggetto è compresa all'interno dell'aggregato n. 8800126 PROT. N. 307/UTR6 del 21.04.2016 ed oggetto di ristrutturazione post sisma 2009. Al momento del sopralluogo è risultato che i lavori di ripristino post sisma sono ancora in corso di esecuzione (vedi all.to 5) Per quanto riferibile alla consistenza dell'immobile con riferimento agli elaborati di progetto SCIA prot. 2826 del 17.07.2020 - STATO FUTURO - nonchè con riferimento allo stato dei luoghi, limitatamente a quanto oggi è possibile accertare, la stessa U.I. risulterà composta da un ingresso/disimpegno, un bagno, un vano cucina/soggiorno e due camere da letto (vedi all.to 8)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 75, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 29.500,00

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 buono (al nuovo - ristrutturazione post sisma 2009) in quanto l'immobile è allo stato in corso di ristrutturazione, un valore unitario pari, mediamente, ad € 500,00/mq commerciale, il tutto rapportato allo stato di avanzamento lavori in loco riscontrabile.

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 – SECONDO SEMESTRE 2024 – ultimo dato disponibile:

valore OMI (vedi all.to 7 – tipologia abitazioni di tipo civile):

da € 470,00 ad € 670,00 mq/lordo – Valore medio € 570,00 /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

Tiziano Sebastiani

Geometra

(vedi all.to 7 – tipologia abitazioni di tipo civile):

valore locativo OMI:

da € 1,3 ad € 1,9 mq/lordo/mese – valore medio : € 1,60 mq/lordo/mese

Si evidenzia inoltre che in detta determinazione si è tenuta 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: € 1,60 x 12 = € 19,20

Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo

Reddito annuo netto: € 19,20 - 30% = € 13,44

Valore : reddito netto / r = € 13,44 / 0,03 = € 448,00

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

$(€ 570,00 + € 448,00) / 2 = € 509,00$

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

Per cui per riportare 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 in muratura, il tutto al fine di riportarlo alla superficie netta commerciale

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

$€ 509,00 + 30\% = € 661,70 /mq$

Considerando che, allo stato, l’immobile è in corso di ristrutturazione, per i fini che qui interessano va determinato il valore di vendita in funzione dello stato attuale dell’immobile stesso.

Considerando lo stato di avanzamento lavori riscontrato, si ritiene di applicare una decurtazione al valore unitario innanzi determinato pari al 25% ottenendo il seguente valore al mq commerciale:

$€ 661,70 - 25\% = € 496,27$

In cifra tonda: € 500,00 /mq netto commerciale

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

- Riduzione del valore del 10% 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: € 3.550,00

- 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 € 1.000,00

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: immobile in corso di ristrutturazione -

accatastamento post lavori – indicativamente circa € 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* € 1.500,00

Prezzo base d'asta

- Valore della piena proprietà per diritti pari a 1000/1000 – (1/1) dell'immobile, **con decurtazioni**:
..... € 29.450,00

Prezzo base d'asta - in cifra tonda € 29.500,00

| <i>Identificativo corpo</i> | <i>Superficie convenzionale</i> | <i>Valore unitario</i> | <i>Valore complessivo</i> | <i>Quota in vendita</i> | <i>Totale</i> |
|---|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile San Pio delle Camere (AQ) - VIA GARIBALDI n. 6, piano terra | 71,00 mq | 500,00 €/mq | € 35.500,00 | 100,00% | € 35.500,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 35.500,00 |

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

Tiziano Sebastiani

Geometra



Prezzo base d'asta - in cifra tonda € 29.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Aquila, lì 01/09/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sebastiani Tiziano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Estratto di mappa catastale attuale
- ✓ N° 2 - Visura catastale aggiornata
- ✓ N° 3 - Visura ipotecaria di aggiornamento
- ✓ N° 4 - Planimetrie catastali e nota di trascrizione 12313/1980
 - 4.A) – Planimetria attuale
 - 4.B) – Planimetria storica
 - 4.C) - Trasc. R.P. 12313/1980 – estratta dalla certificazione ipotecaria
- ✓ 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 - Calcolo superfici
- ✓ N° 10 - Verbale di sopralluogo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Pio delle Camere (AQ) - VIA GARIBALDI n. 6, piano Terra

L'unità immobiliare in oggetto è compresa all'interno dell'aggregato n. 8800126 PROT. N. 307/UTR6 del 21.04.2016 ed oggetto di ristrutturazione post sisma 2009. Al momento del sopralluogo l'unità è risultato che i lavori di ripristino post sisma sono ancora in corso di esecuzione (vedi all.to 5)

Per quanto riferibile alla consistenza dell'immobile con riferimento agli elaborati di progetto SCIA prot. 2826 del 17.07.2020 - STATO FUTURO - nonchè con riferimento allo stato dei luoghi, limitatamente a quanto oggi è possibile accertare, la stessa U.I. risulterà composta da un ingresso/disimpegno, un bagno, un vano cucina/soggiorno e due camere da letto (vedi all.to 8)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 75, Sub. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in oggetto è compresa all'interno di un aggregato, aggregato n. 8800126, oggetto di ristrutturazione post sisma 2009. Al momento del sopralluogo l'unità è risultata interessata dai lavori di ripristino (vedi all.to 5) L'intervento è stato posto in essere previa presentazione presso i competenti uffici di SCIA prot. 2826 del 17.07.2020 - AQ-SPC-E-00307 e successive proroghe. I lavori dell'aggregato edilizio sono iniziati in data 9.08.2022 - comunicazione inizio lavori prot. 2826 del 17.07.2020 (vedi all.to 8)

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2006 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | San Pio delle Camere (AQ) - VIA GARIBALDI n. 6, piano Terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 75, Sub. 1, Categoria A3 | Superficie | 71,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta ancora interessato dai lavori di ripristino post sisma 2009. Per cui allo stato risulta in corso di ristrutturazione (vedi all.to 5) | | |
| Descrizione: | L'unità immobiliare in oggetto è compresa all'interno dell'aggregato n. 8800126 PROT. N. 307/UTR6 del 21.04.2016 ed oggetto di ristrutturazione post sisma 2009. Al momento del sopralluogo è risultato che i lavori di ripristino post sisma sono ancora in corso di esecuzione (vedi all.to 5) Per quanto riferibile alla consistenza dell'immobile con riferimento agli elaborati di progetto SCIA prot. 2826 del 17.07.2020 - STATO FUTURO - nonchè con riferimento allo stato dei luoghi, limitatamente a quanto oggi è possibile accertare, la stessa U.I. risulterà composta da un ingresso/disimpegno, un bagno, un vano cucina/soggiorno e due camere da letto (vedi all.to 8) | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO

Iscritto a L'AQUILA il 04/11/1994

Reg. gen. 16201 - Reg. part. 1795

Quota: 1/1

Importo: € 77.468,53

A favore di BANCA DI ROMA s.p.a.

Contro: Soggetti eseguiti

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.822,84

Rogante: NOTAIO VICINI GIOVANNI

Data: 07/10/1994

N° repertorio: 184470

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a L'AQUILA il 26/09/2014

Reg. gen. 14245 - Reg. part. 1137

Quota: 1/1

Importo: € 77.468,53

A favore di BANCA DI ROMA s.p.a.

Contro: Soggetti eseguiti

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.822,84

Rogante: NOTAIO VICINI GIOVANNI

Data: 07/10/1994

N° repertorio: 184470

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA l'11/01/2007

Reg. gen. 655 - Reg. part. 465

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI ROMA s.p.a.

Contro: Soggetti eseguiti

Formalità a carico della procedura