
TRIBUNALE DI L'AQUILA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastrantonio Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2022 del R.G.E.

promossa da



[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via delle betulle, località Prato Ionaro, scala H, interno 1, piano Terra.....	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - via delle betulle, località Prato Ionaro, scala H, interno 15, piano -1.....	4
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Lucoli (AQ) - via delle betulle, località Prato Ionaro, scala H, interno 12, piano -1.....	4
Lotto UNICO.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9

Vincoli od oneri condominiali	9
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarietà	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Stato conservativo.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Lotto UNICO	13



INCARICO

All'udienza del 09/11/2023, il sottoscritto Ing. Mastrantonio Carlo, con studio in Via C. Mazzarino, 20 - 67100 - L'Aquila (AQ), email mastrantonio.carlo@gmail.com, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via delle betulle, località Prato Lonaro, scala H, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - via delle betulle, località Prato Lonaro, scala H, interno 15, piano -1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Lucoli (AQ) - via delle betulle, località Prato Lonaro, scala H, interno 12, piano -1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DELLE BETULLE, LOCALITÀ PRATO LONARO, SCALA H, INTERNO 1, PIANO TERRA

Appartamento al piano terra con annessa corte esterna, composto da soggiorno, angolo cottura, una camera e un bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LUCOLI (AQ) - VIA DELLE BETULLE, LOCALITÀ PRATO LONARO, SCALA H, INTERNO 15, PIANO -1

Cantina al piano seminterrato con accesso dal vano scala condominiale e dal locale garage condominiale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LUCOLI (AQ) - VIA DELLE BETULLE, LOCALITÀ PRATO LONARO, SCALA H, INTERNO 12, PIANO -1

Posto auto al piano seminterrato con accesso dal locale garage condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni: 1-2-3

- **BENE N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via delle betulle, località Prato Lonaro, scala H, interno 1, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile censito al Comune di Lucoli (AQ) al F. 22 p. 916 sub. 246-247, confina a nord e ad est con l'area esterna al fabbricato sub 174, a sud con i sub 236,237, ad ovest con i sub 254,180.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,70 m	terra
Giardino	110,00 mq	110,00 mq	0,18	19,80 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				54,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 916 sub.246 e sub. 247 foglio 22 graffati, deriva da variazione del 12/11/2004 pratica AQ0205962 del mappale 114 sub.246 e sub. 247 foglio 22 graffati;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	22	916	246		A2	2	2,5 vani	35 mq	251,77 €	terra	247	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta utilizzato e in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord, est
Altezza interna utile: 2,7 m
Strutture verticali: in calcestruzzo armato
Solai: in latero cemento
Copertura: a falde con manto di copertura in tegole
Pareti esterne ed interne: in laterizio forato intonacato e tinteggiato
Pavimentazione interna: in gress e laminato
Infissi: esterni ed interni in legno
Impianto elettrico, idrico e termico (corpi scaldanti a gas) autonomi



STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobilibile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

[REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 02/02/2001 ricevuto dal Notaio Bocca Loredana, in Palestrina (RM), numero 3989 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 21/02/2001 ai numeri 3020/2452, [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 31/05/2006
Reg. gen. 13548 - Reg. part. 3457
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 13/01/2023
Reg. gen. 664 - Reg. part. 601
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova nel Comune di Lucoli (AQ) all'interno della Lottizzazione di Prato Lonaro approvata dalla G.R.A. in dta 24/04/1975 n. 2856.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un edificio realizzato e legittimato a seguito di:

Concessione di costruzione prot. 1039 pratica n. 951 del 10/04/1983

Concessione di costruzione in variante alla precedente prot. 4355 pratica n. 1075 del 23/11/1984

Concessione di costruzione in variante alla precedente prot. 847 pratica n. 20 del 05/03/1988

Permesso di costruire a sanatoria prot.n. 1356 del 07/04/1995, rilasciato dal Comune di Lucoli con prot. 0003985 del 24/07/2023

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da quanto dichiarato dall'Amministratrice di condominio di cui fa parte l'immobile su questo non sussistono spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

- **BENE N° 2** - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - via delle betulle, località Prato Lonaro, scala H, interno 15, piano -1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'Immobile censito al Comune di Lucoli (AQ) al F. 22 p. 916 sub. 218, confina a nord con il sub 175 e ad est con l'area esterna al fabbricato sub 174, a sud con il vano scala, ad ovest con il sub 217.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	2,50 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

il mappale 916 sub 218 foglio 22 deriva da variazione del 12/11/2004 pratica AQ0205962 del mappale 114 sub. 218.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	916	218		C2	4	9 mq	10 mq	15,34 €	seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta utilizzato e in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile 2,5 m

Strutture verticali: in calcestruzzo armato

Solai: in latero cemento

Copertura: a falde con manto di copertura in tegole

Pareti esterne ed interne: in laterizio forato intonacato e tinteggiato

Pavimentazione interna: battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobilabile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

[REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 02/02/2001 ricevuto dal Notaio Bocca Loredana, in Palestrina (RM), numero 3989 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 21/02/2001 ai numeri 3020/2452, da [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 31/05/2006
Reg. gen. 13548 - Reg. part. 3457
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 13/01/2023
Reg. gen. 664 - Reg. part. 601
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova nel Comune di Lucoli (AQ) all'interno della Lottizzazione di Prato Lonaro approvata dalla G.R.A. in dta 24/04/1975 n. 2856.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un edificio realizzato e legittimato a seguito di:

Concessione di costruzione prot. 1039 pratica n. 951 del 10/04/1983

Concessione di costruzione in variante alla precedente prot. 4355 pratica n. 1075 del 23/11/1984

Concessione di costruzione in variante alla precedente prot. 847 pratica n. 20 del 05/03/1988

Permesso di costruire a sanatoria prot.n. 1356 del 07/04/1995, rilasciato dal Comune di Lucoli con prot. 0003985 del 24/07/2023

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da quanto dichiarato dall'Amministratrice di condominio di cui fa parte l'immobile su questo non sussistono spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

- **BENE N° 3** - Posto auto ubicato a Lucoli (AQ) - via delle betulle, località Prato Lonaro, scala H, interno 12, piano -1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



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

- [Redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'Immobile censito al Comune di Lucoli (AQ) al F. 22 p. 916 sub. 191, confina a nord con il sub 176, ad est con il sub 190, a sud con il sub 172, ad ovest con il sub 192.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,50 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

il mappale 916 sub 191 foglio 22 deriva da variazione del 12/11/2004 pratica AQ0205962 del mappale 114 sub. 191

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	916	191		C6	10	13 mq	13 mq	21,48 €	seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta utilizzato e in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile 2,5 m

Strutture verticali: in calcestruzzo armato

Solai: in latero cemento

Copertura: a falde con manto di copertura in tegole

Pareti esterne ed interne: in laterizio forato intonacato e tinteggiato

Pavimentazione interna: battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobilie risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

[REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 02/02/2001 ricevuto dal Notaio Bocca Loredana, in Palestrina (RM), numero 3989 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 21/02/2001 ai numeri 3020/2452, da [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 31/05/2006
Reg. gen. 13548 - Reg. part. 3457
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 13/01/2023
Reg. gen. 664 - Reg. part. 601
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova nel Comune di Lucoli (AQ) all'interno della Lottizzazione di Prato Lonaro approvata dalla G.R.A. in dta 24/04/1975 n. 2856.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un edificio realizzato e legittimato a seguito di:

Concessione di costruzione prot. 1039 pratica n. 951 del 10/04/1983

Concessione di costruzione in variante alla precedente prot. 4355 pratica n. 1075 del 23/11/1984

Concessione di costruzione in variante alla precedente prot. 847 pratica n. 20 del 05/03/1988

Permesso di costruire a sanatoria prot.n. 1356 del 07/04/1995, rilasciato dal Comune di Lucoli con prot. 0003985 del 24/07/2023

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da quanto dichiarato dall'Amministratrice di condominio di cui fa parte l'immobile su questo non sussistono spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.



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 UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - via delle betulle, località Prato Lonaro, scala H, interno 1, piano Terra.
Appartamento al piano terra con annessa corte esterna, composto da soggiorno, angolo cottura, una camera e un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 916, Sub. 246, Categoria A2, Graffato 247
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.320,00
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lucoli (AQ) - via delle betulle, località Prato Lonaro, scala H, interno 15, piano -1
Cantina al piano seminterrato con accesso dal vano scala condominiale e dal locale garage condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 916, Sub. 218, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.000,00
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Lucoli (AQ) - via delle betulle, località Prato Lonaro, scala H, interno 12, piano -1
Posto auto al piano seminterrato con accesso dal locale garage condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 916, Sub. 191, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucoli (AQ) - via delle betulle, località Prato lonaro, scala H, interno 1, piano Terra	54,80 mq	900,00 €/mq	€ 49.320,00	100,00%	€ 49.320,00
Bene N° 2 - Cantina Lucoli (AQ) - via delle betulle, località Prato lonaro, scala H, interno 15, piano -1	10,00 mq	400,00 €/mq	€ 4.000,00	100,00%	€ 4.000,00
Bene N° 3 - Posto auto Lucoli (AQ) - via delle betulle, località Prato lonaro, scala H, interno 12, piano -1	13,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
Valore di stima totale lotto:					€ 59.820,00

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

L'Aquila, li 11/03/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Estratto di mappa – Lucoli Foglio 22 P. 916
- N° 2 elaborato planimetrico Lucoli Foglio 22 P. 916
- N° 3 planimetria generale Bene 1, Lucoli Foglio 22 P. 916 sub 247 - 246
- N° 4 planimetria generale Bene 2, Lucoli Foglio 22 P. 916 sub 218
- N° 5 planimetria generale Bene 3, Lucoli Foglio 22 P. 916 sub 191
- N° 6 Elaborato fotografico Bene 1
- N° 7 Elaborato fotografico Bene 2
- N° 8 Elaborato fotografico Bene 3
- N° 9 Perizia in formato Privacy

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it