



TRIBUNALE ORDINARIO DI L'AQUILA

Sez. unica

ASTE
GIUDIZIARIE R.G.1 742/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE

Giudice Dott.ssa Maura Manzi,



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RELAZIONE DI PERIZIA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ordine degli Ingegneri Provincia di L'Aquila n.1646
C.F. VVL NRC 69M 31A 345X , P.I. 01709410664
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pag 1 | 12

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO DI L'AQUILA

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

OGGETTO:

Processo di esecuzione promosso da [REDACTED]

procedura esecutiva n.89/2006, per gli immobili siti in L'Aquila, via XX Settembre n. 38

Giudizio di divisione del bene staggito R.G.1 742/2020.

Il sottoscritto Ing. Enrico Vivola nell'udienza del 15/12/2023 veniva nominato CTU confermando i quesiti già formulati con ordinanza del 31/07/2023:

“Esaminata la documentazione acquisita, espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari e previo accesso per sopralluogo all'immobile staggito

1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa e ad eventuali ulteriori comproprietari, specificando la misura di ciascuna quota;

2) descriva dettagliatamente il bene stesso e ne dia adeguata rappresentazione grafica e fotografica con riferimento allo stato attuale;

3) predisponga, se possibile, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

4) qualora il bene non sia ritenuto comodamente divisibili, enunci le ragioni di tale indivisibilità e determini l'attuale valore di mercato, chiarendo nel dettaglio i concreti elementi di stima e di confronto a sostegno della valutazione effettuata;

5) rilevi se l'immobile sia conforme alla normativa urbanistica e siano dunque commerciabile ai sensi della l. 47/85 e successive modifiche.”

PREMESSA.....	4
1. QUESITO N. 1.....	4
2. QUESITO N. 2.....	7
3. QUESITO N. 3.....	9
4. QUESITO N. 4.....	9
5. QUESITO N. 5.....	11
6. SCHEDA RIASSUNTIVA.....	12
7. CONCLUSIONE.....	12

Allegati

1. localizzazione dell'immobile - "010 ESTRATTO MAPPA.pdf"
2. planimetrie del compendio pignorato – "020 ELABORATI PLANIMETRICI.pdf"
3. visura catastale aggiornata – "030 VISURA [REDACTED].pdf=
4. atto di compravendita del 2004 – "031 2004 ATTO NOTAIO FANTI.pdf"
5. ricostruzione storia del compendio pignorato – "032 VISURE STORICHE.pdf"
6. ricostruzione quote di proprietà dell'esecutato – "033 TRASCRIZIONI.pdf"
7. ricostruzione proprietà post sisma 2009 – "034 2024 ATTO riassegnazione.pdf"
8. trascrizione dell'atto – "035 2024 Trascrizione Atto riassegnazione.pdf"
9. Piante dell'alloggio scala 1:100 – "040 ARCHITETTONICO.pdf"
10. Rappresentazione fotografica dell'immobile – "050 RILIEVO FOTOGRAFICO.pdf"
11. Bilanci condominiali – "060 2024 SITUAZIONE CONDOMINIALE.pdf"
12. Valori di mercato da agenzie immobiliari – "070 VALORI IMMOBILI AGENZIE.pdf"
13. Banca dati delle quotazioni immobiliari – "080 OMI AGENZIA ENTRATE.pdf"

PREMESSA

Il sottoscritto, successivamente alla revisione di quanto già redatto in occasione della procedura esecutiva R.G. 89/2006, come prima operazione, si è recato sul posto in data 22 aprile 2024, alle ore 11.00 per l'individuazione dei beni e per effettuare il rilievo, in particolare, grazie alla fattiva collaborazione del s.re [REDACTED], è stata effettuata la visita completa dell'immobile, rilevando le qualità costruttive e impiantistiche, oltre alla verifica delle principali misurazioni atte a determinare le superfici e i volumi dell'immobile e predisposta la documentazione fotografica.

Prima di rispondere ai quesiti, lo scrivente precisa che l'immobile è parte di un fabbricato costituito da 8 piani oltre la copertura, di cui 3 porzioni di piani seminterrati e 5 fuori terra. Il fabbricato è dotato di ascensore e corpo scala. L'appartamento in oggetto, è sito al piano primo ed è dotato di un posto macchina nel garage condominiale e di un vano cantina.

1. QUESITO N. 1

individui, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa e ad eventuali ulteriori comproprietari, specificando la misura di ciascuna quota.

Il fabbricato originario è stato realizzato con Licenzia Edilizia n.28998 rilasciata dal Comune di L'Aquila in data 22/06/1964 e successiva variante n.19919 del 16/08/1967.

Nel seguito si evidenzia la cronologia dei passaggi di proprietà dei beni immobili in trattazione, oltre alle variazioni catastali e urbanistiche a seguito del sisma del 2009.

- L'originario compendio immobiliare pignorato ante demolizione, era individuato catastalmente al foglio 95 particella 84 sub.22 (appartamento e cantina) e sub.47 (posto auto) ed era pervenuto al s.re [REDACTED] (nato a Pizzoli (AQ) il 31/08/1910), per diritti pari all'intero, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Fanti di L'Aquila in data 27/01/1969 rep. n.85593, debitamente registrato e trascritto a L'Aquila in data 01/02/1969 al n.R.G. 1459 e al R.P. n.1313;
- In forza di successione al rispettivo padre e coniuge signor [REDACTED] deceduto il 30 aprile 1978 (denuncia di successione n. 98 vol. 110 registrata a L'Aquila il 15 settembre 1978 e quiwi [REDACTED]

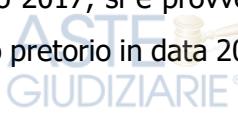
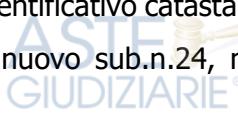


delle porzioni facenti parte del fabbricato sito in tenimento del Comune di L'Aquila, Via XX Settembre n. 38 distinte in catasto al foglio 95 particella 84 subb. 22 e 47, pertanto le quote di proprietà sono pari a 1/2 di [REDACTED] e 1/2 di [REDACTED];

- In forza di cessione di diritti a titolo oneroso a rogito del Notaio Franca Fanti in data 23 giugno

[REDACTED] pertanto le quote di proprietà sono pari a 3/4 di [REDACTED] e 1/4 di [REDACTED] (allegato n.4);

- Con variazione dell'Agenzia del Territorio in data 23/12/2004 prot. AQ0236622, la particella 84 è stata variata nel nuovo numero 734 per modifica identificativo catastale. Con la stessa variazione, l'appartamento e la cantina sono individuati nel nuovo sub.n.24, mentre il posto auto viene attribuito il nuovo sub. n.48;
- In data 21 novembre 2005 è deceduto il signor [REDACTED] lasciando a sè superstite quale erede testamentaria la madre signora [REDACTED] (denuncia di successione n. 145 vol. 9990 registrata a L'Aquila il 22 febbraio 2017 e qui trascritta il 16 novembre 2017 art.14015; testamento pubblicato in atti del Notaio Fanti con verbale in data 16 gennaio 2006 registrato a L'Aquila il 17 gennaio 2006 al n. 103, pertanto le quote di proprietà sono pari a 1/1 di [REDACTED] (allegato n.6);
- A seguito di Permesso di Costruire n. 158 rilasciato dal Comune di L'Aquila in data 3 luglio 2014 e successiva S.C.I.A. prot. n. 55712 del 26 maggio 2017, si è provveduto alla riedificazione del fabbricato (contributo definitivo pubblicato sull'albo pretorio in data 20 agosto 2014 prot. AQB CE 18390);
- Con dichiarazione in data 20/08/2018 prot. AQ0100508, la particella 734 (edificio demolito) è stata variata nel numero 799 per nuovo identificativo catastale a seguito della riedificazione dell'edificio. Con la stessa dichiarazione, l'appartamento è individuato con il sub.14, la cantina è individuata con il sub.n.71, mentre il posto auto è individuato con sub. n.48.
- In data 6 novembre 2019 è deceduta la signora [REDACTED] lasciando a sè superstite quale erede testamentario il signor [REDACTED] nato il 2 febbraio 1952 (testamento pubblico a rogito del notaio Schiavone in data 2 novembre 2016 rep. 188 u.v. passato nel fascicolo degli atti tra vivi con verbale dello stesso notaio in data 22 aprile 2021 rep. 20751 registrato a L'Aquila il 23 aprile 2021 al n. 1508);
- Con atto ricevuto dal Cancelliere presso il Tribunale di L'Aquila in data 17 settembre 2021 cron. 1687 trascritto a L'Aquila il 25 novembre 2021 art. 16778 il signor [REDACTED] ha accettato con beneficio d'inventario l'eredità relitta dalla signora [REDACTED], pertanto le quote di proprietà sono pari a 1/1 di [REDACTED];



- Con sentenza emessa dal Tribunale di L'Aquila in data 28 gennaio 2013 n.92/13 cron. 1092 è stata disposta la riduzione delle disposizioni testamentarie del defunto [REDACTED], con reintegra della signora [REDACTED], figlia del defunto, nella quota di legittima a lei spettante sull'eredità del padre, applicata sulla quota di $\frac{3}{4}$ della proprietà immobiliare;
- Con sentenza emessa dallo stesso Tribunale di L'Aquila in data 8 giugno 2011 n.512/11 cron. 4443 è stata disposta la riduzione delle disposizioni testamentarie del ripetuto [REDACTED] con reintegra del coniuge superstito signora [REDACTED] nella quota legittima a lei spettante sull'eredità del defunto marito, applicata sulla quota di $\frac{3}{4}$ della proprietà immobiliare.

A seguito delle 2 sentenze di riduzione delle disposizioni testamentarie possono essere individuati i comproprietari del bene e le relative quote:

- s.re [REDACTED] per diritti pari a 1/2, in qualità di erede testamentario della s.ra [REDACTED];
- s.ra [REDACTED] per diritti pari a 1/4, in qualità di erede testamentario del padre, s.re [REDACTED] per reintegra della quota di legittima;
- s.ra [REDACTED] per diritti pari a 1/4, in qualità di erede testamentario del marito, s.re [REDACTED] per reintegra della quota di legittima.

Risulta utile evidenziare che con la procedura di demolizione del fabbricato originario e la sua riedificazione, la totalità dei condòmini diventa comproprietaria di tutte le unità immobiliari contenute nel fabbricato ricostruito, ognuno per diritti pari alla relativa quota millesimale. Con successivo atto di riassegnazione, redatto in data 21 dicembre 2023 presso il notaio Antonella Del Grosso (allegato n.7 e allegato n.8), ogni singolo proprietario dichiara e riconosce le porzioni del medesimo fabbricato di rispettiva proprietà, in forza dei titoli citati nello stesso.

L'atto appena riferito, è stato redatto e sottoscritto da tutti i condòmini con esclusione degli eredi [REDACTED]. In esso vengono individuate e descritte le proprietà degli eredi, senza qualsiasi definizione delle rispettive quote in pendenza del giudizio divisorio. Con tale atto e relativa nota di trascrizione, i signori condòmini confermano il proprio diritto di proprietà sui rispettivi singoli immobili, rinunciando pertanto a quanto facente parte dell'asse ereditario [REDACTED]. Benché la visura catastale (allegato n.3) elenca, in qualità di comproprietari, tutti i signori condòmini e la stessa s.ra [REDACTED], ognuno per 1/34 quota provvisoria di proprietà, con l'atto di riassegnazione, i beni dell'asse ereditario [REDACTED] risultano in definitiva di comproprietà di:

- s.re [REDACTED] per diritti pari a 1/2, in qualità di erede testamentario della s.ra [REDACTED];
- s.ra [REDACTED] per diritti pari a 1/4, in qualità di erede testamentario del padre, s.re [REDACTED] per reintegra della quota di legittima;
- s.ra [REDACTED] per diritti pari a 1/4, in qualità di erede testamentario del marito, s.re [REDACTED] per reintegra della quota di legittima.



2. QUESITO N. 2

descrivere dettagliatamente il bene stesso e ne dia adeguata rappresentazione grafica e fotografica con riferimento allo stato attuale.

Il compendio immobiliare oggetto della presente trattazione è così composto:

- appartamento al piano primo distinto con il numero interno 12, composto da doppio ingresso, disimpegni, locale ripostiglio, cucina, soggiorno-pranzo, due camere, due bagni e terrazzo, a confine con vano scala, con sub. 13 e distacchi d'area del fabbricato, salvi altri e riportato al Catasto Fabbricati come segue: Comune di L'Aquila, Foglio 95 Particella 799 sub. 14 in Via XX Settembre Piano 1 Cat. A2 Cl. 3 Vani 7,5 R.C. Euro 1.123,29
- posto auto della superficie di metri quadrati sette (mq.7) al piano primo sotto strada, a confine con spazio di manovra, con subb. 49 e 47, salvi altri e riportato al Catasto Fabbricati come segue: Comune di L'Aquila, Foglio 95 Particella 799 sub. 48 in Via XX Settembre Piano S1 Cat. C6 Cl. 7 Mq. 7 R.C. Euro45,19.
- locale deposito della superficie di metri quadrati due (mq. 2) al piano primo sotto strada, a confine con subb. 70, 61 e corridoio comune, salvi altri e riportato al Catasto Fabbricati come segue: Comune di L'Aquila, Foglio 95 Particella 799 sub. 71, in Via XX Settembre Piano S1 Cat. C2 Cl. 4 Mq. 2 R.C. Euro11,98

La consistenza del compendio immobiliare è rappresentata negli elaborati grafici in allegato alla presente perizia. In particolare, gli allegati n.9 e 10 contengono la rappresentazione grafica e fotografica dei vari ambienti dell'appartamento. La tabella che segue, riassume i dati principali dei beni in trattazione, da cui si ricava che la superficie commerciale complessiva dell'abitazione e relative pertinenze è pari a 180,28 mq, ottenuta grazie all'utilizzo di opportuni coefficienti di equiparazione.

Nel dettaglio:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	129,00 mq	158,00 mq	1	158,00 mq	2,90 m	PRIMO
Terrazza	95,41 mq	95,41 mq	0.2	19,08 mq	-	PRIMO
Posto auto coperto	7,00 mq	9,00 mq	0.3	2,70 mq	3,35 m	SEMINTERRATO -1
Cantina	2,30 mq	2,50 mq	0.2	0,50 mq	3,35 m	SEMINTERRATO -1

Caratteristiche costruttive dell'edificio condominiale:

- Tipologia: l'appartamento è inserito in un fabbricato residenziale composto da 8 piani oltre alla copertura di cui 3 porzioni di piani seminterrati e 5 fuori terra;
- Fondazioni: L'edificio ha fondazione a travi rovesce
- Struttura: l'edificio condominiale ha struttura in c.a., con solai in laterocemento. Tamponature: sono realizzate con blocchi termici in cls, l'esterno è intonacato, le tramezzature interne sono in laterizio.
- Copertura: a terrazza con adeguati sistemi di smaltimento delle acque
- Finiture esterne: l'edificio condominiale è intonacato all'esterno e tinteggiato di colore chiaro e rivestimento in marmo nella parte basamentale sulla via XX Settembre.

Finiture e materiali dell'appartamento:

- Finiture interne: l'interno è intonacato e tinteggiato di bianco
- Pavimenti: i pavimenti sono in gres porcellanato dimensioni quadrate all'interno e sul balcone in gres antiscivolo per esterno di buona qualità.
- Piastrelle: sono piastrelle ceramiche di buona qualità in entrambi i servizi igienici. Si riscontra l'assenza di rivestimento murario nella parete dedicata all'installazione della cucina.
- Infissi esterni: gli infissi esterni, 9 finestre e 2 porta finestra sono in alluminio anodizzato con vetrocamera, taglio termico e guarnizioni a tenuta, con sistema di oscuramento in tapparelle in pvc.
- Infissi interni: I 2 portoncini di ingresso sono di tipo blindato, con serrature di sicurezza, le porte interne sono ad un'anta (2 ante nel salone) del tipo tamburate in legno di buona qualità.
- Sanitari: i sanitari, water, bidet, lavabo e piatto doccia nel bagno di servizio mentre nel bagno grande water, bidet, lavabo e vasca, sono in materiale ceramico di buona qualità così come la rubinetteria.
- Soglie: soglie interne dei davanzali sono in travertino, quelle sterne sono in pietra tipo peperino mentre sul bordo del terrazzo sono poste elementi artificiali in gres ben rifinito con toro tondo sui bordi.
- Impianto termico: è di tipo centralizzato con circuito di riscaldamento a radiatori in alluminio, con contabilizzatore del calore dedicato per ogni unità immobiliare.
- Impianto di condizionamento: è costituito dal gruppo motore posto sulla terrazza e 3 split installati nelle 2 camere da letto e nel salone.
- Impianto elettrico: è eseguito sottotraccia e quindi adeguato alle normative vigenti.
- Impianto idrico sanitario: è realizzato sottotraccia, non presenta zone di perdita e/o difettose; l'acqua calda sanitaria è anch'essa di tipo centralizzato ed è fornita dalla centrale termica



condominiale e quantificata con ulteriore con contabilizzatore per ogni unità immobiliare.

- Impianto fognario: è realizzato sottotraccia e confluisce nella rete fognaria condominiale.

Stato di manutenzione

L'appartamento finora non è stato mai utilizzato per cui risulta in ottimo stato di manutenzione, in condizioni pari al nuovo.

Situazione economica condominiale (allegato n.11)

Occorre precisare che le spese condominiali annue per l'unità immobiliare in trattazione ammontano a circa €1100 e sullo stesso immobile grava un debito per complessivi euro 10874,52, risultanti dal bilancio consuntivo relativo all'esercizio 2023-2024, periodo di riferimento 01/06/2023-31/05/2024.

3. QUESITO N. 3

predisponga, se possibile, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.

Non è possibile effettuare una comoda divisione che rispecchi le esatte quote di proprietà individuate in precedenza. Al limite sarebbe possibile effettuare una divisione dell'appartamento in 2 parti, visto che è già dotato di 2 ingressi sul pianerottolo condominiale ma tale divisione comporterebbe lavori interni di totale trasformazione impiantistica, oltre che a una nuova conformazione distributiva dei vani, con importante dispendio economico e l'ottenimento di 2 unità immobiliari di valore economico sminuito rispetto al valore dell'attuale proprietà immobiliare.

4. QUESITO N. 4

qualora il bene non sia ritenuto comodamente divisibili, enunci le ragioni di tale indivisibilità e determini l'attuale valore di mercato, chiarendo nel dettaglio i concreti elementi di stima e di confronto a sostegno della valutazione effettuata;

Il bene è composto da un appartamento, una cantina e un posto auto. Non è possibile effettuare una comoda divisione che rispecchi le esatte quote di proprietà individuate in precedenza. Al limite sarebbe possibile effettuare una divisione dell'appartamento in 2 parti, visto che è già dotato di 2 ingressi indipendenti sul pianerottolo condominiale ma tale divisione comporterebbe lavori interni di totale trasformazione impiantistica, oltre che a una nuova conformazione distributiva dei vani, con





importante dispendio economico e l'ottenimento di 2 unità immobiliari di valore economico sminuito, rispetto al valore dell'attuale proprietà immobiliare.

In riferimento al compendio immobiliare oggetto di causa e alla precedente stima realizzata nell'ambito della procedura esecutiva n.89/2006, si procede nel seguito ad effettuare una nuova stima con i parametri aggiornati alla data odierna.

1) Valori dedotti dall'indagine di mercato (allegato n.12)

Dall'indagine di mercato presso agenzie immobiliari per proposte di vendita di abitazioni con caratteristiche e localizzazione simili a quella in trattazione, sono proposti in vendita a un valore medio di circa 1900 € al mq, pertanto il valore di mercato dell'immobile è il seguente:

$$180,28 \text{ mq} \times 1900 = € 342.532,00 \text{ (Valore complessivo)}$$

2) Valori tratti dall'Osservatorio Immobiliare (allegato n.13)

Sulla base delle quotazioni immobiliari per il Comune di L'Aquila dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio i valori per la fascia centrale - interno mura urbiche, sono i seguenti:

per abitazioni civili min 1300, max 1850 €/mq

Prendendo il valore medio, si ha:

$$180,28 \text{ mq} \times 1575 = € 283.941,00 \text{ (Valore complessivo)}$$

La media tra i due valori calcolati è 313.236,50 €.

La quota oggetto di pignoramento è pari a $\frac{3}{4}$, pertanto si ottiene il valore di stima delle quote pignorate dell'immobile ovvero € 234.927,38

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.

Poiché le somme a debito dovute per spese condominiali afferenti l'immobile esegutato, per l'esercizio



2023-2024 (periodo di riferimento 01/06/2023-31/05/2024), salvo conguaglio, ammontano ad euro 10874,52, il valore finale dell'immobile sarà ridotto di tale importo.

Pertanto l'importo a base d'asta per l'immobile può essere posto in **€ 224.000,00**

5. QUESITO N. 5

rilevi se l'immobile sia conforme alla normativa urbanistica e siano dunque commerciabile ai sensi della l. 47/85 e successive modifiche.

L'immobile oggetto della procedura è stato pignorato nel 2006. Il sisma del 2009 ha causato notevoli danni al fabbricato, a causa dei quali le procedure di indennizzo hanno permesso la demolizione dell'intero edificio e la sua ricostruzione con tecnologie e materiali moderni. La sostituzione edilizia è documentata nella pratica sisma AQ-BCE-18390 del 02-12-2011, il cui la s.ra [REDACTED], incaricata dall'assemblea dei condòmini in qualità di committente, successivamente sostituita da s.re [REDACTED].

Il fabbricato è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 158 DEL 03/07/2014
- SCIA IN VARIANTE PROT. 55712 DEL 26/05/2017

Sono state presentate ulteriormente n.2 SCIA in sanatoria, rigettate dal comune di L'Aquila per difformità rispetto alle prescrizioni di cui all'art.2 e del DM 05.07.75. Tali difformità comunque riguardano altre unità immobiliari e non quella oggetto della presente trattazione.

Lo scrivente professionista ritiene che il provvedimento di rigetto prot. n. 91076 del 24/09/2018, della SCIA in sanatoria prot. 86949 del 12/09/2018, contenga un refuso riguardo all'unità immobiliare interno 12, oggetto della esecuzione. In detto provvedimento viene indicata difformità rispetto alla superficie della cucina per dimensioni inferiori al minimo di 9mq ma negli elaborati grafici in questione, l'ambiente cucina ha una superficie pari a 10,48mq, quindi maggiore del minimo stabilito dalle norme.

Pertanto ritengo che l'unità immobiliare sia conforme alla normativa urbanistica in forza del citato PerMESSO di costruire e della successiva SCIA e sia dunque commerciabile ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche.

**6. SCHEDA RIASSUNTIVA**

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Comune: L'Aquila Indirizzo: via XX Settembre n.38



DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare ha una superficie commerciale di mq. 180,28 ed è composto da:

- appartamento al piano primo distinto con il numero interno 12, composto da doppio ingresso, disimpegni, locale ripostiglio, cucina, soggiorno-pranzo, due camere, due bagni e terrazzo, a confine con vano scala, con sub. 13 e distacchi d'area del fabbricato, salvi altri e riportato al Catasto Fabbricati come segue: Comune di L'Aquila, Foglio 95 Particella 799 sub. 14 in Via XX Settembre Piano 1 Cat. A2 Cl. 3 Vani 7,5 R.C. Euro 1.123,29
- posto auto della superficie di metri quadrati sette (mq.7) al piano primo sotto strada, a confine con spazio di manovra, con subb. 49 e 47, salvi altri e riportato al Catasto Fabbricati come segue: Comune di L'Aquila, Foglio 95 Particella 799 sub. 48 in Via XX Settembre Piano S1 Cat. C6 Cl. 7 Mq. 7 R.C. Euro 45,19.
- locale deposito della superficie di metri quadrati due (mq. 2) al piano primo sotto strada, a confine con subb. 70, 61 e corridoio comune, salvi altri e riportato al Catasto Fabbricati come segue: Comune di L'Aquila, Foglio 95 Particella 799 sub. 71, in Via XX Settembre Piano S1 Cat. C2 Cl. 4 Mq. 2 R.C. Euro 11,98

IMPORTO A BASE D'ASTA **€ 224.000,00** (duecentoventiquattromila) per diritti di proprietà pari a 3/4
 Il valore tiene conto dello stato di conservazione: considerato OTTIMO

**7. CONCLUSIONE**

La presente relazione che si compone di n.12 pagine oltre quelle costituenti gli allegati, ad evasione dell'incarico assegnato.

