
TRIBUNALE DI L'AQUILA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nicoli Piergiuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Cantina ubicata a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	7
Bene N° 3 - Cantina ubicata a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	7
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	8
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	9
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	9
Titolarità.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1.....	9
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	9
Confini	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1.....	9
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	10
Consistenza	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1.....	10
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1.....	10
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1.....	12
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1.....	13
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	13
Patti	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1.....	13
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	13
Stato conservativo.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1.....	14
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1.....	14



Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	15
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	15
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	16
Stato di occupazione	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	17
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	18
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	20
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	21
Normativa urbanistica	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	22
Vincoli od oneri condominiali	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	23
Lotto 2	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali	25
Precisazioni	26
Patti	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26



Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 3	30
Completezza documentazione ex art. 567	30
Titolarità.....	30
Confini.....	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali.....	32
Precisazioni.....	33
Patti	33
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Stima / Formazione lotti	38
Lotto 1	38
Lotto 2	43
Lotto 3	45
Riepilogo bando d'asta	48
Lotto 1	48
Lotto 2	49
Lotto 3	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2017 del R.G.E.	51
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 65.855,95	51
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.168,00	52
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 18.913,00	53
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	55



Bene N° 1 - Cantina ubicata a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	55
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	55
Bene N° 3 - Cantina ubicata a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	55
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	55



INCARICO

In data 28/12/2018, il sottoscritto Geom. Nicoli Piergiuseppe, con studio in Via Ugo Piccinini, 30 - 67100 - L'Aquila (AQ), email nicolipgs@tin.it;nicolipgs@gmail.com, PEC piergiuseppe.nicoli@geopec.it, Tel. 335 8143308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

La porzione di immobile pignorata, identificata come bene n. 1, è una cantina di cui l'esecutato è titolare della nuda proprietà al 50% con il fratello (non esecutato). In particolare si rileva che il fratello è proprietario della cantina confinante (mappale 3211, ex 513, sub 7) e l'unico accesso, a tale cantina, può avvenire esclusivamente dal bene pignorato n. 1.

Trattasi di una cantina inserita in piccolo complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari con tipologia a schiera, situato in via S. Cipriano, 56, zona quartiere Bellavista, nei pressi della frazione di S. Elia del Comune di L'Aquila. La cantina si trova al piano seminterrato dell'edificio principale e l'ingresso si trova sul fronte est dell'immobile. L'accesso alla cantina avviene attraverso un portone che affaccia su uno spazio comune.

La porzione pignorata è un unico ambiente senza finestre.

L'edificio principale, che contiene l'immobile pignorato, si trova in un contesto di immobili esclusivamente residenziali, realizzati sia in tempi recenti che in anni passati e ristrutturati (come l'immobile in oggetto). La zona dista circa 4 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante est della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati nel versante ovest della città, con distanze che variano dai 4 ai 10 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/02/2019.

Custode delle chiavi: IVG Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

Si premette che la porzione di immobile pignorata di cui l'esecutato ha la piena proprietà, identificata come bene n. 2, è complementare all'altra porzione pignorata, identificata come bene n. 4. Infatti, le due porzioni, sono unite di fatto e formano, insieme, un'unica unità abitativa occupata, alla data del sopralluogo, dall'esecutato e dai suoi familiari.

Trattasi di una porzione di appartamento inserito in un piccolo complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari con tipologia a schiera, situato in via S. Cipriano, n. 32/A, zona quartiere Bellavista, nei pressi della frazione di S. Elia del Comune di L'Aquila. La porzione di immobile pignorato si trova al piano rialzato di una parte dell'edificio principale e l'accesso è consentito esclusivamente passando attraverso l'altra porzione, individuata come bene n. 4.

La porzione pignorata comprende due camere da letto, un bagno, un ripostiglio sottoscala ed un disimpegno che lo collega al bene n. 4.

L'edificio che contiene gli immobili pignorati si trova in un contesto di immobili esclusivamente residenziali, realizzati sia in tempi recenti che in anni passati e, successivamente, ristrutturati (come l'immobile in oggetto). La zona dista circa 4 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante est della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati nel versante ovest della città, con distanze che variano dai 4 ai 10 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/02/2019.

Custode delle chiavi: I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Avezzano

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

La porzione di immobile pignorata, identificata come bene n. 3, alla data del sopralluogo risulta essere, contrariamente alla sua destinazione risultante dagli atti come cantina, un piccolo mini-appartamento di cui l'esecutato ha la piena proprietà.

Trattasi di un mini-appartamento (nella sezione "Regolarità Edilizia" si analizzerà la conformità della modifica apportata a tale immobile) inserito in un piccolo complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari con tipologia a schiera, situato in via S. Cipriano, snc, zona quartiere Bellavista, nei pressi della frazione di S. Elia del Comune di L'Aquila. L'unità immobiliare si trova al piano seminterrato dell'edificio principale e l'ingresso si trova sul fronte est dell'immobile. L'accesso è consentito attraverso un portone che affaccia su uno spazio comune.

All'interno, l'unità è suddivisa in una zona ingresso pranzo/soggiorno e angolo cottura, un bagno e due piccole stanze. La zona "giorno" è dotata di una piccola finestra, le due camere sono anch'esse dotate di finestre, mentre il bagno ha il ricambio aria con la ventilazione forzata.

L'edificio principale, che contiene l'immobile pignorato, si trova in un contesto di immobili esclusivamente residenziali, realizzati sia in tempi recenti che in anni passati e ristrutturati (come l'immobile in oggetto). La zona dista circa 4 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante est della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati nel versante ovest della città, con distanze che variano dai 4 ai 10 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/02/2019.

Custode delle chiavi: I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Avezzano

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

Si premette che la porzione di immobile pignorata di cui l'esecutato è titolare della nuda proprietà, identificata come bene n. 4, è complementare all'altra porzione pignorata, identificata come bene n. 2. Infatti, le due porzioni sono unite di fatto e formano, insieme, un'unica unità abitativa occupata, alla data del sopralluogo, dall'esecutato e dai suoi familiari.

Trattasi di una porzione di appartamento inserito in un piccolo complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari con tipologia a schiera, situato in via S. Cipriano, n. 32/A, zona quartiere Bellavista, nei pressi della frazione di S. Elia del Comune di L'Aquila. La porzione di immobile pignorato si trova al piano rialzato di una parte dell'edificio principale e l'ingresso è consentito da una piccola scala esterna a cui si accede da una corte comune anche agli altri immobili inseriti nell'edificio. La corte comune viene utilizzata, anche, come parcheggio.

La porzione pignorata comprende un ingresso/disimpegno, una cucina e una sala da pranzo/soggiorno. Il corridoio/disimpegno collega la porzione all'altra porzione (bene n. 2).

L'edificio che contiene gli immobili pignorati si trova in un contesto di immobili esclusivamente residenziali, realizzati sia in tempi recenti che in anni passati e, successivamente, ristrutturati (come l'immobile in oggetto). La zona dista circa 4 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante est della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati nel versante ovest della città, con distanze che variano dai 4 ai 10 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/02/2019.

Custode delle chiavi: I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Avezzano

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

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



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1



La porzione di immobile pignorata confina a est con affaccio su spazio esterno comune, a nord in aderenza con l'altra porzione pignorata identificata come bene n. 4 (mappale 3211, sub 9), a ovest su vuoto con affaccio su spazio comune e a sud in aderenza con altra proprietà.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

La porzione di immobile pignorata confina a est con spazio esterno comune, a sud in aderenza con il bene identificato al n. 2 (mappale 3211, sub 12), a ovest con vuoto e affaccio su spazio comune e a nord in aderenza con altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,30 mq	54,08 mq	1,00	54,08 mq	2,72 m	Rialzato
Totale superficie convenzionale:				54,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,30 mq	52,61 mq	1,00	52,61 mq	2,77 m	Rialzato
Totale superficie convenzionale:				52,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 513, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5

		Rendita € 0,14
Dal 01/01/1992 al 11/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 513, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 234,99
Dal 11/02/2005 al 21/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 513, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 154,94
Dal 21/02/2005 al 23/08/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 513, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 54,00 mq Rendita € 154,94 Piano T
Dal 23/08/2017 al 10/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 3211, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 54,00 mq Rendita € 154,94 Piano T

VARIAZIONI CATASTALI:

Variazione del 01/01/1992: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Variazione del 25/06/2004: protocollo n. AQ0124241 in atti dal 25/06/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11296.1/2004)

Divisione del 11/02/2005: protocollo n. AQ0025990 in atti dal 11/02/2005 DIVISIONE (n. 2722.1/2005)

Variazione del 11/02/2006: protocollo n. AQ0021975 in atti dal 11/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2451.1/2006)

Variazione del 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 23/08/2017: protocollo n. AQ0101615 in atti dal 23/08/2017 per "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE" (n. 10493.1/2017), è stato variato il numero di mappa che è passato dal n. 513 al n. 3211.

Inoltre dalle visure storiche si evince nelle annotazioni che: "la porzione di uiu f.90 part.513 sub.12 e' unita di fatto con quella del f.90 part.513 sub 9, rendita attribuita alla porz. di uiu ai soli fini fiscali".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 513, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 0,21 Piano T-1-2

Dal 01/01/1992 al 20/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 513, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 335,70 Piano T-1-2
Dal 20/03/2003 al 21/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 513, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 335,70 Piano T-1-2
Dal 21/02/2005 al 23/08/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 3211, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 154,94 Piano S1
Dal 23/08/2017 al 10/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 3211, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 154,94 Piano S1

VARIAZIONI CATASTALI:

Variazione del 01/01/1992: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Variazione del 20/03/2003: protocollo n. 67075 in atti dal 20/03/2003 DIVISIONE (n. 1315.1/2003)

Variazione del 25/06/2004: protocollo n. AQ0124319 in atti dal 25/06/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11370.1/2004)

Variazione del 11/02/2005: protocollo n. AQ0025983 in atti dal 11/02/2005 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE

DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 2721.1/2005)

Variazione del 21/04/2005: protocollo n. AQ0061418 in atti dal 21/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10192.1/2005)

Variazione del 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione del 23/08/2017: protocollo n. AQ0101615 in atti dal 23/08/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.

10490.1/2017), è stato variato il numero di mappa che è passato dal n. 513 al n. 3211.

Inoltre dalle visure storiche si evince nelle annotazioni che: "la porzione di uiu f.90 part.513 sub.9 e' unita di fatto con quella del f.90 part.513 sub 12, rendita attribuita alla porz. di uiu ai soli fini fiscali".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	3211	12	2	A3	5	2,5	54,00 mq	154,94 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	3211	9	2	A3	5	2,5	51 mq	154,94 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

Non si segnala alcuna precisazione

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

Non si segnala alcuna precisazione

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

Non sono presenti particolari patti o condizioni sull'uso del bene.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

Non sono presenti particolari patti o condizioni sull'uso del bene.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

La porzione di appartamento pignorato è, come già specificato in precedenza, unita di fatto con il mappale 3211 (ex 513), sub 9, ed insieme formano un'unica unità abitativa occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia. Lo stato conservativo, come si può dedurre dalle foto inserite nell'allegato n. 2 alla presente relazione, è buono. L'immobile, a seguito dell'evento sismico del 6 aprile 2009, ha subito dei danni tanto da essere classificato, dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile, con la lettera "B" (edifici inagibili che possono riacquisire l'agibilità con lavori di pronto intervento; copia della documentazione estratta dal sito dell'U.S.R.A. - Ufficio Speciale Ricostruzione L'Aquila - è allegata alla presente stima, cfr. allegato 11). Gli interventi di ripristino hanno interessato sia le parti comuni di tutto l'aggregato ove sorge anche la porzione interessata al pignoramento, con la pratica di richiesta contributo n. AQ-BCE 07984, sia le parti esclusive dell'esecutato con la pratica n. AQ-BCE 7319. A seguito dei lavori eseguiti, il Direttore dei Lavori ha depositato, in data 18/07/2011, prot. n. 35847, presso il Comune di L'Aquila, la comunicazione di fine lavori per gli interventi di cui al contributo erogato per i danni alle parti esclusive dell'esecutato, ripristinando l'agibilità dell'immobile in relazione ai danni provocati dal sisma. Al momento del sopralluogo, la porzione di immobile pignorata si trova in buono stato conservativo e funzionale; si è riscontrata, in alcune zone, la presenza di condensa alle pareti con conseguente formazione di muffe.

Si veda l'elaborato fotografico redatto durante il sopralluogo ed inserito con il n. 2 alla presente relazione.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

La porzione di appartamento pignorato è, come già specificato in precedenza, unita di fatto con il mappale 3211 (ex 513), sub 12, ed insieme formano un'unica unità abitativa occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia. Lo stato conservativo, come si può dedurre dalle foto inserite nell'allegato n. 2 alla presente relazione, è buono. L'immobile, a seguito dell'evento sismico del 6 aprile 2009, ha subito dei danni tanto da essere classificato, dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile, con la lettera "B" (edifici inagibili che possono riacquisire l'agibilità con lavori di pronto intervento; copia della documentazione estratta dal sito dell'U.S.R.A. - Ufficio Speciale Ricostruzione L'Aquila - è allegata alla presente stima, cfr. allegato 11). Gli interventi di ripristino hanno interessato sia le parti comuni di tutto l'aggregato ove sorge anche la porzione interessata al pignoramento, con la pratica di richiesta contributo n. AQ-BCE 07984, sia le parti esclusive dell'esecutato con la pratica n. AQ-BCE 7319. A seguito dei lavori eseguiti, il Direttore dei Lavori ha depositato, in data 18/07/2011, prot. n. 35847, presso il Comune di L'Aquila, la comunicazione di fine lavori per gli interventi di cui al contributo erogato per i danni alle parti esclusive dell'esecutato, ripristinando l'agibilità dell'immobile in relazione ai danni provocati dal sisma. Al momento del sopralluogo, la porzione di immobile pignorata si trova in buono stato conservativo e funzionale; si è riscontrata, in alcune zone, la presenza di condensa alle pareti con conseguente formazione di muffe.

Si veda l'elaborato fotografico redatto durante il sopralluogo ed inserito con il n. 2 alla presente relazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

Da quanto emerso in sede di sopralluogo e da quanto riscontrato negli atti di provenienza (cfr. allegato 9) risultano essere in comune, con tutti gli altri proprietari delle unità immobiliari inserite nell'aggregato edilizio, sia il passaggio prospiciente agli ingressi degli immobili, identificato con il mappale n. 818 del fg. 90 (visura inserita nell'allegato 8), sia la piccola corte identificata con il mappale n. 1246 del fg. 90 (cfr. atto di provenienza Rep. n. 120602, inserito nell'allegato 9), sia la corte posta sul lato ovest che consente l'accesso ai Lotti n. ri 2 e 3.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

Da quanto emerso in sede di sopralluogo e da quanto riscontrato negli atti di provenienza (cfr. allegato 9) risultano essere in comune, con tutti gli altri proprietari delle unità immobiliari inserite nell'aggregato edilizio, sia il passaggio prospiciente agli ingressi degli immobili, identificato con il mappale n. 818 del fg. 90 (visura inserita nell'allegato 8), sia la piccola corte identificata con il mappale n. 1246 del fg. 90 (cfr. atto di provenienza Rep. n. 120602, inserito nell'allegato 9), sia la corte posta sul lato ovest che consente l'accesso ai Lotti n. ri 2 e 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

I beni non risultano gravati da servitù o usi civici.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

I beni non risultano gravati da servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

Fondazioni:

non visibili, comunque in considerazione della tipologia dell'edificio, si presume siano in muratura/pietra.

Esposizione:

la porzione di immobile ha una esposizione aperta sui lati est e ovest e, in aderenza, sui lati nord e sud.

Altezza utile interna:

l'altezza utile interna è di 2,75 mt.

Str. Verticali:

l'edificio è completamente realizzato in muratura/pietra. La struttura ha subito modesti danni in occasione del sisma del 6 aprile 2009 che ha colpito la vicina città di L'Aquila; infatti, l'immobile è stato classificato "B" (edifici inagibili che possono riacquisire l'agibilità con lavori di pronto intervento) dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile.

Solai:

i solai sono in laterocementizio.

Copertura:

il tetto, in comune con il resto dell'edificio, è a capanna con struttura portante in cemento armato.

Manto di copertura:

il manto di copertura è con tegole in cotto.

Pareti esterne ed interne:

le pareti esterne sono rivestite con intonaco tradizionale e rifinite con tinteggiatura. Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati e sono intonacate sulle due facce e tinteggiate con pittura lavabile.

Pavimentazione interna:

tutti i locali sono pavimentati con monocottura e il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in ceramica.

Infissi esterni ed interni:

il portone esterno è in legno massello con vetro. Gli infissi delle finestre sono sempre in legno senza vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburate.

Volte:

non sono presenti volte.

Scale:

è presente una piccola scala esterna di accesso.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

la porzione di appartamento pignorato è, come già specificato in precedenza, unita di fatto con il mappale 3211 (ex 513), sub 9, ed insieme formano un'unica unità abitativa occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Tale unione si trova, ovviamente, anche negli impianti a servizio dell'unità abitativa; infatti, essa, è dotata di tutti gli impianti principali e necessari all'uso residenziale. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, con distribuzione a cavi flessibili posti all'interno di corrugati che arrivano a scatole di derivazione incassate e ai frutti di comando posti a parete. E' presente un quadretto di comando con interruttori differenziali e interruttore automatico (salvavita). L'impianto idrico e fognario, collegato all'acquedotto e alla fognatura comunale, per quanto visibile, risulta funzionante in ogni sua componente. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale alloggiata in apposita nicchia posta nel locale soggiorno, che si trova nella porzione identificata come bene n. 4 (l'impianto è in regola con le manutenzioni di legge, nell'allegato n. 15 è inserito l'ultimo rapporto di verifica/manutenzione eseguito). La distribuzione del calore è garantita, all'interno dell'immobile, da corpi scaldanti (termosifoni) in alluminio smaltati. Non sono presenti altri impianti.

Terreno esclusivo: non presente.

Posto auto:

è presente una corte comune, all'esterno, dove si può parcheggiare.

Soffitta, cantina o simili:

non sono presenti soffitte o cantine di pertinenza della porzione pignorata.

Dotazioni condominiali:

non è un condominio, quindi nulla.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

Fondazioni:

non visibili, comunque in considerazione della tipologia dell'edificio, si presume siano in muratura/pietra.

Esposizione:

la porzione di immobile ha una esposizione aperta sui lati est e ovest e, in aderenza, sui lati nord e sud.

Altezza utile interna:

l'altezza utile interna è di 2,75 mt.

Str. Verticali:

l'edificio è completamente realizzato in muratura/pietra. La struttura ha subito modesti danni in occasione del sisma del 6 aprile 2009 che ha colpito la vicina città di L'Aquila; infatti, l'immobile è stato classificato "B" (edifici inagibili che possono riacquisire l'agibilità con lavori di pronto intervento) dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile.

Solai:

i solai sono in laterocementizio.

Copertura:

il tetto, in comune con il resto dell'edificio, è a capanna con struttura portante in cemento armato.

Manto di copertura:

il manto di copertura è con tegole in cotto.

Pareti esterne ed interne:

le pareti esterne sono rivestite con intonaco tradizionale e rifinite con tinteggiatura. Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati e sono intonacate sulle due facce e tinteggiate con pittura lavabile.

Pavimentazione interna:

tutti i locali sono pavimentati con monocottura e il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in ceramica.

Infissi esterni ed interni:

il portone esterno è in legno massello con vetro. Gli infissi delle finestre sono sempre in legno senza vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburate.

Volte:

non sono presenti volte.

Scale:

è presente una piccola scala esterna di accesso.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

la porzione di appartamento pignorato è, come già specificato in precedenza, unita di fatto con il mappale 3211 (ex 513), sub 12, ed insieme formano un'unica unità abitativa occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Tale unione si trova, ovviamente, anche negli impianti a servizio dell'unità abitativa; infatti, essa, è dotata di tutti gli impianti principali e necessari all'uso residenziale. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, con distribuzione a cavi flessibili posti all'interno di corrugati che arrivano a scatole di derivazione incassate e ai frutti di comando posti a parete. E' presente un quadretto di comando con interruttori differenziali e interruttore automatico (salvavita). L'impianto idrico e fognario, collegato all'acquedotto e alla fognatura comunale, per quanto visibile, risulta funzionante in ogni sua componente. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale alloggiata in apposita nicchia posta nel locale soggiorno (l'impianto è in regola con le manutenzioni di legge, nell'allegato n. 15 è inserito l'ultimo rapporto di verifica/manutenzione eseguito). La distribuzione del calore è garantita, all'interno dell'immobile, da corpi scaldanti (termosifoni) in alluminio smaltati. Non sono presenti altri impianti.

Terreno esclusivo: non presente.

Posto auto:

è presente una corte comune, all'esterno, dove si può parcheggiare.

Soffitta, cantina o simili:

non sono presenti soffitte o cantine di pertinenza della porzione pignorata.

Dotazioni condominiali:

non è un condominio, quindi nulla.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

L'immobile, alla data del sopralluogo, era occupato dal debitore e dalla sua famiglia, così composta:

debitore
**** Omissis ****, nato a L'Aquila (AQ), il 22/09/1972, CF **** Omissis ****

coniuge

**** Omissis ****, nata a Castel di Sangro (AQ), il 08/09/1975, CF **** Omissis ****

figlia

**** Omissis ****, nata a L'Aquila (AQ), il 25/05/2008, CF **** Omissis ****

figlio

**** Omissis ****, nato a L'Aquila (AQ), il 13/10/2014, CF **** Omissis ****



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

L'immobile, alla data del sopralluogo, era occupato dal debitore e dalla sua famiglia, così composta:
debitore

**** Omissis ****, nato a L'Aquila (AQ), il 22/09/1972, CF **** Omissis ****

coniuge

**** Omissis ****, nata a Castel di Sangro (AQ), il 08/09/1975, CF **** Omissis ****

figlia

**** Omissis ****, nata a L'Aquila (AQ), il 25/05/2008, CF **** Omissis ****

figlio

**** Omissis ****, nato a L'Aquila (AQ), il 13/10/2014, CF **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1982 al 21/02/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Fanti	08/04/1982	120603	21459
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. L'Aquila	03/05/1982	5688	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria RR. II. L'Aquila	27/04/1982	1409			
Dal 21/02/2005	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Battaglia Antonio	21/02/2005	116318	33433
		Trascrizione			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR. II. L'Aquila	23/03/2005	6784	4110
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria RR. II. L'Aquila	23/03/2005	783/IT	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Copia di tutti gli atti di provenienza sono inseriti nell'allegato n. 9 alla presente relazione.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1982 al 21/02/2005	**** Omissis ****	Donazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Fanti	08/04/1982	120602	21458
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. L'Aquila	03/05/1982	5683	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria RR. II. L'Aquila	27/04/1982	1410	
Dal 21/02/2005	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Battaglia Antonio	21/02/2005	116318	33433
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR. II. L'Aquila	23/03/2005	6784	4110		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria RR. II. L'Aquila	23/03/2005	783/IT	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Copia di tutti gli atti di provenienza sono inseriti nell'allegato n. 9 alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 03/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 16/12/2016
Reg. gen. 20307 - Reg. part. 2201
Importo: € 119.973,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.986,67

Trascrizioni

- **Atto di donazione**
Trascritto a L'Aquila il 23/03/2005
Reg. gen. 6785 - Reg. part. 4111

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai

sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo successive modifiche o integrazioni.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 03/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 16/12/2016
Reg. gen. 20307 - Reg. part. 2201
Importo: € 119.973,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.986,67

Trascrizioni

- **Atto di donazione**
Trascritto a L'Aquila il 23/03/2005
Reg. gen. 6785 - Reg. part. 4111



Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo successive modifiche o integrazioni.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

L'intero immobile, dove è inserita la porzione di immobile pignorata, ricade nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila in "Zona Residenziale di completamento delle frazioni", normata dall'art 48 delle



NTA del PRG. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 2.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

L'intero immobile, dove è inserita la porzione di immobile pignorata, ricade nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila in "Zona Residenziale di completamento delle frazioni", normata dall'art 48 delle NTA del PRG. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

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

In data 15 marzo 2019, prot. n. 28806, è stata presentata un'istanza presso il "Settore Rigenerazione Urbana Mobilità e sviluppo" del Comune di L'Aquila, al fine di acquisire copia dei titoli edilizi e copia delle pratiche di richiesta del contributo per il sisma 2009, oltre eventuali condoni o altre pratiche edilizie a nome dell'esecutato **** Omissis ****.

Con risposta del 08 aprile 2019, prot. n. 37671, il responsabile dell'ufficio mi ha comunicato di non essere riuscito a trovare alcun documento richiesto.

Le copie dell'istanza e della risposta del Comune sono inserite nell'allegato n. 10 alla presente relazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non è possibile indicare la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto all'ultima autorizzazione perchè, come sopra specificato, non è stato possibile acquisirla. C'è corrispondenza con le planimetrie catastali estratte presso l'UTE. L'impianto di riscaldamento, ed in particolare il generatore di calore, risulta in regola con le vigenti normative in materia di controlli periodici (cfr. allegato 15).

E' stata acquisita la certificazione dell'agibilità sismica inserita nell'allegato 11.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

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

In data 15 marzo 2019, prot. n. 28806, è stata presentata un'istanza presso il "Settore Rigenerazione Urbana Mobilità e sviluppo" del Comune di L'Aquila, al fine di acquisire copia dei titoli edilizi e copia delle pratiche di richiesta del contributo per il sisma 2009, oltre eventuali condoni o altre pratiche edilizie a nome dell'esecutato **** Omissis ****.

Con risposta del 08 aprile 2019, prot. n. 37671, il responsabile dell'ufficio mi ha comunicato di non essere riuscito a trovare alcun documento richiesto.

Le copie dell'istanza e della risposta del Comune sono inserite nell'allegato n. 10 alla presente relazione.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non è possibile indicare la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto all'ultima autorizzazione perchè, come sopra specificato, non è stato possibile acquisirla. C'è corrispondenza con le planimetrie catastali estratte presso l'UTE. L'impianto di riscaldamento, ed in particolare il generatore di calore, risulta in regola con le vigenti normative in materia di controlli periodici (cfr. allegato 15). E' stata acquisita la certificazione dell'agibilità sismica inserita nell'allegato 11.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1

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:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

La porzione pignorata confina a ovest con spazio esterno comune, a nord con altra ditta, a est con altra cantina (mappale 3211, sub 7) di proprietà del fratello dell'esecutato, a sud in aderenza con il bene identificato al n. 3 (mappale 3211, sub 11).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	19,60 mq	26,40 mq	1,00	26,40 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				26,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 513, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 0,21 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 20/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 513, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 335,70



		Piano T-1-2
Dal 20/03/2003 al 11/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 513, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 335,70 Piano T-1-2
Dal 11/02/2005 al 21/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 513, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 20,61 Piano S1
Dal 21/02/2005 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 513, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 25 mq Rendita € 20,61 Piano S1
Dal 09/11/2005 al 23/08/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 3211, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 25 mq Rendita € 20,61 Piano S1
Dal 23/08/2017 al 10/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 3211, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 25 mq Rendita € 20,61 Piano S1

VARIAZIONI CATASTALI:

Variazione del 01/01/1992: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Variazione del 20/03/2003: protocollo n. 67075 in atti dal 20/03/2003 DIVISIONE (n. 1315.1/2003)

Variazione del 25/06/2004: protocollo n. AQ0124319 in atti dal 25/06/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11370.1/2004)

Variazione del 11/02/2005: protocollo n. AQ0025983 in atti dal 11/02/2005 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE

DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 2721.1/2005)

Variazione del 21/04/2005: protocollo n. AQ0061418 in atti dal 21/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10192.1/2005)

Variazione del 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione del 23/08/2017: protocollo n. AQ0101615 in atti dal 23/08/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.

10489.1/2017), è stato variato il numero di mappa che è passato dal n. 513 al n. 3211

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	3211	8	2	C2	3	19	25 mq	20,61 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non si segnala alcuna precisazione

PATTI

Non sono presenti particolari patti o condizioni sull'uso del bene.

STATO CONSERVATIVO

La cantina, per la sua destinazione originaria, è in buono stato. E' attualmente utilizzata come laboratorio di bricolage (vedasi foto interne inserite nell'allegato 3).

PARTI COMUNI

Da quanto emerso in sede di sopralluogo e da quanto riscontrato negli atti di provenienza (cfr. allegato 9) risultano essere in comune, con tutti gli altri proprietari delle unità immobiliari inserite nell'aggregato edilizio, sia il passaggio prospiciente agli ingressi degli immobili, identificato con il mappale n. 818 del fg. 90 (visura inserita nell'allegato 8), sia la piccola corte identificata con il mappale n. 1246 del fg. 90 (cfr. atto di provenienza Rep. n. 120602, inserito nell'allegato 9), sia la corte posta sul lato ovest che consente l'accesso ai Lotti n. ri 2 e 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni non risultano gravati da servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:

non visibili, comunque in considerazione della tipologia dell'edificio, si presume siano in muratura/pietra.

Esposizione:

la porzione di immobile ha una esposizione aperta sul lato ovest e, in aderenza, sui lati nord, est e sud.

Altezza utile interna:

l'altezza utile interna è di 2,60 mt.

Str. Verticali:

l'edificio è completamente realizzato in muratura/pietra. La struttura ha subito modesti danni in occasione del sisma del 6 aprile 2009 che ha colpito la vicina città di L'Aquila; infatti, l'immobile è stato classificato "B" (edifici inagibili che possono riacquisire l'agibilità con lavori di pronto intervento) dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile.

Solai:

essendo posizionato al piano seminterrato, l'unico solaio presente è il soffitto realizzato a voltine con putrelle in acciaio e laterizi.

Copertura:

il tetto dell'edificio principale dove è posizionata la porzione pignorata, è a capanna con struttura portante in cemento armato.

Manto di copertura:

il manto di copertura è con tegole in cotto.

Pareti esterne ed interne:

le pareti esterne sono rivestite con intonaco tradizionale e rifinite con tinteggiatura. Le pareti interne sono realizzate con muratura in pietra, intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Pavimentazione interna:

il pavimento è realizzato con mattonelle di graniglia.

Infissi esterni ed interni:

l'unico infisso presente è il portone esterno che è in legno massello.

Volte:

non sono presenti volte.

Scale:

non sono presenti scale.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

la cantina dispone di un impianto elettrico fuoritraccia realizzato artigianalmente, quindi senza certificazione alcuna. Nel sopralluogo si è rilevata la presenza di una zona destinata a servizio igienico "posticcia", con water, lavandino e boiler per la produzione di acqua calda. Ovviamente, tale servizio "a vista" non è assolutamente compatibile con la destinazione dell'immobile e deve essere rimosso. In più, come evidenziato dalle foto inserite nell'allegato n. 3, si è rilevata la presenza di numerose tubazioni che entrano/escono dal soffitto (e quindi dalla porzione pignorata come bene n. 4) e dalla parete a confine con il bene pignorato n. 3. Si rileva, pertanto, una commistione negli impianti presenti tra le diverse unità pignorate, in quanto: sia la fornitura di acqua che la fornitura di energia elettrica sono fornite da unici contatori (quelli dell'abitazione sovrastante individuata nel lotto 1) e sono distribuite, attraverso collegamenti improvvisati, con le altre due unità, i beni n. ri 1 e 3. Tale situazione comporta che il potenziale acquirente dovrà sicuramente, procedere ad una revisione e/o rifacimento degli stessi. Non sono presenti altri impianti.

Terreno esclusivo: non presente.

Posto auto:

è presente una corte comune, all'esterno.

Soffitta, cantina o simili:

non sono presenti soffitte o cantine di pertinenza della porzione pignorata.

Dotazioni condominiali:

non è un condominio, quindi nulla.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo, era occupato dal debitore e dalla sua famiglia, così composta:
debitore

**** Omissis ****, nato a L'Aquila (AQ), il 22/09/1972, CF **** Omissis ****

coniuge

**** Omissis ****, nata a Castel di Sangro (AQ), il 08/09/1975, CF **** Omissis ****

figlia

**** Omissis ****, nata a L'Aquila (AQ), il 25/05/2008, CF **** Omissis ****

figlio

**** Omissis ****, nato a L'Aquila (AQ), il 13/10/2014, CF **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1982 al 21/02/2005	**** Omissis ****	Donazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Fanti	08/04/1982	120602	21458
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. L'Aquila	03/05/1982	5683	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria RR. II. L'Aquila	27/04/1982	1410			
Dal 21/02/2005	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Battaglia	21/02/2005	116318	33433
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. L'Aquila	23/03/2005	6784	4110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria RR. II. L'Aquila	23/03/2005	783/IT			



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Copia di tutti gli atti di provenienza sono inseriti nell'allegato n. 9 alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 03/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 16/12/2016
Reg. gen. 20307 - Reg. part. 2201
Importo: € 119.973,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.986,67

Trascrizioni

- **Atto di donazione**
Trascritto a L'Aquila il 23/03/2005
Reg. gen. 6785 - Reg. part. 4111

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo successive modifiche o integrazioni.



NORMATIVA URBANISTICA

L'intero immobile, dove è inserita la porzione di immobile pignorata, ricade nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila in "Zona Residenziale di completamento delle frazioni", normata dall'art 48 delle NTA del PRG. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 15 marzo 2019, prot. n. 28806, è stata presentata un'istanza presso il "Settore Rigenerazione Urbana Mobilità e sviluppo" del Comune di L'Aquila, al fine di acquisire copia dei titoli edilizi e copia delle pratiche di richiesta del contributo per il sisma 2009, oltre eventuali condoni o altre pratiche edilizie a nome dell'esecutato **** Omissis ****.

Con risposta del 08 aprile 2019, prot. n. 37671, il responsabile dell'ufficio mi ha comunicato di non essere riuscito a trovare alcun documento richiesto.

Le copie dell'istanza e della risposta del Comune sono inserite nell'allegato n. 10 alla presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

La porzione pignorata confina a ovest con spazio esterno comune, a nord con la cantina (bene n. 1, mappale 3211, sub 8), a est è controterra confinante con corte comune, a sud in aderenza con altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	42,00 mq	56,35 mq	1,00	56,35 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				56,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 513, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 0,14
Dal 01/01/1992 al 11/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 513, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 234,99
Dal 11/02/2005 al 21/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 513, Sub. 11, Zc. 2



		Categoria C2 Cl.2, Cons. 41 Rendita € 38,11 Piano S1
Dal 21/02/2005 al 23/08/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 513, Sub. 11, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 41 Superficie catastale 53 mq Rendita € 38,11 Piano S1
Dal 23/08/2017 al 10/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 3211, Sub. 11, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 41 Superficie catastale 53 mq Rendita € 38,11 Piano S1

VARIAZIONI CATASTALI:

Variazione del 01/01/1992: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Variazione del 25/06/2004: protocollo n. AQ0124241 in atti dal 25/06/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11296.1/2004)

Variazione del 11/02/2005: protocollo n. AQ0025990 in atti dal 11/02/2005 DIVISIONE (n. 2722.1/2005)

Variazione del 11/02/2006: protocollo n. AQ0021975 in atti dal 11/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2451.1/2006)

Variazione del 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione del 23/08/2017: protocollo n. AQ0101615 in atti dal 23/08/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.

10492.1/2017), è stato variato il numero di mappa che è passato dal n. 513 al n. 3211

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	3211	11	2	C2	2	41	53 mq	38,11 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non c'è corrispondenza catastale nella destinazione e nella distribuzione interna della porzione di immobile, alla data del sopralluogo.

L'immobile, che dovrebbe essere un deposito/cantina, è stato modificato abusivamente dall'esecutato che vi ha realizzato un mini appartamento.

Come specificato meglio nella sezione "Regolarità edilizia" della presente perizia, non è possibile sanare tale abuso e, di conseguenza, dovranno essere rimosse tutte le opere abusive realizzate.

Ai fini catastali non è necessario alcun aggiornamento, in quanto la mappa catastale riporta l'immobile prima delle modifiche eseguite.

PRECISAZIONI

Non si segnala alcuna precisazione

PATTI

Non sono presenti particolari patti o condizioni sull'uso del bene.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto riguarda lo stato conservativo, in considerazione dell'abuso edilizio realizzato (da cantina/deposito a mini appartamento), si può definire in buono stato. Nella rimozione delle opere abusive realizzate, soprattutto delle pareti che servono da partizione per il bagno e le camere, si dovrà porre attenzione nel ripristino e successiva rifinitura delle pareti in corrispondenza delle parti rimosse.

PARTI COMUNI

Da quanto emerso in sede di sopralluogo e da quanto riscontrato negli atti di provenienza (cfr. allegato 9) risultano essere in comune, con tutti gli altri proprietari delle unità immobiliari inserite nell'aggregato edilizio, sia il passaggio prospiciente agli ingressi degli immobili, identificato con il mappale n. 818 del fg. 90 (visura inserita nell'allegato 8), sia la piccola corte identificata con il mappale n. 1246 del fg. 90 (cfr. atto di provenienza Rep. n. 120602, inserito nell'allegato 9), sia la corte posta sul lato ovest che consente l'accesso ai Lotti n. ri 2 e 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni non risultano gravati da servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:
non visibili, comunque in considerazione della tipologia dell'edificio, si presume siano in

muratura/pietra.

Esposizione:

la porzione di immobile ha una esposizione aperta sul lato ovest e, in aderenza, sui lati nord e sud, il lato est è seminterrato.

Altezza utile interna:

l'altezza utile interna varia dai 2,66 mt della zona soggiorno ai 2,56 della zona delle camere e del bagno.

Str. Verticali:

l'edificio è completamente realizzato in muratura/pietra. La struttura ha subito modesti danni in occasione del sisma del 6 aprile 2009 che ha colpito la vicina città di L'Aquila; infatti, l'immobile è stato classificato "B" (edifici inagibili che possono riacquisire l'agibilità con lavori di pronto intervento) dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile.

Solai:

essendo posizionato al piano seminterrato, l'unico solaio presente è il soffitto realizzato con putrelle in acciaio e laterizi.

Copertura:

il tetto dell'edificio principale dove è posizionata la porzione pignorata, è a capanna con struttura portante in cemento armato.

Manto di copertura:

il manto di copertura è con tegole in cotto.

Pareti esterne ed interne:

le pareti esterne sono rivestite con intonaco tradizionale e rifinite con tinteggiatura. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Pavimentazione interna:

il pavimento della zona giorno e delle camere è realizzato pannelli di finto parquet, il pavimento del bagno è in monocottura con rivestimento delle pareti in ceramica.

Infissi esterni ed interni:

il portone esterno è in legno massello, le tre piccole finestre hanno l'infisso in pvc con vetrocamera.

Volte:

non sono presenti volte.

Scale:

non sono presenti scale.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

il mini appartamento dispone di un impianto elettrico sottotraccia, è presente un quadretto di comando con due interruttori differenziali e senza interruttore automatico (salvavita), la fornitura di energia elettrica è garantita dall'unico contatore in comune, quello dell'appartamento del Lotto 1. Anche la fornitura di acqua potabile è garantita dall'unico contatore dell'appartamento del Lotto 1. La produzione di acqua calda sanitaria, invece, è garantita dal boiler che si trova collocato nella cantina confinante (bene n. 1, lotto 2). Si rileva, pertanto, una commistione negli impianti presenti tra le diverse unità pignorate, in quanto, come detto: sia la fornitura di acqua che la fornitura di energia elettrica sono fornite da unici contatori (quelli dell'abitazione sovrastante individuata nel lotto 1) e sono distribuite, attraverso collegamenti improvvisati, con le altre due unità, i beni n. ri 1 e 3. Tale situazione comporta che il potenziale acquirente dovrà sicuramente, procedere ad una revisione e/o rifacimento degli stessi. Per il riscaldamento è presente un unico termoconvettore a gas con termostato di regolazione/comando (si vedano le foto inserite nell'allegato n. 4).

E' presente, inoltre, una cucina alimentata a gas, ma mancano completamente i prescritti fori di areazione alle pareti. Non sono presenti altri impianti.

Terreno esclusivo: non presente.

Posto auto:

è presente una corte comune, all'esterno.

Soffitta, cantina o simili:

non sono presenti soffitte o cantine di pertinenza della porzione pignorata.

Dotazioni condominiali:
non è un condominio, quindi nulla.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo, era occupato dal debitore e dalla sua famiglia, così composta:
debitore

**** Omissis ****, nato a L'Aquila (AQ), il 22/09/1972, CF **** Omissis ****

coniuge

**** Omissis ****, nata a Castel di Sangro (AQ), il 08/09/1975, CF **** Omissis ****

figlia

**** Omissis ****, nata a L'Aquila (AQ), il 25/05/2008, CF **** Omissis ****

figlio

**** Omissis ****, nato a L'Aquila (AQ), il 13/10/2014, CF **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1982 al 21/02/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Fanti	08/04/1982	120603	21459
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. L'Aquila	03/05/1982	5688	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria RR. II. L'Aquila	27/04/1982	1409			
Dal 21/02/2005	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Battaglia	21/02/2005	116318	33433
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. L'Aquila	23/03/2005	6784	4110
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria RR. II. L'Aquila	23/03/2005	783/IT	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Copia di tutti gli atti di provenienza sono inseriti nell'allegato n. 9 alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 03/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 16/12/2016
Reg. gen. 20307 - Reg. part. 2201
Importo: € 119.973,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.986,67

Trascrizioni

- **Atto di donazione**
Trascritto a L'Aquila il 23/03/2005
Reg. gen. 6785 - Reg. part. 4111

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della



tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo successive modifiche o integrazioni.



NORMATIVA URBANISTICA

L'intero immobile, dove è inserita la porzione di immobile pignorata, ricade nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila in "Zona Residenziale di completamento delle frazioni", normata dall'art 48 delle NTA del PRG. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In data 15 marzo 2019, prot. n. 28806, è stata presentato un'istanza presso il "Settore Rigenerazione Urbana Mobilità e sviluppo" del Comune di L'Aquila, al fine di acquisire copia dei titoli edilizi e copia delle pratiche di richiesta del contributo per il sisma 2009, oltre eventuali condoni o altre pratiche edilizie a nome dell'esecutato **** Omissis ****.

Con risposta del 08 aprile 2019, prot. n. 37671, il responsabile dell'ufficio ha comunicato di non essere riuscito a trovare alcun documento richiesto.

Le copie dell'istanza e della risposta del Comune sono inserite nell'allegato n. 10 alla presente relazione.



La porzione di immobile in oggetto ha, dalle risultanze agli atti, una destinazione a cantina/deposito. L'esecutato, successivamente ai lavori di ripristino dei danni provocati dal sisma del 2009, ha abusivamente modificato la destinazione d'uso dell'immobile e attraverso la realizzazione di partizioni interne ha realizzato un mini appartamento composto da una zona con ingresso, pranzo/soggiorno e cucina, da due piccole stanze e da un bagno.

Dai rilievi eseguiti e dalle informazioni acquisite presso gli uffici competenti non ci sarebbero gli estremi per operare una sanatoria dell'abuso edilizio realizzato.

Questo perchè le caratteristiche originarie dell'immobile non garantiscono i prescritti requisiti di abitabilità ai fini residenziali, sia per l'altezza interna, che varia dai 2,56 mt ai 2,66 mt e, che per i locali abitabili di categoria "A" deve essere minimo 2,80 mt (art. 23 del regolamento edilizio Comune di L'Aquila), sia per la mancanza dei parametri relativi al rapporto di illuminazione degli ambienti che non deve essere inferiore a 1/8 (rapporto tra la superficie della finestra e quella della stanza, art. 23 del regolamento edilizio Comune di L'Aquila).

Di conseguenza, l'immobile, deve essere riportato alla sua destinazione originaria rimuovendo tutte le opere realizzate abusivamente.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1
Si premette che la porzione di immobile pignorata di cui l'esecutato ha la piena proprietà, identificata come bene n. 2, è complementare all'altra porzione pignorata, identificata come bene n. 4. Infatti, le due porzioni, sono unite di fatto e formano, insieme, un'unica unità abitativa occupata, alla data del sopralluogo, dall'esecutato e dai suoi familiari. Trattasi di una porzione di appartamento inserito in un piccolo complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari con tipologia a schiera, situato in via S. Cipriano, n. 32/A, zona quartiere Bellavista, nei pressi della frazione di S. Elia del Comune di L'Aquila. La porzione di immobile pignorato si trova al piano rialzato di una parte dell'edificio principale e l'accesso è consentito esclusivamente passando attraverso l'altra porzione, individuata come bene n. 4. La porzione pignorata comprende due camere da letto, un bagno, un ripostiglio sottoscala ed un disimpegno che lo collega al bene n. 4. L'edificio che contiene gli immobili pignorati si trova in un contesto di immobili esclusivamente residenziali, realizzati sia in tempi recenti che in anni passati e, successivamente, ristrutturati (come l'immobile in oggetto). La zona dista circa 4 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante est della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati nel versante ovest della città, con distanze che variano dai 4 ai 10 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 3211, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 42.939,52

Il valore di mercato dell'immobile in questione viene quantificato sia assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) sia prendendo a riferimento gli ultimi dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare del 2° semestre 2018).

Valutata la consistenza del bene si è proceduto, quindi, alla ricerca del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Le ricerche eseguite hanno consentito di prendere a riferimento cinque atti di compravendita reperiti presso l'Agenzia del Territorio, aventi ad oggetto beni simili.

Essi sono di seguito indicati:

1) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 09/01/2018, repertorio 28429, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

- appartamento al piano terzo con locale deposito al sottotetto, Comune di L'Aquila, Via dei Ciocca, censito al Fg. 90, particella 2600, Sub 76, Categoria A/2, Piani 3-4, Classe 3, Vani 5, Rendita Catastale € 464,81;

- Locale garage ubicato nel Comune di L'Aquila, Via dei Ciocca, censito al Fg. 90, particella 2600,

Sub 23, Categoria C/6, Classe 13, Superficie catastale mq 13, Rendita Catastale € 40,28;
- locale cantina ubicata nel Comune di L'Aquila, Via dei Ciocca, censita al Fg. 90, particella 2600, Sub 21, Categoria C/2, Classe 6, Superficie catastale mq 4, Rendita Catastale € 7,23.

Prezzo di vendita € 95.000,00. Eseguiti gli opportuni calcoli sulle planimetrie allegata e sui dati relativi alla consistenza inseriti negli atti, esse producono una superficie ragguagliata di mq 72,50, che porta ad un valore parametrico di 1.310,35 €/mq.

2) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 29/06/2018, repertorio 29125, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

- appartamento al piano quarto con locale cantina al piano terra, Comune di L'Aquila, Via Matteo da Leonessa, censito al Fg. 90, particella 1500, Sub 27, Categoria A/2, Piani T-4, Classe 4, Vani 6, Rendita Catastale € 650,74;

- Locale garage ubicato nel Comune di L'Aquila, Via Matteo da Leonessa, censito al Fg. 90, particella 1500, Sub 13, Categoria C/6, Classe 13, Superficie catastale mq 11, Rendita Catastale € 46,58;

- locale deposito ubicato nel Comune di L'Aquila, Via Matteo da Leonessa, censita al Fg. 90, particella 1500, Sub 30, Categoria C/2, Classe 4, Superficie catastale mq 11, Rendita Catastale € 14,20.

Prezzo di vendita € 105.000,00. Eseguiti gli opportuni calcoli sulle planimetrie allegata e sui dati relativi alla consistenza inseriti negli atti, esse producono una superficie ragguagliata di mq 110,00, che porta ad un valore parametrico di 954,46 €/mq.

3) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 14/11/2018, repertorio 29560, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili, quota pari a 1/2:

- casa di abitazione con corte annessa, piano terra, Comune di L'Aquila, Via del Torcitureo, censita al Fg. 90, particella 2875, Sub 1, Categoria A/3, Piano T, Classe 2, Vani 5, Rendita Catastale € 188,51;

- Locale garage ubicato nel Comune di L'Aquila, Via del Torcitureo, censito al Fg. 90, particella 2875, Sub 4, Categoria C/6, Classe 13, Superficie catastale mq 10, Rendita Catastale € 30,99;

- locale deposito ubicato nel Comune di L'Aquila, Via del Torcitureo, censita al Fg. 90, particella 2875, Sub 3, Categoria C/2, Classe 8, Superficie catastale mq 16, Rendita Catastale € 39,66;

- alcuni terreni valutati 20.000 € nel prezzo di vendita.

Quindi il prezzo di vendita degli immobili è di € 73.000,00 (su di un totale di 93.000 € compresi i terreni). Eseguiti gli opportuni calcoli sulle planimetrie allegata e sui dati relativi alla consistenza inseriti negli atti, esse producono una superficie ragguagliata di circa mq 83,00, che porta ad un valore parametrico di 879,52 €/mq.

4) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 13/12/2018, repertorio 29663, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

- porzione di fabbricato composta da cucina-soggiorno e bagno al piano terra, da disimpegno, due vani, bagno e balcone al primo piano, Comune di L'Aquila, Via del Torcitureo, censito al Fg. 90, particella 3214, Sub 8, Categoria A/3, Piani T-1, Classe 4, Vani 4, Rendita Catastale € 206,58;

- Locale garage ubicato nel Comune di L'Aquila, Via del Torcitureo, censito al Fg. 90, particella 3214, Sub 6, Categoria C/6, Classe 13, Superficie catastale mq 50, Rendita Catastale € 154,94;

- locale deposito ubicato nel Comune di L'Aquila, Via del Torcitureo, censito al Fg. 90, particella 3214, Sub 10, Categoria C/2, Classe 3, Superficie catastale mq 7, Rendita Catastale € 7,59.

Prezzo di vendita € 87.750,00. Eseguiti gli opportuni calcoli sulle planimetrie allegata e sui dati relativi alla consistenza inseriti negli atti, esse producono una superficie ragguagliata di mq 131,80, che porta ad un valore parametrico di 665,78 €/mq.

Nello stesso atto:

- porzione di fabbricato composta da cucina-soggiorno e bagno al piano terra, da locale di sgombero al piano primo, Comune di L'Aquila, Via del Torcitureo, censito al Fg. 90, particella 3214, Sub 9, Categoria A/3, Piani T-1, Classe 4, Vani 2,5, Rendita Catastale € 129,11;

- Locale garage ubicato nel Comune di L'Aquila, Via del Torcitureo, censito al Fg. 90, particella



3214, Sub 7, Categoria C/6, Classe 13, Superficie catastale mq 55, Rendita Catastale € 170,43;
- locale deposito ubicato nel Comune di L'Aquila, Via del Torciture, censito al Fg. 90, particella 3214, Sub 11, Categoria C/2, Classe 3, Superficie catastale mq 7, Rendita Catastale € 7,59.

Prezzo di vendita € 50.000,00. Eseguiti gli opportuni calcoli sulle planimetrie allegate e sui dati relativi alla consistenza inseriti negli atti, esse producono una superficie ragguagliata di mq 144,45, che porta ad un valore parametrico di 346,14 €/mq.

Nello stesso atto:

- porzione di fabbricato con annessa corte esclusiva, composta da cucina, un vano e bagno al piano terra, Comune di L'Aquila, Via del Torciture, censito al Fg. 90, particella 730, Sub 1, Categoria A/3, Piani T, Classe 2, Vani 2, Rendita Catastale € 75,40.

Prezzo di vendita € 37.750,00. Eseguiti gli opportuni calcoli sulle planimetrie allegate e sui dati relativi alla consistenza inseriti negli atti, esse producono una superficie ragguagliata di mq 62,25, che porta ad un valore parametrico di 606,42 €/mq.

La media dei valori di compravendita desunta dagli atti comparabili sopra riportati è, in cifra tonda, di €/mq 794,00.

Gli ultimi dati OMI (2° semestre 2018) si attestano, per la zona ove sorge l'immobile oggetto di esecuzione, fascia periferica, zona D1 - Torretta, Gignano, S. Elia, Pettino, Cansatessa, Coppito, Zona Ind.le di Pile, Martini, Bellavista, Vasche del Vento, S. Giuliano, per abitazioni di tipo economico, su valori che variano da 720 €/mq a 950 €/mq, con un prezzo medio di 835 €/mq. Per tutto quanto esposto, in considerazione della tipologia dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore parametrico di riferimento il valore medio desunto dagli atti comparabili di €/mq 794,00.

Tutto quanto sopra riportato, è allegato con il n. 12 alla presente perizia.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T
Si premette che la porzione di immobile pignorata di cui l'esecutato è titolare della nuda proprietà, identificata come bene n. 4, è complementare all'altra porzione pignorata, identificata come bene n. 2. Infatti, le due porzioni sono unite di fatto e formano, insieme, un'unica unità abitativa occupata, alla data del sopralluogo, dall'esecutato e dai suoi familiari. Trattasi di una porzione di appartamento inserito in un piccolo complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari con tipologia a schiera, situato in via S. Cipriano, n. 32/A, zona quartiere Bellavista, nei pressi della frazione di S. Elia del Comune di L'Aquila. La porzione di immobile pignorato si trova al piano rialzato di una parte dell'edificio principale e l'ingresso è consentito da una piccola scala esterna a cui si accede da una corte comune anche agli altri immobili inseriti nell'edificio. La corte comune viene utilizzata, anche, come parcheggio. La porzione pignorata comprende un ingresso/disimpegno, una cucina e una sala da pranzo/soggiorno. Il corridoio/disimpegno collega la porzione all'altra porzione (bene n. 2). L'edificio che contiene gli immobili pignorati si trova in un contesto di immobili esclusivamente residenziali, realizzati sia in tempi recenti che in anni passati e, successivamente, ristrutturati (come l'immobile in oggetto). La zona dista circa 4 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante est della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati nel versante ovest della città, con distanze che variano dai 4 ai 10 km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 3211, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.772,34
Il valore di mercato dell'immobile in questione viene quantificato sia assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra

quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) sia prendendo a riferimento gli ultimi dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare del 2° semestre 2018).

Valutata la consistenza del bene si è proceduto, quindi, alle ricerche del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Le ricerche eseguite hanno consentito di prendere a riferimento cinque atti di compravendita reperiti presso l'Agenzia del Territorio, aventi ad oggetto beni similari.

Essi sono di seguito indicati:

1) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 09/01/2018, repertorio 28429, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

- appartamento al piano terzo con locale deposito al sottotetto, Comune di L'Aquila, Via dei Ciocca, censito al Fg. 90, particella 2600, Sub 76, Categoria A/2, Piani 3-4, Classe 3, Vani 5, Rendita Catastale € 464,81;

- Locale garage ubicato nel Comune di L'Aquila, Via dei Ciocca, censito al Fg. 90, particella 2600, Sub 23, Categoria C/6, Classe 13, Superficie catastale mq 13, Rendita Catastale € 40,28;

- locale cantina ubicata nel Comune di L'Aquila, Via dei Ciocca, censita al Fg. 90, particella 2600, Sub 21, Categoria C/2, Classe 6, Superficie catastale mq 4, Rendita Catastale € 7,23.

Prezzo di vendita € 95.000,00. Eseguiti gli opportuni calcoli sulle planimetrie allegare e sui dati relativi alla consistenza inseriti negli atti, esse producono una superficie ragguagliata di mq 72,50, che porta ad un valore parametrico di 1.310,35 €/mq.

2) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 29/06/2018, repertorio 29125, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

- appartamento al piano quarto con locale cantina al piano terra, Comune di L'Aquila, Via Matteo da Leonessa, censito al Fg. 90, particella 1500, Sub 27, Categoria A/2, Piani T-4, Classe 4, Vani 6, Rendita Catastale € 650,74;

- Locale garage ubicato nel Comune di L'Aquila, Via Matteo da Leonessa, censito al Fg. 90, particella 1500, Sub 13, Categoria C/6, Classe 13, Superficie catastale mq 11, Rendita Catastale € 46,58;

- locale deposito ubicato nel Comune di L'Aquila, Via Matteo da Leonessa, censita al Fg. 90, particella 1500, Sub 30, Categoria C/2, Classe 4, Superficie catastale mq 11, Rendita Catastale € 14,20.

Prezzo di vendita € 105.000,00. Eseguiti gli opportuni calcoli sulle planimetrie allegare e sui dati relativi alla consistenza inseriti negli atti, esse producono una superficie ragguagliata di mq 110,00, che porta ad un valore parametrico di 954,46 €/mq.

3) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 14/11/2018, repertorio 29560, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili, quota pari a 1/2:

- casa di abitazione con corte annessa, piano terra, Comune di L'Aquila, Via del Torcitureo, censita al Fg. 90, particella 2875, Sub 1, Categoria A/3, Piano T, Classe 2, Vani 5, Rendita Catastale € 188,51;

- Locale garage ubicato nel Comune di L'Aquila, Via del Torcitureo, censito al Fg. 90, particella 2875, Sub 4, Categoria C/6, Classe 13, Superficie catastale mq 10, Rendita Catastale € 30,99;

- locale deposito ubicato nel Comune di L'Aquila, Via del Torcitureo, censita al Fg. 90, particella 2875, Sub 3, Categoria C/2, Classe 8, Superficie catastale mq 16, Rendita Catastale € 39,66;

- alcuni terreni valutati 20.000 € nel prezzo di vendita.

Quindi il prezzo di vendita degli immobili è di € 73.000,00 (su di un totale di 93.000 € compresi i terreni). Eseguiti gli opportuni calcoli sulle planimetrie allegare e sui dati relativi alla consistenza inseriti negli atti, esse producono una superficie ragguagliata di circa mq 83,00, che porta ad un valore parametrico di 879,52 €/mq.

4) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 13/12/2018, repertorio 29663, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

- porzione di fabbricato composta da cucina-soggiorno e bagno al piano terra, da disimpegno, due vani, bagno e balcone al primo piano, Comune di L'Aquila, Via del Torcitureo, censito al Fg.



90, particella 3214, Sub 8, Categoria A/3, Piani T-1, Classe 4, Vani 4, Rendita Catastale € 206,58;

- Locale garage ubicato nel Comune di L'Aquila, Via del Torcituoro, censito al Fg. 90, particella 3214, Sub 6, Categoria C/6, Classe 13, Superficie catastale mq 50, Rendita Catastale € 154,94;

- locale deposito ubicato nel Comune di L'Aquila, Via del Torcituoro, censito al Fg. 90, particella 3214, Sub 10, Categoria C/2, Classe 3, Superficie catastale mq 7, Rendita Catastale € 7,59.

Prezzo di vendita € 87.750,00. Eseguiti gli opportuni calcoli sulle planimetrie allegare e sui dati relativi alla consistenza inseriti negli atti, esse producono una superficie ragguagliata di mq 131,80, che porta ad un valore parametrico di 665,78 €/mq.

Nello stesso atto:

- porzione di fabbricato composta da cucina-soggiorno e bagno al piano terra, da locale di sgombero al piano primo, Comune di L'Aquila, Via del Torcituoro, censito al Fg. 90, particella 3214, Sub 9, Categoria A/3, Piani T-1, Classe 4, Vani 2,5, Rendita Catastale € 129,11;

- Locale garage ubicato nel Comune di L'Aquila, Via del Torcituoro, censito al Fg. 90, particella 3214, Sub 7, Categoria C/6, Classe 13, Superficie catastale mq 55, Rendita Catastale € 170,43;

- locale deposito ubicato nel Comune di L'Aquila, Via del Torcituoro, censito al Fg. 90, particella 3214, Sub 11, Categoria C/2, Classe 3, Superficie catastale mq 7, Rendita Catastale € 7,59.

Prezzo di vendita € 50.000,00. Eseguiti gli opportuni calcoli sulle planimetrie allegare e sui dati relativi alla consistenza inseriti negli atti, esse producono una superficie ragguagliata di mq 144,45, che porta ad un valore parametrico di 346,14 €/mq.

Nello stesso atto:

- porzione di fabbricato con annessa corte esclusiva, composta da cucina, un vano e bagno al piano terra, Comune di L'Aquila, Via del Torcituoro, censito al Fg. 90, particella 730, Sub 1, Categoria A/3, Piani T, Classe 2, Vani 2, Rendita Catastale € 75,40.

Prezzo di vendita € 37.750,00. Eseguiti gli opportuni calcoli sulle planimetrie allegare e sui dati relativi alla consistenza inseriti negli atti, esse producono una superficie ragguagliata di mq 62,25, che porta ad un valore parametrico di 606,42 €/mq.

La media dei valori di compravendita desunta dagli atti comparabili sopra riportati è, in cifra tonda, di €/mq 794,00.

Gli ultimi dati OMI (2° semestre 2018) si attestano, per la zona ove sorge l'immobile oggetto di esecuzione, fascia periferica, zona D1 - Torretta, Gignano, S. Elia, Pettino, Cansatessa, Coppito, Zona Ind.le di Pile, Martini, Bellavista, Vasche del Vento, S. Giuliano, per abitazioni di tipo economico, su valori che variano da 720 €/mq a 950 €/mq, con un prezzo medio di 835 €/mq. Per tutto quanto esposto, in considerazione della tipologia dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore parametrico di riferimento il valore medio desunto dagli atti comparabili di €/mq 794,00.

Tutto quanto sopra riportato, è allegato con il n. 12 alla presente perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	54,08 mq	794,00 €/mq	€ 42.939,52	100,00%	€ 42.939,52
Bene N° 4 - Appartamento L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T	52,61 mq	794,00 €/mq	€ 41.772,34	100,00%	€ 41.772,34

Valore di stima:	€ 84.711,86
------------------	-------------

Valore di stima: € 84.711,86



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Detrazione quota usufruttuario sul bene n. 4 di cui l'esecutato ha solo la nuda proprietà	14620,32	€

Valore finale di stima: € 65.855,95

Calcolo della detrazione relativa all'Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà: € 41.772,34

Usufruttuaria **** Omissis **** nata il 25/08/1943, età 75 anni

Tasso di interesse legale: 0,80%

Coefficiente moltiplicatore: 43,75

VALORE DELL'USUFRUTTO: € 14.620,32

VALORE DELLA NUDA PROPRIETA': € 27.152,02



LOTTO 2

- Bene N° 1** - Cantina ubicata a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1
 La porzione di immobile pignorata, identificata come bene n. 1, è una cantina di cui l'esecutato è titolare della nuda proprietà al 50% con il fratello (non esecutato). In particolare si rileva che il fratello è proprietario della cantina confinante (mappale 3211, ex 513, sub 7) e l'unico accesso, a tale cantina, può avvenire esclusivamente dal bene pignorato n. 1. Trattasi di una cantina inserita in piccolo complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari con tipologia a schiera, situato in via S. Cipriano, 56, zona quartiere Bellavista, nei pressi della frazione di S. Elia del Comune di L'Aquila. La cantina si trova al piano seminterrato dell'edificio principale e l'ingresso si trova sul fronte est dell'immobile. L'accesso alla cantina avviene attraverso un portone che affaccia su uno spazio comune. La porzione pignorata è un unico ambiente senza finestre. L'edificio principale, che contiene l'immobile pignorato, si trova in un contesto di immobili esclusivamente residenziali, realizzati sia in tempi recenti che in anni passati e ristrutturati (come l'immobile in oggetto). La zona dista circa 4 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante est della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati nel versante ovest della città, con distanze che variano dai 4 ai 10 km.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 3211, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 5.280,00



Il valore di mercato dell'immobile in questione viene quantificato assumendo a riferimento gli ultimi dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare del 2° semestre 2018) in quanto, per tale tipologia di immobili (magazzino, cantina) non si sono reperiti atti traslativi presso l'Agenzia delle Entrate.

Gli ultimi dati OMI (2° semestre 2018) si attestano, per la zona ove sorge l'immobile oggetto di esecuzione, fascia periferica, zona D1 - Torretta, Gignano, S. Elia, Pettino, Cansatessa, Coppito, Zona Ind.le di Pile, Martini, Bellavista, Vasche del Vento, S. Giuliano, per la tipologia magazzini, su valori che variano da 400 €/mq a 600 €/mq, con un prezzo medio di 500 €/mq.

Per tutto quanto esposto, in considerazione della tipologia dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore parametrico di riferimento il valore di €/mq 400,00.

Tutto quanto sopra riportato, è allegato con il n. 12 alla presente perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantina L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	26,40 mq	400,00 €/mq	€ 10.560,00	50,00%	€ 5.280,00
Valore di stima:					€ 5.280,00

Valore di stima: € 5.280,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Detrazione quota usufruttuario sul bene n. 1 di cui l'esecutato ha solo la nuda proprietà per la quota di 1/2	1848,00	€

Valore finale di stima: € 3.168,00

Calcolo della detrazione relativa all'Usufrutto Vitalizio

Valore della quota del 50% sulla piena proprietà: € 5.280,00
 Usufruttuaria **** Omissis **** nata il 25/08/1943, età 75 anni
 Tasso di interesse legale: 0,80%
 Coefficiente moltiplicatore: 43,75

VALORE DELL'USUFRUTTO: € 1.848,00

VALORE DELLA QUOTA DEL 50% SULLA NUDA PROPRIETA': € 3.432,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1

La porzione di immobile pignorata, identificata come bene n. 3, alla data del sopralluogo risulta essere, contrariamente alla sua destinazione risultante dagli atti come cantina, un piccolo mini-appartamento di cui l'esecutato ha la piena proprietà. Trattasi di un mini-appartamento (nella sezione "Regolarità Edilizia" si analizzerà la conformità della modifica apportata a tale immobile) inserito in un piccolo complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari con tipologia a schiera, situato in via S. Cipriano, snc, zona quartiere Bellavista, nei pressi della frazione di S. Elia del Comune di L'Aquila. L'unità immobiliare si trova al piano seminterrato dell'edificio principale e l'ingresso si trova sul fronte est dell'immobile. L'accesso è consentito attraverso un portone che affaccia su uno spazio comune. All'interno, l'unità è suddivisa in una zona ingresso pranzo/soggiorno e angolo cottura, un bagno e due piccole stanze. La zona "giorno" è dotata di una piccola finestra, le due camere sono anch'esse dotate di finestre, mentre il bagno ha il ricambio aria con la ventilazione forzata. L'edificio principale, che contiene l'immobile pignorato, si trova in un contesto di immobili esclusivamente residenziali, realizzati sia in tempi recenti che in anni passati e ristrutturati (come l'immobile in oggetto). La zona dista circa 4 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante est della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati nel versante ovest della città, con distanze che variano dai 4 ai 10 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 3211, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 22.540,00

Si premette che il valore dell'immobile, in considerazione dell'abuso edilizio presente non sanabile, viene valutato tenendo conto la destinazione originaria dello stesso come cantina/deposito, non tenendo, quindi, conto delle migliorie realizzate e che devono essere rimosse.

Il valore di mercato dell'immobile in questione viene quantificato assumendo a riferimento gli ultimi dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare del 2° semestre 2018) in quanto, per tale tipologia di immobili (magazzino, cantina) non si sono reperiti atti traslativi presso l'Agenzia delle Entrate.

Gli ultimi dati OMI (2° semestre 2018) si attestano, per la zona ove sorge l'immobile oggetto di esecuzione, fascia periferica, zona D1 - Torretta, Gignano, S. Elia, Pettino, Cansatessa, Coppito, Zona Ind.le di Pile, Martini, Bellavista, Vasche del Vento, S. Giuliano, per la tipologia magazzini, su valori che variano da 400 €/mq a 600 €/mq, con un prezzo medio di 500 €/mq.

Per tutto quanto esposto, in considerazione della tipologia dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore parametrico di riferimento il valore di €/mq 400,00.

Tutto quanto sopra riportato, è allegato con il n. 12 alla presente perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Cantina L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1	56,35 mq	400,00 €/mq	€ 22.540,00	100,00%	€ 22.540,00
Valore di stima:					€ 22.540,00

Valore di stima: € 22.540,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese stimate per il ripristino della destinazione a cantina/deposito con l'eliminazione delle opere eseguite abusivamente	2500,00	€

Valore finale di stima: € 18.913,00

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 07/06/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nicoli Piergiuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica Lotto 1
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica Lotto 3
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo dello stato di fatto Lotto 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo dello stato di fatto Lotto 2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo dello stato di fatto Lotto 3
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Documentazione catastale Lotti 1, 2 e 3
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Copie atti di provenienza Lotti 1, 2 e 3
- ✓ N° 10 Altri allegati - Accesso atti Urbanistica e Ufficio Ricostruzione Comune di L'Aquila



- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione USRA
- ✓ N° 12 Altri allegati - Copie atti comparabili
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificati Ufficio Anagrafe Comune di L'Aquila
- ✓ N° 14 Altri allegati - Visure Conservatoria RR II
- ✓ N° 15 Altri allegati - Copia certificazione caldaia
- ✓ N° 16 Altri allegati - Accesso atti Ufficio Tributi Comune di L'Aquila
- ✓ N° 17 Altri allegati - Istanza Agenzia Entrate per atti comparabili



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1
Si premette che la porzione di immobile pignorata di cui l'esecutato ha la piena proprietà, identificata come bene n. 2, è complementare all'altra porzione pignorata, identificata come bene n. 4. Infatti, le due porzioni, sono unite di fatto e formano, insieme, un'unica unità abitativa occupata, alla data del sopralluogo, dall'esecutato e dai suoi familiari. Trattasi di una porzione di appartamento inserito in un piccolo complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari con tipologia a schiera, situato in via S. Cipriano, n. 32/A, zona quartiere Bellavista, nei pressi della frazione di S. Elia del Comune di L'Aquila. La porzione di immobile pignorato si trova al piano rialzato di una parte dell'edificio principale e l'accesso è consentito esclusivamente passando attraverso l'altra porzione, individuata come bene n. 4. La porzione pignorata comprende due camere da letto, un bagno, un ripostiglio sottoscala ed un disimpegno che lo collega al bene n. 4. L'edificio che contiene gli immobili pignorati si trova in un contesto di immobili esclusivamente residenziali, realizzati sia in tempi recenti che in anni passati e, successivamente, ristrutturati (come l'immobile in oggetto). La zona dista circa 4 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante est della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati nel versante ovest della città, con distanze che variano dai 4 ai 10 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 3211, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero immobile, dove è inserita la porzione di immobile pignorata, ricade nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila in "Zona Residenziale di completamento delle frazioni", normata dall'art 48 delle NTA del PRG. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 2.
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T
Si premette che la porzione di immobile pignorata di cui l'esecutato è titolare della nuda proprietà, identificata come bene n. 4, è complementare all'altra porzione pignorata, identificata come bene n. 2. Infatti, le due porzioni sono unite di fatto e formano, insieme, un'unica unità abitativa occupata, alla data del sopralluogo, dall'esecutato e dai suoi familiari. Trattasi di una porzione di appartamento inserito in un piccolo complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari con tipologia a schiera, situato in via S. Cipriano, n. 32/A, zona quartiere Bellavista, nei pressi della frazione di S. Elia del Comune di L'Aquila. La porzione di immobile pignorato si trova al piano rialzato di una parte dell'edificio principale e l'ingresso è consentito da una piccola scala esterna a cui si accede da una corte comune anche agli altri immobili inseriti nell'edificio. La corte comune viene utilizzata, anche, come parcheggio. La porzione pignorata comprende un ingresso/disimpegno, una cucina e una sala da pranzo/soggiorno. Il corridoio/disimpegno collega la porzione all'altra porzione (bene n. 2). L'edificio che contiene gli immobili pignorati si trova in un contesto di immobili esclusivamente residenziali, realizzati sia in tempi recenti che in anni passati e, successivamente, ristrutturati (come l'immobile in oggetto). La zona dista circa 4 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante est della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati nel versante ovest della città, con distanze che variano dai 4 ai 10 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 3211, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'intero immobile, dove è inserita la porzione di immobile pignorata, ricade nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila in "Zona Residenziale di completamento delle frazioni", normata dall'art 48 delle NTA del PRG. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 2.



Prezzo base d'asta: € 65.855,95

LOTTO 2

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1
La porzione di immobile pignorata, identificata come bene n. 1, è una cantina di cui l'esecutato è titolare della nuda proprietà al 50% con il fratello (non esecutato). In particolare si rileva che il fratello è proprietario della cantina confinante (mappale 3211, ex 513, sub 7) e l'unico accesso, a tale cantina, può avvenire esclusivamente dal bene pignorato n. 1. Trattasi di una cantina inserita in piccolo complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari con tipologia a schiera, situato in via S. Cipriano, 56, zona quartiere Bellavista, nei pressi della frazione di S. Elia del Comune di L'Aquila. La cantina si trova al piano seminterrato dell'edificio principale e l'ingresso si trova sul fronte est dell'immobile. L'accesso alla cantina avviene attraverso un portone che affaccia su uno spazio comune. La porzione pignorata è un unico ambiente senza finestre. L'edificio principale, che contiene l'immobile pignorato, si trova in un contesto di immobili esclusivamente residenziali, realizzati sia in tempi recenti che in anni passati e ristrutturati (come l'immobile in oggetto). La zona dista circa 4 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante est della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati nel versante ovest della città, con distanze che variano dai 4 ai 10 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 3211, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'intero immobile, dove è inserita la porzione di immobile pignorata, ricade nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila in "Zona Residenziale di completamento delle frazioni", normata dall'art 48 delle NTA del PRG. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 2.

Prezzo base d'asta: € 3.168,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1
La porzione di immobile pignorata, identificata come bene n. 3, alla data del sopralluogo risulta essere, contrariamente alla sua destinazione risultante dagli atti come cantina, un piccolo mini-appartamento di cui l'esecutato ha la piena proprietà. Trattasi di un mini-appartamento (nella sezione "Regolarità Edilizia" si analizzerà la conformità della modifica apportata a tale immobile) inserito in un piccolo complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari con tipologia a schiera, situato in via S. Cipriano, snc, zona quartiere Bellavista, nei pressi della frazione di S. Elia del Comune di L'Aquila. L'unità immobiliare si trova al piano seminterrato dell'edificio principale e l'ingresso si trova sul fronte est dell'immobile. L'accesso è consentito attraverso un portone che affaccia su uno spazio comune. All'interno, l'unità è suddivisa in una zona ingresso pranzo/soggiorno e angolo cottura, un bagno e due piccole stanze. La zona "giorno" è dotata di una piccola finestra, le due camere sono anch'esse dotate di finestre, mentre il bagno ha il ricambio aria con la ventilazione forzata. L'edificio principale, che contiene l'immobile pignorato, si trova in un contesto di immobili esclusivamente residenziali, realizzati sia in tempi recenti che in anni passati e ristrutturati (come l'immobile in oggetto).



La zona dista circa 4 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante est della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati nel versante ovest della città, con distanze che variano dai 4 ai 10 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 3211, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero immobile, dove è inserita la porzione di immobile pignorata, ricade nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila in "Zona Residenziale di completamento delle frazioni", normata dall'art 48 delle NTA del PRG. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 2.

Prezzo base d'asta: € 18.913,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2017 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.855,95

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 3211, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	54,08 mq
Stato conservativo:	La porzione di appartamento pignorato è, come già specificato in precedenza, unita di fatto con il mappale 3211 (ex 513), sub 9, ed insieme formano un'unica unità abitativa occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia. Lo stato conservativo, come si può dedurre dalle foto inserite nell'allegato n. 2 alla presente relazione, è buono. L'immobile, a seguito dell'evento sismico del 6 aprile 2009, ha subito dei danni tanto da essere classificato, dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile, con la lettera "B" (edifici inagibili che possono riacquisire l'agibilità con lavori di pronto intervento; copia della documentazione estratta dal sito dell'U.S.R.A. - Ufficio Speciale Ricostruzione L'Aquila - è allegata alla presente stima, cfr. allegato 11). Gli interventi di ripristino hanno interessato sia le parti comuni di tutto l'aggregato ove sorge anche la porzione interessata al pignoramento, con la pratica di richiesta contributo n. AQ-BCE 07984, sia le parti esclusive dell'esecutato con la pratica n. AQ-BCE 7319. A seguito dei lavori eseguiti, il Direttore dei Lavori ha depositato, in data 18/07/2011, prot. n. 35847, presso il Comune di L'Aquila, la comunicazione di fine lavori per gli interventi di cui al contributo erogato per i danni alle parti esclusive dell'esecutato, ripristinando l'agibilità dell'immobile in relazione ai danni provocati dal sisma. Al momento del sopralluogo, la porzione di immobile pignorata si trova in buono stato conservativo e funzionale; si è riscontrata, in alcune zone, la presenza di condensa alle pareti con conseguente formazione di muffe. Si veda l'elaborato fotografico redatto durante il sopralluogo ed inserito con il n. 2 alla presente relazione.		
Descrizione:	Si premette che la porzione di immobile pignorata di cui l'esecutato ha la piena proprietà, identificata come bene n. 2, è complementare all'altra porzione pignorata, identificata come bene n. 4. Infatti, le due porzioni, sono unite di fatto e formano, insieme, un'unica unità abitativa occupata, alla data del sopralluogo, dall'esecutato e dai suoi familiari. Trattasi di una porzione di appartamento inserito in un piccolo complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari con tipologia a schiera, situato in via S. Cipriano, n. 32/A, zona quartiere Bellavista, nei pressi della frazione di S. Elia del Comune di L'Aquila. La porzione di immobile pignorato si trova al piano rialzato di una parte dell'edificio principale e l'accesso è consentito esclusivamente passando attraverso l'altra porzione, individuata come bene n. 4. La porzione pignorata comprende due camere da letto, un bagno, un ripostiglio sottoscala ed un disimpegno che lo collega al bene n. 4. L'edificio che contiene gli immobili pignorati si trova in un contesto di immobili esclusivamente residenziali, realizzati sia in tempi recenti che in anni passati e, successivamente, ristrutturati (come l'immobile in oggetto). La zona dista circa 4 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante est della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati nel versante ovest della città, con distanze che variano dai 4 ai 10 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo, era occupato dal debitore e dalla sua famiglia, così composta: debitore **** Omissis ****, nato a L'Aquila (AQ), il 22/09/1972, CF **** Omissis **** coniuge **** Omissis ****, nata a Castel di Sangro (AQ), il 08/09/1975, CF **** Omissis **** figlia **** Omissis ****, nata a L'Aquila (AQ), il 25/05/2008, CF **** Omissis **** figlio **** Omissis ****, nato a L'Aquila (AQ), il 13/10/2014, CF **** Omissis ****		

Bene N° 4 - Appartamento	
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano T



Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 3211, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	52,61 mq
Stato conservativo:	<p>La porzione di appartamento pignorato è, come già specificato in precedenza, unita di fatto con il mappale 3211 (ex 513), sub 12, ed insieme formano un'unica unità abitativa occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia. Lo stato conservativo, come si può dedurre dalle foto inserite nell'allegato n. 2 alla presente relazione, è buono. L'immobile, a seguito dell'evento sismico del 6 aprile 2009, ha subito dei danni tanto da essere classificato, dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile, con la lettera "B" (edifici inagibili che possono riacquisire l'agibilità con lavori di pronto intervento; copia della documentazione estratta dal sito dell'U.S.R.A. - Ufficio Speciale Ricostruzione L'Aquila - è allegata alla presente stima, cfr. allegato 11). Gli interventi di ripristino hanno interessato sia le parti comuni di tutto l'aggregato ove sorge anche la porzione interessata al pignoramento, con la pratica di richiesta contributo n. AQ-BCE 07984, sia le parti esclusive dell'esecutato con la pratica n. AQ-BCE 7319. A seguito dei lavori eseguiti, il Direttore dei Lavori ha depositato, in data 18/07/2011, prot. n. 35847, presso il Comune di L'Aquila, la comunicazione di fine lavori per gli interventi di cui al contributo erogato per i danni alle parti esclusive dell'esecutato, ripristinando l'agibilità dell'immobile in relazione ai danni provocati dal sisma. Al momento del sopralluogo, la porzione di immobile pignorata si trova in buono stato conservativo e funzionale; si è riscontrata, in alcune zone, la presenza di condensa alle pareti con conseguente formazione di muffe. Si veda l'elaborato fotografico redatto durante il sopralluogo ed inserito con il n. 2 alla presente relazione.</p>		
Descrizione:	<p>Si premette che la porzione di immobile pignorata di cui l'esecutato è titolare della nuda proprietà, identificata come bene n. 4, è complementare all'altra porzione pignorata, identificata come bene n. 2. Infatti, le due porzioni sono unite di fatto e formano, insieme, un'unica unità abitativa occupata, alla data del sopralluogo, dall'esecutato e dai suoi familiari. Trattasi di una porzione di appartamento inserito in un piccolo complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari con tipologia a schiera, situato in via S. Cipriano, n. 32/A, zona quartiere Bellavista, nei pressi della frazione di S. Elia del Comune di L'Aquila. La porzione di immobile pignorato si trova al piano rialzato di una parte dell'edificio principale e l'ingresso è consentito da una piccola scala esterna a cui si accede da una corte comune anche agli altri immobili inseriti nell'edificio. La corte comune viene utilizzata, anche, come parcheggio. La porzione pignorata comprende un ingresso/disimpegno, una cucina e una sala da pranzo/soggiorno. Il corridoio/disimpegno collega la porzione all'altra porzione (bene n. 2). L'edificio che contiene gli immobili pignorati si trova in un contesto di immobili esclusivamente residenziali, realizzati sia in tempi recenti che in anni passati e, successivamente, ristrutturati (come l'immobile in oggetto). La zona dista circa 4 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante est della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati nel versante ovest della città, con distanze che variano dai 4 ai 10 km.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>L'immobile, alla data del sopralluogo, era occupato dal debitore e dalla sua famiglia, così composta: debitore **** Omissis ****, nato a L'Aquila (AQ), il 22/09/1972, CF **** Omissis **** coniuge **** Omissis ****, nata a Castel di Sangro (AQ), il 08/09/1975, CF **** Omissis **** figlia **** Omissis ****, nata a L'Aquila (AQ), il 25/05/2008, CF **** Omissis **** figlio **** Omissis ****, nato a L'Aquila (AQ), il 13/10/2014, CF **** Omissis ****</p>		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.168,00

Bene N° 1 - Cantina			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 3211, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	26,40 mq
Stato conservativo:	La cantina, per la sua destinazione originaria, è in buono stato. E' attualmente utilizzata come laboratorio		

	di bricolage (vedasi foto interne inserite nell'allegato 3).
Descrizione:	La porzione di immobile pignorata, identificata come bene n. 1, è una cantina di cui l'esecutato è titolare della nuda proprietà al 50% con il fratello (non esecutato). In particolare si rileva che il fratello è proprietario della cantina confinante (mappale 3211, ex 513, sub 7) e l'unico accesso, a tale cantina, può avvenire esclusivamente dal bene pignorato n. 1. Trattasi di una cantina inserita in piccolo complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari con tipologia a schiera, situato in via S. Cipriano, 56, zona quartiere Bellavista, nei pressi della frazione di S. Elia del Comune di L'Aquila. La cantina si trova al piano seminterrato dell'edificio principale e l'ingresso si trova sul fronte est dell'immobile. L'accesso alla cantina avviene attraverso un portone che affaccia su uno spazio comune. La porzione pignorata è un unico ambiente senza finestre. L'edificio principale, che contiene l'immobile pignorato, si trova in un contesto di immobili esclusivamente residenziali, realizzati sia in tempi recenti che in anni passati e ristrutturati (come l'immobile in oggetto). La zona dista circa 4 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante est della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati nel versante ovest della città, con distanze che variano dai 4 ai 10 km.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo, era occupato dal debitore e dalla sua famiglia, così composta: debitore **** Omissis ****, nato a L'Aquila (AQ), il 22/09/1972, CF **** Omissis **** coniuge **** Omissis ****, nata a Castel di Sangro (AQ), il 08/09/1975, CF **** Omissis **** figlia **** Omissis ****, nata a L'Aquila (AQ), il 25/05/2008, CF **** Omissis **** figlio **** Omissis ****, nato a L'Aquila (AQ), il 13/10/2014, CF **** Omissis ****

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.913,00

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - via S. Cipriano, snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 3211, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	56,35 mq
Stato conservativo:	Per quanto riguarda lo stato conservativo, in considerazione dell'abuso edilizio realizzato (da cantina/deposito a mini appartamento), si può definire in buono stato. Nella rimozione delle opere abusive realizzate, soprattutto delle pareti che servono da partizione per il bagno e le camere, si dovrà porre attenzione nel ripristino e successiva rifinitura delle pareti in corrispondenza delle parti rimosse.		
Descrizione:	La porzione di immobile pignorata, identificata come bene n. 3, alla data del sopralluogo risulta essere, contrariamente alla sua destinazione risultante dagli atti come cantina, un piccolo mini-appartamento di cui l'esecutato ha la piena proprietà. Trattasi di un mini-appartamento (nella sezione "Regolarità Edilizia" si analizzerà la conformità della modifica apportata a tale immobile) inserito in un piccolo complesso edilizio composto da diverse unità immobiliari con tipologia a schiera, situato in via S. Cipriano, snc, zona quartiere Bellavista, nei pressi della frazione di S. Elia del Comune di L'Aquila. L'unità immobiliare si trova al piano seminterrato dell'edificio principale e l'ingresso si trova sul fronte est dell'immobile. L'accesso è consentito attraverso un portone che affaccia su uno spazio comune. All'interno, l'unità è suddivisa in una zona ingresso pranzo/soggiorno e angolo cottura, un bagno e due piccole stanze. La zona "giorno" è dotata di una piccola finestra, le due camere sono anch'esse dotate di finestre, mentre il bagno ha il ricambio aria con la ventilazione forzata. L'edificio principale, che contiene l'immobile pignorato, si trova in un contesto di immobili esclusivamente residenziali, realizzati sia in tempi recenti che in anni passati e ristrutturati (come l'immobile in oggetto). La zona dista circa 4 km dal centro del Comune di L'Aquila ed è posizionata sul versante est della città. I servizi essenziali, quali scuole, uffici, ospedali, università, centri commerciali, supermercati, casello autostradale dell'A24, ecc. sono in larga parte posizionati nel versante ovest della città, con distanze che variano dai 4 ai 10 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo, era occupato dal debitore e dalla sua famiglia, così composta: debitore **** Omissis ****, nato a L'Aquila (AQ), il 22/09/1972, CF **** Omissis **** coniuge **** Omissis ****, nata a Castel di Sangro (AQ), il 08/09/1975, CF **** Omissis **** figlia **** Omissis ****, nata a L'Aquila (AQ), il 25/05/2008, CF **** Omissis **** figlio **** Omissis ****, nato a L'Aquila (AQ), il 13/10/2014, CF **** Omissis ****



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 16/12/2016
Reg. gen. 20307 - Reg. part. 2201
Importo: € 119.973,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.986,67

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 16/12/2016
Reg. gen. 20307 - Reg. part. 2201
Importo: € 119.973,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.986,67

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 16/12/2016
Reg. gen. 20307 - Reg. part. 2201
Importo: € 119.973,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.986,67

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA S. CIPRIANO, SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 16/12/2016
Reg. gen. 20307 - Reg. part. 2201
Importo: € 119.973,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.986,67

