

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mutignani Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12



In data 28/06/2025, il sottoscritto Ing. Mutignani Claudia, con studio in Via G. Pastorelli, 9 - 67100 - L'Aquila (AQ), email claudia.mutignani@gmail.com, PEC claudia.mutignani@ingpec.eu, Tel. 349 5001869, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Silvestro n.19 (Coord. Geografiche: 42.355227, 13.397732)

L'unità immobiliare, situata nel centro storico di L'Aquila, in prossimità della chiesa di San Silvestro, risulta in aderenza ad altre abitazioni. L'ingresso all'u.i. è situato su via San Silvestro, al civico 19. Si accede all'appartamento attraversando il giardino privato, di circa 130 metri quadrati, con veduta su Viale Duca degli Abruzzi. La proprietà si sviluppa su due livelli; al piano terra troviamo un ingresso, un soggiorno, una cucina con una piccola dispensa e un disimpegno che dà accesso a una corte privata e a un servizio igienico. Attraverso una scala in ferro che smonta al primo piano, si accede a un piccolo corridoio che collega il piano sottostante a una camera matrimoniale, a una camera singola e a un servizio igienico. Un minuscolo balcone, posto sul corridoio, affaccia sulla suddetta corte privata retrostante. L'edificio, unitamente agli altri fabbricati in aderenza, ha subito un intervento di riparazione e miglioramento sismico dopo il sisma del 6 aprile 2009 ed è tornato fruibile alla fine del 2022.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Silvestro n.19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

L'immobile confina a nord con Viale Duca degli Abruzzi; a est con altre unità immobiliari individuate da vari subalterni della particella 49 del medesimo foglio; a sud con le particelle 47 e 48; a ovest ancora con la particella 47.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	2,55 m	T-1
Balcone scoperto	1,54 mq	1,54 mq	0,25	0,39 mq	0,00 m	1
Giardino	130,00 mq	130,00 mq	0,18	23,40 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	3,85 mq	4,55 mq	0,20	0,91 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				150,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 45 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani
Dal 24/12/2001 al 29/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 45 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani
Dal 29/08/2002 al 08/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 45 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	94	45		1	A4	3	4,5 vani		418,33 €	T-1		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'immobile non risulta esistente presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate. Lo stralcio di mappa, acquisito presso gli stessi uffici, presenta delle difformità planimetriche, poiché su di esso non si rileva la presenza dei ripostigli e del bagno ubicati nella corte privata. Tali locali, invece, sono rinvenibili sulle tavole di progetto della variante in corso d'opera alla SCIA n.0030040 del 23/03/2018, consegnata al Comune di L'Aquila per l'avvio dei lavori di riparazione e miglioramento sismico. E' legittimo ritenere, pertanto, che i detti locali abbiano ottenuto idonea sanatoria, nel rispetto della normativa vigente in materia di finanziamento pubblico, nel corso di approvazione della pratica legata al sisma. La spesa presunta, necessaria per uniformare allo stato di fatto la proprietà, presso gli uffici del Catasto, può essere ipotizzata sui 1.500 euro.

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare è stata interessata da lavori di riparazione e miglioramento sismico, autorizzati dal Comune di L'Aquila con SCIA n.476/2018-0 prot. n.30040 del 23/03/2018 e successive varianti in corso d'opera. Dopo la fine dei lavori, avvenuta in data 13 settembre 2022, non è stato prodotto, però, il certificato di agibilità. Senza questo documento non è possibile vendere l'immobile poiché esso è considerato incommerciabile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in un ottimo stato di conservazione, con finiture commerciali di recente installazione e con impianti realizzati a norma di legge.

PARTI COMUNI

Nell'ambito della proprietà non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'immobile è in muratura di pietrame e i solai sono realizzati con travi IPE e voltine nel soggiorno, con volta in mattoni in foglio nella cucina e con travi IPE e tavelloni negli altri ambienti. L'edificio ha subito un recente intervento di riparazione e miglioramento sismico sull'intera struttura portante. Essendo un edificio di antica costruzione le altezze dei locali sono rilevabili a 2,45 metri di media al piano terra e a 2,65 metri al piano primo. La scala di collegamento ai due piani è in ferro battuto, mentre il balcone, che dà sulla corte privata, è in struttura metallica e legno. I pavimenti e i rivestimenti sono tutti di nuova installazione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera. Gli impianti idrico, di scarico ed elettrico sono a norma di legge; l'impianto di riscaldamento è autonomo, a gas metano, con radiatori in acciaio e scaldasalviette nei bagni. Il giardino privato risulta in parte pavimentato con piastrelle e in parte utilizzato a verde con alberature varie. Esso è recintato con un muro basso e una recinzione metallica. La corte interna, posteriore all'abitazione, è pavimentata con ciottoli di recupero.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dal proprietario e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2002 al 08/07/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Silvestri Paolo	29/08/2002	758	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di L'Aquila	03/09/2002	13789	10301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di L'Aquila aggiornate al 08/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 07/07/2003
Reg. gen. 12016 - Reg. part. 1764
Importo: € 105.000,00
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 12/06/2023
Reg. gen. 11087 - Reg. part. 735
Importo: € 210.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 27/05/2024
Reg. gen. 10451 - Reg. part. 8865

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nella zona storica (zona A) della città di L'Aquila ed è sottoposto a vincolo di tutela da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio della Città dell'Aquila

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare è stata interessata da lavori di riparazione e miglioramento sismico, autorizzati dal Comune di L'Aquila con SCIA n.476/2018-0 prot. n.30040 del 23/03/2018 e successive varianti in corso d'opera. Dopo la fine dei lavori, avvenuta in data 13 settembre 2022, non è stato prodotto, però, il certificato di agibilità. Senza questo documento non è possibile vendere l'immobile poiché esso è considerato incommerciabile. Per poter consegnare il certificato di agibilità il tecnico incaricato ha bisogno dell'APE (attestato di prestazione energetica) e dell'accatastamento. Tale documentazione non esiste per l'immobile oggetto di perizia.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile è vincolato legalmente dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio della Città dell'Aquila dal 30 giugno 2017 con repertorio n.61. Il fabbricato è, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs. del 22 gennaio 2004 n.42.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Silvestro n.19
L'unità immobiliare, situata nel centro storico di L'Aquila, in prossimità della chiesa di San Silvestro, risulta in aderenza ad altre abitazioni. L'ingresso all'u.i. è situato su via San Silvestro, al civico 19. Si accede all'appartamento attraversando il giardino privato, di circa 130 metri quadrati, con veduta su Viale Duca degli Abruzzi. La proprietà si sviluppa su due livelli; al piano terra troviamo un ingresso, un soggiorno, una cucina con una piccola dispensa e un disimpegno che dà accesso a una corte privata e a un servizio igienico. Attraverso una scala in ferro che smonta al primo piano, si accede a un piccolo corridoio che collega il piano sottostante a una camera matrimoniale, a una camera singola e a un servizio igienico. Un minuscolo balcone, posto sul corridoio, affaccia sulla suddetta corte privata retrostante. L'edificio, unitamente agli altri fabbricati in aderenza, ha subito un intervento di riparazione e miglioramento sismico dopo il sisma del 6 aprile 2009 ed è tornato fruibile alla fine del 2022.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 45, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 226.050,00

Per la ricerca del valore di mercato della porzione d'immobile in argomento, si è utilizzato il metodo di stima cosiddetta "sintetica comparativa"; metodo correntemente applicato che fornisce i valori maggiormente attendibili. Con essa si è pervenuti al più probabile valore dell'immobile moltiplicando la superficie cosiddetta "commerciale" (al metro quadrato lordo) per il valore unitario (€/metro-quadro) più congruo della medesima zona, per immobili di uguale destinazione, di pari appetibilità e di caratteristiche costruttive. In mancanza di tale dato certo l'indagine viene rivolta alle compravendite recentemente effettuate nella medesima zona; ad ulteriore supporto, per una stima corretta, si può ricorrere anche all'esperienza di qualificati operatori del mercato immobiliare. Relativamente alla totalità degli immobili ricadenti nella Provincia di L'Aquila, nella valutazione di stima non si può non tenere conto degli eventi sismici verificatisi nell'aprile del 2009 e ad agosto del 2016; eventi tragici che hanno profondamente condizionato l'andamento economico del mercato immobiliare.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile L'Aquila (AQ) - Via San Silvestro n.19	150,70 mq	1.500,00 €/mq	€ 226.050,00	100,00%	€ 226.050,00
				Valore di stima:	€ 226.050,00

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 09/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Claudia Mutignani

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 08/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio di mappa in scala 1:2000 (Aggiornamento al 02/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 08/07/2025)
- ✓ N° 13 Foto - dello stato di fatto esterno e interno (Aggiornamento al 01/09/2025)

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Silvestro n.19
 L'unità immobiliare, situata nel centro storico di L'Aquila, in prossimità della chiesa di San Silvestro, risulta in aderenza ad altre abitazioni. L'ingresso all'u.i. è situato su via San Silvestro, al civico 19. Si accede all'appartamento attraversando il giardino privato, di circa 130 metri quadrati, con veduta su Viale Duca degli Abruzzi. La proprietà si sviluppa su due livelli; al piano terra troviamo un ingresso, un soggiorno, una cucina con una piccola dispensa e un disimpegno che dà accesso a una corte privata e a un servizio igienico. Attraverso una scala in ferro che smonta al primo piano, si accede a un piccolo corridoio che collega il piano sottostante a una camera matrimoniale, a una camera singola e a un servizio igienico. Un minuscolo balcone, posto sul corridoio, affaccia sulla suddetta corte privata retrostante. L'edificio, unitamente agli altri fabbricati in aderenza, ha subito un intervento di riparazione e miglioramento sismico dopo il sisma del 6 aprile 2009 ed è tornato fruibile alla fine del 2022.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 45, Zc. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella zona storica (zona A) della città di L'Aquila ed è sottoposto a vincolo di tutela da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio della Città dell'Aquila



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via San Silvestro n.19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 45, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	150,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in un ottimo stato di conservazione, con finiture commerciali di recente installazione e con impianti realizzati a norma di legge.		
Descrizione:	L'unità immobiliare, situata nel centro storico di L'Aquila, in prossimità della chiesa di San Silvestro, risulta in aderenza ad altre abitazioni. L'ingresso all'u.i. è situato su via San Silvestro, al civico 19. Si accede all'appartamento attraversando il giardino privato, di circa 130 metri quadrati, con veduta su Viale Duca degli Abruzzi. La proprietà si sviluppa su due livelli; al piano terra troviamo un ingresso, un soggiorno, una cucina con una piccola dispensa e un disimpegno che dà accesso a una corte privata e a un servizio igienico. Attraverso una scala in ferro che smonta al primo piano, si accede a un piccolo corridoio che collega il piano sottostante a una camera matrimoniale, a una camera singola e a un servizio igienico. Un minuscolo balcone, posto sul corridoio, affaccia sulla suddetta corte privata retrostante. L'edificio, unitamente agli altri fabbricati in aderenza, ha subito un intervento di riparazione e miglioramento sismico dopo il sisma del 6 aprile 2009 ed è tornato fruibile alla fine del 2022.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta occupata dal proprietario e dalla sua famiglia.		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 07/07/2003
Reg. gen. 12016 - Reg. part. 1764
Importo: € 105.000,00
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 12/06/2023
Reg. gen. 11087 - Reg. part. 735
Importo: € 210.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 27/05/2024
Reg. gen. 10451 - Reg. part. 8865

