

# TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tacchin Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2024 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160 .....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160.....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160.....	5
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160.....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160.....	10
Precisazioni .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160.....	11
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160.....	11
Parti Comuni .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI.....	11



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160.....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160.....	20
Normativa urbanistica .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160.....	25
Regolarità edilizia.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2024 del R.G.E. ....	30
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 189.202,50</b> .....	30





In data 30/04/2025, il sottoscritto Arch. Tacchin Alessandra, con studio in P.le Sandro Pertini - 67100 - L'Aquila (AQ), email architer3@gmail.com, PEC alessandra.tacchin@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI (Coord. Geografiche: 42°22'23"N 13°17'26"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI**

UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE FG 37 PART 1376 SUB 14

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale disposta complessivamente su quattro livelli collegati internamente da una scala.

Il piano terra è composto da due corti esclusive una posta sul fronte principale ed una sul retro, un locale sutocleve, due portici frontestanti ognuno sulle corti esclusive, un ingresso ed un vano scala di accesso al piano superiore.

Al primo piano un ampio soggiorno pranzo, una cucina ed un bagno, oltre a due verande poste una sul fronte principale ed una sul retro che affacciano sulle due corti esclusive. Sulla veranda posta sul fronte principale sono presenti due piccoli locali, uno adibito a ripostiglio e l'altro a centrale termica.

Al secondo piano sono presenti due camere da letto di cui una dotata di cabina armadio, un bagno e due verande poste sui due fronti. Le due verande sono accessibili dalle due camere da letto.

Al terzo piano (sottotetto) si trova un ampio locale di sgombero ed un ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160**

AUTORIMESSA Comune Censuario di Preturo (008) Fg 37 Part. 1376 Sub 13

L'autorimessa, collegata internamente all'unità immobiliare residenziale di cui al Sub 14, è accessibile dalla corte esclusiva posta lungo via San Giovanni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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





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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI**

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160**

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

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI**

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° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160**

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

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI

L'unità immobiliare (appartamento), confina a Nord con sub 16 e sub 13 ad Est con Sub 12, a Sud con Sub 12 e ad Ovest con Sub 13

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160

L'unità immobiliare (autorimessa) confina a Nord con il Sub 14, ad Ovest con il sub 15, ad Est con il sub 14 e a sud con la strada pubblica.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte esclusiva 1	35,53 mq	35,53 mq	0,18	6,40 mq	0,00 m	TERRA
Portico	2,87 mq	3,65 mq	0,40	1,46 mq	2,50 m	TERRA
Bagno	3,61 mq	4,14 mq	0,15	0,62 mq	2,50 m	TERRA
Ingresso	7,91 mq	9,04 mq	0,95	8,59 mq	2,50 m	TERRA
Portico 2	3,72 mq	4,59 mq	0,95	4,36 mq	2,50 m	TERRA
Corte esclusiva 2	12,96 mq	12,96 mq	0,18	2,33 mq	0,00 m	TERRA
Vano scala T/1	5,88 mq	6,49 mq	1	6,49 mq	0,00 m	TERRA/PRIMO
Soggiorno	26,55 mq	29,52 mq	1	29,52 mq	2,70 m	PRIMO
Cucina	13,19 mq	15,97 mq	1	15,97 mq	2,70 m	PRIMO
Veranda 1	3,92 mq	5,06 mq	0,95	4,81 mq	0,00 m	PRIMO
WC	4,83 mq	5,75 mq	1	5,75 mq	2,40 m	PRIMO
Veranda 2	16,57 mq	16,57 mq	0,95	15,74 mq	0,00 m	PRIMO
CT	1,15 mq	1,86 mq	0,20	0,37 mq	0,00 m	PRIMO
Vano scala 2/3	8,60 mq	9,45 mq	1	9,45 mq	0,00 m	SECONDO/TERZO
Camera 1	13,26 mq	15,63 mq	1	15,63 mq	0,00 m	SECONDO
Veranda 3	3,91 mq	5,06 mq	0,95	4,81 mq	0,00 m	SECONDO
Bagno	7,48 mq	8,64 mq	1	8,64 mq	0,00 m	SECONDO



Camera 2	12,80 mq	14,07 mq	1	14,07 mq	0,00 m	SECONDO
Cabina armadi	7,82 mq	8,78 mq	1	8,78 mq	0,00 m	SECONDO
Bagno	6,67 mq	8,77 mq	0,33	2,89 mq	1,75 m	TERZO
Locale di sgombero	36,65 mq	41,00 mq	0,33	13,53 mq	1,93 m	TERZO
Locale di deposito	14,95 mq	16,56 mq	0,33	5,46 mq	1,62 m	TERZO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>185,67 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>185,67 mq</b>		

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	40,87 mq	45,81 mq	1	45,81 mq	2,50 m	TERRA
Corte esclusiva	18,35 mq	18,35 mq	0,18	3,30 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>49,11 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>49,11 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/2004 al 30/06/2004	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 1346 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1507 Reddito dominicale € 6,62 Reddito agrario € 4,28
Dal 01/04/2004 al 30/06/2004	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 1351 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,10
Dal 30/06/2004 al 24/08/2004	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 1346 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1507 Reddito dominicale € 6,62



		Reddito agrario € 4,28
Dal 30/06/2004 al 24/08/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 1351 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,10
Dal 24/08/2004 al 19/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 1346 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1507 Reddito dominicale € 6,62 Reddito agrario € 4,28
Dal 24/08/2004 al 19/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 1351 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,10
Dal 19/09/2006 al 13/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 1346 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1517 Reddito dominicale € 6,66 Reddito agrario € 4,31
Dal 13/12/2006 al 26/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 8, Fg. 37, Part. 1376, Sub. 14, Zc. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 542,28 Piano T-1-2-3
Dal 24/07/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 8, Fg. 37, Part. 1376, Sub. 14, Zc. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 542,28 Piano T-1-2-3
Dal 09/11/2015 al 23/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1376, Sub. 14, Zc. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 153 mq , Totale escluse aree scoperte mq 139 mq Rendita € 542,28 Piano T-1-2-3
Dal 23/11/2023 al 05/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 8, Fg. 37, Part. 1376, Sub. 14, Zc. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 153 mq , Totale escluse aree scoperte mq 139 mq Rendita € 542,28 Piano T-1-2-3



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/2004 al 30/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 1346 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1507 Reddito dominicale € 6,62 Reddito agrario € 4,28
Dal 01/04/2004 al 30/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 1351 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,10
Dal 30/06/2004 al 24/08/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 1351 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,10
Dal 30/06/2004 al 24/08/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 1346 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1507 Reddito dominicale € 6,62 Reddito agrario € 4,28
Dal 24/08/2004 al 19/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 1346 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1507 Reddito dominicale € 6,62 Reddito agrario € 4,28
Dal 24/08/2004 al 19/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 1351 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,10
Dal 19/09/2006 al 13/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 1346 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1517 Reddito dominicale € 6,66 Reddito agrario € 4,31
Dal 13/12/2006 al 26/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 8, Fg. 37, Part. 1376, Sub. 13, Zc. 8 Categoria C6 Cl.12, Cons. 41 mq Rendita € 107,99 Piano T
Dal 24/07/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 8, Fg. 37, Part. 1376, Sub. 13, Zc. 8 Categoria C6 Cl.12, Cons. 41 mq



		Rendita € 107,99 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 8, Fg. 37, Part. 1376, Sub. 13, Zc. 8 Categoria C6 Cl.12, Cons. 41 mq Superficie catastale Totale 49 mq mq Rendita € 107,99 Piano T
Dal 23/11/2023 al 05/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 8, Fg. 37, Part. 1376, Sub. 13, Zc. 8 Categoria C6 Cl.12, Cons. 41 mq Superficie catastale Totale 49 mq mq Rendita € 107,99 Piano T

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	37	1376	14	8	A2	4	7,5 vani	mq 153. Totale escluse aree scoperte mq 139 mq	542,28 €	T-1-2-3	

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	37	1376	13	8	C6	12	41 mq	Totale 49 mq mq	107,99 €	T	

## PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI

La completa titolarità dell'immobile all'esecutato deriva dall'atto di cessione a titolo oneroso della proprietà dell'area su cui insiste l'immobile.

Essendo un immobile edificato in regime di edilizia pubblica agevolata non si può vendere ad un prezzo superiore a quello stabilito dalla convenzione, tale vincolo è stato eliminato per atto notarile.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160**

La completa titolarità dell'immobile all'esecutato deriva dall'atto di cessione a titolo oneroso della proprietà dell'area su cui insiste l'immobile.

Essendo un immobile edificato in regime di edilizia pubblica agevolata non si può vendere ad un prezzo superiore a quello stabilito dalla convenzione, tale vincolo è stato eliminato per atto notarile.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI**

L'immobile risulta in buono stato conservativo, con buone finiture.

In linea di massima risulta conforme a quanto approvato con l'ultima variante depositata. Unica discordanza riscontrata è la mancanza del locale adibito ad uso ripostiglio posto al piano terra. La non realizzazione di tale locale ha determinato l'ampliamento dell'ingresso.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160**

L'immobile risulta in buono stato conservativo, con buone finiture, utilizzato come taverna e non come autorimessa.

E' presente un angolo cottura ed un servizio igienico sul luogo del locale "autoclave"

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI**

Non ci sono parti comuni

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160**

Non sono presenti parti comuni

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI**

Secondo quanto riportato nella Relazione tecnica allegata al PdC n° 429 del 02/11/2004 il complesso immobiliare di cui fa parte l'UI è così composta:

Struttura portante in cemento armato con fondazioni a travi rovesce.

Solai di piano e di copertura del tipo misto in cemento armato e laterizi forati, traliccio con soletta collaborante di cm. 4 di spessore, armata con tondini da 6 mm. di sezione ogni 25 cm. disposti in senso perpendicolare ai travetti del solaio.

Tamponature costituite da parete esterna in mattoni a faccia vista, con intercapedine, pannello coibente e parete interna in forati di laterizio.

Tramezzature interne in forati di cm. 25x25x8 posti in foglio e legati con malta cementizia.

-Copertura in tegole alla portoghese

-Infissi in legno Douglas o in PVC completi di vetrocamera.

Infissi interni in legno noce lucidati al poliestere o laccati, completi di maniglie e cerniere in ottone.

Rivestimenti di cucine e bagni in ceramica decorata di cm. 15x 15 1-1=220.

Tinteggiatura interna in lavabile; locali di servizio a tempera.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160**

Secondo quanto riportato nella Relazione tecnica allegata al PdC n° 429 del 02/11/2004 il complesso immobiliare di cui fa parte l'UI è così composta:

Struttura portante in cemento armato con fondazioni a travi rovesce.

Solai di piano e di copertura del tipo misto in cemento armato e laterizi forati, traliccio con soletta collaborante di cm. 4 di spessore, armata con tondini da 6 mm. di sezione ogni 25 cm. disposti in senso perpendicolare ai travetti del solaio.

Tamponature costituite da parete esterna in mattoni a faccia vista, con intercapedine, pannello coibente e parete interna in forati di laterizio.

Tramezzature interne in forati di cm. 25x25x8 posti in foglio e legati con malta cementizia.

-Copertura in tegole alla portoghese

-Infissi in legno Douglas o in PVC completi di vetrocamera.

Infissi interni in legno noce lucidati al poliestere o laccati, completi di maniglie e cerniere in ottone.

Rivestimenti di cucine e bagni in ceramica decorata di cm. 15x 15 1-1=220.

Tinteggiatura interna in lavabile; locali di servizio a tempera.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi due figli uno dei quali minorenni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi due figli uno dei quali minorenni.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Magnante Trecco Federico	30/06/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	10/07/2004		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal <b>30/06/2004</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Magnante Trecco Federico	30/06/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	10/07/2004		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>26/04/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Assegnazione a socio di cooperativa edilizia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Magnante Trecco Federico	26/04/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	03/05/2007		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>23/11/2023</b>	**** Omissis ****	<b>Cessione dei diritti reali a titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Magnante Trecco Federico	23/11/2023		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	19/12/2023		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Magnante Trecco Federico	30/06/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	10/07/2004		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Magnante Trecco Federico	30/06/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	10/07/2004		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2007	**** Omissis ****	Assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Magnante Trecco Federico	26/04/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	03/05/2007		
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/2023	**** Omissis ****	Cessione dei diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Magnante Trecco Federico	23/11/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	19/12/2023		
		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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 07/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a L'AQUILA il 04/05/2007

[REDACTED] ia

Importo: € 270.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 135.000,00

Percentuale interessi: 5,20 %

Rogante: Notaio Pirro Laura

Data: 26/04/2007

N° repertorio [REDACTED]

Note: L'ISTITUTO MUTUANTE HA CONCESSO AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 1B SETTEMBRE 1993 N. 385 - TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA (IN



SEGUITO PIU' BREVEMENTE "T.U. N. 385/93") - A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA CHE HA ACCETTATO E DI CUI NE HA RILASCIATO QUIETANZA, LA SOMMA DI EURO 135.000,00 (CENTOTRENTACINQUEMILA). LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A CORRISPONDERE, DALLA DATA DEL ROGITO, SULLE SOMME DATE A MUTUO, GLI INTERESSI IN VIA MENSILE POSTICIPATA AL TASSO DEL 5,20% (CINQUE VIRGOLA VENTI PER CENTO) NOMINALE ANNUO, I.S.C. 5,39% (CINQUE VIRGOLA TRENTANOVE PER CENTO); SI E' OBBLIGATA ALTRESI' PER SE' E AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE E INDIVISIBILE FRA TUTTI, A RIMBORSARE LA DETTA SOMMA IN 15 (QUINDICI) ANNI MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 180Y (CENTOTTANTA) RATE MENSILI, COSTANTI E POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI UNA QUOTA CAPITALE E DI UNA QUOTA D'INTERESSI DELL'IMPORTO DI EUR01.082,06 (MILLEOTTANTADUE EURO E SEI CENTESIMI) CIASCUNA SCADENTI LA PRIMA IL 26 MAGGIO 2007 E L'ULTIMA IL 26 APRILE 2022. PER PATTO ESPRESSO TRA LE PARTI, IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO, SI PRODURRAI DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELL'ISTITUTO MUTUANTE LA MATURAZIONE DEGLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA DI TRE PUNTI IN PIU' DEL SAGGIO DI INTERESSE PRATICATO, CON DECORRENZA DAL GIORNO DELL'INADEMPIMENTO E FINO A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI ESSO, LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO: - QUANTO ALL'ISTITUTO MUTUANTE, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN ROMA, ATTUALMENTE IN VIA SARDEGNA N. 129; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA E A QUELLA FIDEJUBENTE COME IN COMPARIZIONE, OVVERO IN DIFETTO PRESSO LA CASA COMUNALE OVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI OFFERTI IN GARANZIA, OVE HANNO AUTORIZZATO L'ISTITUTO MUTUANTE A EFFETTUARE OGNI E QUALSIASI COMUNICAZIONE E NOTIFICA, ANCHE DI NATURAPROCESSUALE.

#### Trascrizioni

- **Assegnazione a socio di cooperativa**

Trascritto a L'AQUILA il 03/05/2007

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione**

Trascritto a L'AQUILA il 19/12/2023

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: CON L'ATTO DI CUI AL TITOLO IL COMUNE DI L'AQUILA HA RIMOSSO, CON IL CONSENSO DELLE PARTI, IL VINCOLO RELATIVO ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE PREVISTO NELLA CONVENZIONE STIPULATA TRA IL COMUNE DELL'AQUILA E LA [REDACTED] SEDENTE IN L'AQUILA E DI CUI ALLA FORMALITA' DI RIFERIMENTO. SI INVOCANO LE AGEVOLAZIONI FISCALI CON PARTICOLARE RIGUARDO A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 32 DEL D.P.R. 601/1973.

- **Cessione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a L'AQUILA il 19/12/2023

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: ESTRATTO DEI CONTENUTI DEL TITOLO: CONVENZIONE EX ART. 31 L. 23.12.1998 N. 448 E S.M.I. PER LA TRASFORMAZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' ED ELIMINAZIONE DEL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge e che dovrà rimanere depositata tra gli atti del notaio che ne



autenticherà le firme, tra i sottoscritti Signori: - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Codice Fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella qualità di Dirigente del Settore Opere Pubbliche, PNRR e PNC, Patrimonio ordinario e post sisma, Impianti, Sicurezza sul Lavoro del COMUNE DELL'AQUILA; - omissis - - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* residente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Codice Fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, libera di stato; - omissis - PREMESSO CHE : 1) che con Deliberazione Consiliare n. 37 del 8 aprile 2022 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2022/2024, ex art. 170 del D.Lgs 267/2000 sani; 2) che con Deliberazione Consiliare n. 38 del 8 aprile 2022, è stata disposta l'approvazione, ex art. 174, comma 3 del D.Lgs. 267/2000 s.m.l., del Bilancio di Previsione 2022/2024 unitamente ai relativi allegati previsti ex lege; 3) che con Deliberazione consiliare n. 66 del 24 maggio 2006 l'Amministrazione Comunale ha espresso l'intenzione e la volontà di cedere il proprio diritto di nuda proprietà sulle aree di sedime degli interventi edilizi attuati in zone edilizia economica e popolare, ridefinendo dettagliatamente criteri, modalità e competenze per l'alienazione delle stesse; 4) che con Deliberazione consiliare n. 57 del 12 marzo 2007 l'Amministrazione Comunale stessa ha stabilito, tra l'altro, di autorizzare il Servizio Patrimonio a predisporre gli atti necessari alla cessione in proprietà, alle Cooperative che ne avessero fatto richiesta, delle aree di proprietà comunale già concesse in diritto di superficie dietro pagamento di un corrispettivo; 5) che con la Deliberazione consiliare n. 48 del 15 giugno 2014 il Consiglio Comunale ha approvato i "Criteri e modelli di domanda per cessione in proprietà delle aree comprese nel P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie e rimozione del vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione di singole unità abitative e loro pertinenze"; 6) che la [REDACTED] con sede in L'Aquila, Codice Fiscale [REDACTED] inoltrò domanda intesa ad ottenere l'assegnazione di un'area per la realizzazione di tre Palazzine per complessivi 26 alloggi nella zona P.E.E.P. 24/A in località "Cese di Preturo" L'Aquila; 7) che il Comune dell'Aquila, con propria deliberazione n. 203 del 30 dicembre 2003, localizzò l'intervento della suddetta Cooperativa nell'area del P.E.E.P. 24/A in località Cese di Preturo, assegnandola in diritto di superficie per la realizzazione di 26 (ventisei) alloggi per totale di mq. 8.845,00 (ottomilaottocentoquarantacinque); 8) che con atti per notar Federico Magnante Trecco in data 30 aprile 2004, repertorio n. 42423 e in data 30 giugno 2004 repertorio n. 42427, la Società [REDACTED] ha acquistato l'area assegnata, individuata in catasto al foglio 37 con le particelle n. 1349 di mq. 572, n. 1350 di mq. 1720, n. 1351 di mq. 36, n. 1353 di mq. 271, n. 1354 di mq. 255, n. 1355 di mq. 214, n. 1345 di mq. 1.532, n. 1346 di mq. 1.507, n. 1347 di mq. 2.258 e n. 61 di mq. 480 per complessivi appunto mq. 8.845,00; 9) che in forza di Convenzione per notar Federico Magnante Trecco in data 24 agosto 2004, repertorio n. 42897, il Comune dell'Aquila ha ricevuto in proprietà dalla [REDACTED] a titolo gratuito, le aree di cui al punto precedente con l'impegno, da parte della [REDACTED] seguire le opere di urbanizzazione nel comparto assegnato P.E.E.P. 24/A; 10) che con la medesima Convenzione, repertorio n. 42897/2004, il Comune dell'Aquila ha concesso alla [REDACTED], il diritto di superficie "ad aedificandum" sulla sola area di sedime delle Palazzine, per una superficie totale pari a mq. 3.918,00 (tremilanovecento diciotto); 11) che sull'area del ridetto comparto assegnato alla [REDACTED] sono stati realizzati, secondo il planivolumetrico approvato e autorizzato con Concessione Edilizia n° 429 del 2 novembre 2004, n° 3 (tre) fabbricati di civile abitazione per i previsti complessivi 26 alloggi; 12) che in conseguenza delle successive variazioni catastali le aree di sedime dei fabbricati risultano così distinte:

FOGLIO	PARTICELLA	AREA	PARTIC. LLA	PALAZZINA	mq.	DI PROVENIENZA
37	1375	572	1350	37	1376	1.517
			1347	237	1377	1.785
			1347	313		

13) che la [REDACTED] come prescritto in Convenzione ha provveduto direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni che sono state regolarmente Collaudate come verbalizzato in data 18 giugno 2007 dai funzionari competenti del Comune dell'Aquila e approvate con Determina Dirigenziale n. 60 del 19.07.2007; 14) che in particolare le opere di urbanizzazione di che trattasi sono state realizzate sulle aree come di seguito identificate per complessivi mq. 4.927,00:

FOGLIO	PARTICELLA	AREA	PARTICELLA	DESTINAZIONE	MQ.	DI PROVENIENZA
37	1350	1.720,00				
	1350	verde pubblico	37	1347	2.258,00	1347
				viabilità e parch.	37	1354
	255,00	1354	viabilità e parch.	37	1355	214,00
				1355	verde pubblico	37
	61					
	480,00	61	verde pubblico	Somma Area Urb.ne	4.927;	

15) che il complesso



edilizio di che trattasi formato dalle suddette Palazzine nn. 1, 2 e 3 è stato denominato [REDACTED] e ha l'accesso dai civici numeri pari da 130 a 180 (ambo inclusi) di Via San Giovanni; 16) che l'art. 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, autorizza i Comuni a cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962 n. 167 ovvero delimitate, ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima Legge n. 865/71; 17) che attualmente risultano proprietari superficiali pro diviso, in quanto aventi causa dall [REDACTED] della "Palazzina 1": - omissis - della "Palazzina 2": - omissis - k) la Signora \*\*\*\* Om [REDACTED] a immobiliari distinte nel Catasto Urbano del Comune di L'Aquila Sezione 8 al foglio 37 particella n. 1376: sub. 14, Via San Giovanni, n. 160, piano T-1-2-3, z.c. 8, categ. A/2, cl. 4, vani 7,5, sup. cat. totale mq. 153, totale escluse aree scoperte mq. 139, rend. Euro 542,28; sub. 13, Via San Giovanni n. 160, piano T, z.c. 8, categ. C/6, cl. 12, mq. 41, sup. cat. totale mq. 49, rend. Euro 107,99; - omissis - della "Palazzina 3": - omissis - 18) che con nota protocollo n. 30882 del 4 novembre 2009 e successive note integrative, l'Amministratore del [REDACTED] formatosi in conseguenza delle assegnazioni ai soci della [REDACTED] per conto dei condomini elencati nell'Allegato "A" alla sop [REDACTED] e Dirigenziale n. 3833 del 6 settembre 2022, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione delle unità abitative edificate sull'area P.E.E.P. in oggetto, di cui alla richiamata Convenzione del 24 agosto 2004, repertorio n. 42897; 19) che con nota protocollo n. 119971 del 29.11.2016 e note integrative n. 23192 del 06.03.2018, n. 55354 del 24.05.2019, n. 78896 del 23.07.2019, n. 126631 del 28.11.2019, n. 129289 del 05.12.2019, n. 21409 del 27.02.2020, n. 21416 del 27/02/2020, n. 70187 del 04/08/2021, il condomino Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinnovato la succitata richiesta anche in nome e per conto dei condomini indicati nel menzionato "Allegato A" alla ridetta Determinazione dirigenziale n. 3833 del 6 Settembre 2022, fornendo inoltre le integrazioni richieste dall'Ufficio Patrimonio; 20) con Determinazione dirigenziale n.5608 del 4 Gennaio 2022 sono state accertate e incassate le quote per ogni singolo Condomino relativi al diritto di istruttoria per la trasformazione in oggetto e per la eliminazione dei vincoli convenzionali per una somma totale pari ad €. 12.250,00 (dodicimiladuecentocinquanta); 21) che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 04.04.2022 sono state accolte le richieste sopra avanzate dai Condomini elencati nel ripetuto allegato "A" alla ridetta Determinazione Dirigenziale n. 3833 del 6 settembre 2022 e si è stabilito di accogliere anche eventuali successive richieste alla deliberazione stessa, nonché di provvedere alla conclusione del complessivo iter procedurale; 22) che con nota prot. n° 41977 del 3 maggio 2022, anche la condomina \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha richiesto per le proprie unità immobiliari la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione di vincoli relativi al prezzo massimo di cessione; 23) che con Determinazione Dirigenziale n. 2420 del 16 febbraio 2022 è stato quantificato il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, con contestuale rimozione dei vincoli per un totale di Euro 29.211,36 (ventinovemiladuecentoundici euro e trentasei centesimi) ripartito per Palazzina come segue: - Palazzina 1 (particella n. 1375) importo totale da pagare Euro 4.305,75 (quattromilatrecentocinque/75) da ripartire per millesimi di proprietà di ciascun socio; - Palazzina 2 (particella n. 1376) importo totale da pagare Euro 11.421,64 (undicimilaquattrocentoventuno/64) da ripartire per millesimi di proprietà di ciascun socio; - Palazzina 3 (particella n. 1377) importo totale da pagare Euro 13.483,96 (tredicimilaquattrocentottantatré/96) da ripartire per millesimi di proprietà di ciascun socio; 24) che con la più volte richiamata Determinazione Dirigenziale n. 3833 del 6 settembre 2022 si è stabilito di non subordinare il presente atto alla stipula di nuova convenzione ai sensi dell'art. 8 della L. 28 gennaio 1977 n. 10, avendo tutti i Condomini fatto richiesta di rimozione dei vincoli convenzionali dietro pagamento del corrispettivo calcolato ai sensi di Legge (ex art. 35 L. n. 865/1971); tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue. Art. 1 - La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituisce il primo patto. Art. 2 - Ai sensi dell'art. 31, commi 45, 47 e 48 della Legge n. 21 dicembre 1998 n. 448, il Comune di L'Aquila, come sopra rappresentato e appresso specificato, cede e trasferisce il diritto di piena proprietà delle aree di sedime dei tre fabbricati censiti in Catasto al foglio 37 nn. 1375, 1376 e 1377 per un totale di mq. 3.918,00 e più precisamente cede: -



omissis - k) alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accetta e acquista, la quota di 37.50/1000; - omissis - In conseguenza della presente cessione, i suddetti Condomini divengono, oltre che comproprietari "pro quota" del suolo su cui sorge il fabbricato, pieni e definitivi proprietari degli appartamenti e accessori dagli stessi già acquistati in regime di proprietà superficiaria temporanea, come dettagliatamente indicato in premessa e che qui si abbia per integralmente riportata e trascritta. Il Comune di L'Aquila, come sopra rappresentato, presta quindi il proprio più ampio consenso alla voltura delle suindicate unità immobiliari, a loro rispettivo nome esclusivo. Art. 3 - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 49-bis - 49-ter della ripetuta Legge n. 21 dicembre 1998 n. 448, come modificati dal D.L. 119/2018 convertito in Legge 136/2018 il Comune di L'Aquila, come sopra rappresentato, rimuove, con il consenso degli altri contraenti il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione previsto nella Convenzione citata in premessa. Conseguentemente le unità immobiliari sopra descritte e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali di proprietà dei Condomini potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione e in affitto a chiunque a libero mercato, non ricorrendo alcun prezzo massimo di cessione. Art. 4 - Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la rimozione del vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione è stato determinato in Euro 29.211,36 (ventinovemiladuecentoundici euro e trentasei centesimi) oltre Euro 12.250,00 (dodicimiladuecentocinquanta) per diritti di istruttoria, somme già pagate, con le modalità appresso indicate e prima della stipula del presente atto dagli acquirenti al Comune di L'Aquila che dichiara di averle incassate e ne rilascia ora ampia quietanza. Art. 5 - Il Comune alienante garantisce, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione come per legge, che l'area in oggetto è tuttora di sua libera e assoluta proprietà e disponibilità, completamente esente da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, privilegi, oneri reali in genere. Art. 6 - La cessione di cui al presente atto avviene con ogni accessorio, accessione, pertinenza e servitù eventualmente spettante; il possesso è trasferito a far data da oggi per ogni effetto utile e oneroso. Art. 7 - Il Comune alienante rinuncia a ogni e qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale. Art. 8 - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il Comune di L'Aquila, come sopra rappresentato, esibisce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore Ricostruzione Privata, Urbanistica, SEU, SUAP, Progetti di carattere strategico del Comune di L'Aquila in data 21 novembre 2023, protocollo n. 114160 del 20 novembre 2023, che si allega al presente atto sotto il contrassegno della lettera "C", dichiarando che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni al proprio strumento urbanistico. Art. 9 - Le spese del presente atto e consequenziali tutte sono a carico degli acquirenti, i quali invocano le agevolazioni fiscali con particolare riguardo a quanto previsto dall'art. 32 del D.P.R. 601/1973 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalla imposte ipotecarie e catastali), trattandosi di atto relativo all'attuazione di Programma pubblico di Edilizia Residenziale di cui al titolo IV della Legge n. 865/1971, dando altresì atto che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non è soggetto ad I.V.A., ai sensi dell'art. 3, comma 60, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662. Art. 10 - Dichiarano le parti contraenti, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace: a) che le somme sopra indicate sono state corrisposte da c. l. Comune di L'Aquila accreditando il conto corrente di Tesoreria tenuto presso l. [redacted], come dettagliatamente riportato nell'Allegato "A" della Determinazione 3 del 6 settembre 2022 sopra allegata sotto la lettera "A"; b) che per la presente operazione non si sono avvalsi di alcun opera di mediatore, ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del Codice Civile. I sottoscritti dichiarano di aver ricevuto la informativa sul trattamento dei propri dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento U.E. n. 679/2016 GDPR e dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003, Codice in materia di protezione dei dati personali (c.d. "Legge sulla Privacy") e autorizzano pertanto il notaio autenticante all'uso degli stessi per finalità o obblighi imposti dalla Legge.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a L'AQUILA il 09/08/2024

Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di €. 215 125,91 oltre ad interessi e spese.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 07/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a L'AQUILA il 04/05/2007

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1 Proprietà superficiaria

Importo: € 270.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 135.000,00

Percentuale interessi: 5,20 %

Rogante: Notaio Pirro Laura

Data: 26/04/2007

N° repertorio [REDACTED]

Note: L'ISTITUTO MUTUANTE HA CONCESSO AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 1B SETTEMBRE 1993 N. 385 - TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA (IN SEGUITO PIU' BREVEMENTE "T.U. N. 385/93") - A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA CHE HA ACCETTATO E DI CUI NE HA RILASCIATO QUIETANZA, LA SOMMA DI EURO 135.000,00 (CENTOTRENTACINQUEMILA). LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A CORRISPONDERE, DALLA DATA DEL ROGITO, SULLE SOMME DATE A MUTUO, GLI INTERESSI IN VIA MENSILE POSTICIPATA AL TASSO DEL 5,20% (CINQUE VIRGOLA VENTI PER CENTO) NOMINALE ANNUO, I.S.C. 5,39% (CINQUE VIRGOLA TRENTANOVE PER CENTO); SI E' OBBLIGATA ALTRESI' PER SE' E AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE E INDIVISIBILE FRA TUTTI, A RIMBORSARE LA DETTA SOMMA IN 15 (QUINDICI) ANNI MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 180Y (CENTOTTANTA) RATE MENSILI, COSTANTI E POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI UNA QUOTA CAPITALE E DI UNA QUOTA D'INTERESSI DELL'IMPORTO DI EUR01.082,06 (MILLEOTTANTADUE EURO E SEI CENTESIMI) CIASCUNA SCADENTI LA PRIMA IL 26 MAGGIO 2007 E L'ULTIMA IL 26 APRILE 2022. PER PATTO ESPRESSO TRA LE PARTI, IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO, SI PRODURRAI DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELL'ISTITUTO MUTUANTE LA MATURAZIONE DEGLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA DI TRE PUNTI IN PIU' DEL SAGGIO DI INTERESSE PRATICATO, CON DECORRENZA DAL GIORNO DELL'INADEMPIMENTO E FINO A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI ESSO, LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO: - QUANTO ALL'ISTITUTO MUTUANTE, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN ROMA, ATTUALMENTE IN VIA SARDEGNA N. 129; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA E A QUELLA FIDEJUBENTE COME IN COMPARIZIONE, OVVERO IN DIFETTO PRESSO LA CASA COMUNALE OVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI OFFERTI IN GARANZIA, OVE HANNO AUTORIZZATO L'ISTITUTO MUTUANTE A EFFETTUARE OGNI E QUALSIASI COMUNICAZIONE E NOTIFICA, ANCHE DI NATURAPROCESSUALE.

### **Trascrizioni**



• **Assegnazione a socio di cooperativa**

Trascritto a L'AQUILA il 03/05/2007

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1 proprietà super [REDACTED] a

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **Eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione**

Trascritto a L'AQUILA il 19/12/2023

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: CON L'ATTO DI CUI AL TITOLO IL COMUNE DI L'AQUILA HA RIMOSSO, CON IL CONSENSO DELLE PARTI, IL VINCOLO RELATIVO ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE PREVISTO NELLA CONVENZIONE STIPULATA TRA IL COMUNE DELL'AQUILA E LA [REDACTED] SEDENTE IN L'AQUILA E DI CUI ALLA FORMALITA' DI RIFERIMENTO. SI INVOCANO LE AGEVOLAZIONI FISCALI CON PARTICOLARE RIGUARDO A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 32 DEL D.P.R. 601/1973.

• **Cessione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a L'AQUILA il 19/12/2023

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: Diritto di proprietà dell'area

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: ESTRATTO DEI CONTENUTI DEL TITOLO: CONVENZIONE EX ART. 31 L. 23.12.1998 N. 448 E S.M.I. PER LA TRASFORMAZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' ED ELIMINAZIONE DEL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge e che dovrà rimanere depositata tra gli atti del notaio che ne autenticherà le firme, tra i sottoscritti Signori: - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Codice Fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella qualità di Dirigente del Settore Opere Pubbliche, PNRR e PNC, Patrimonio ordinario e post sisma, Impianti, Sicurezza sul Lavoro del COMUNE DELL'AQUILA; - omissis - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* residente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Codice Fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, libera di stato; - omissis - PREMESSO CHE : 1) che con Deliberazione Consiliare n. 37 del 8 aprile 2022 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2022/2024, ex art. 170 del D.Lgs 267/2000 sani; 2) che con Deliberazione Consiliare n. 38 del 8 aprile 2022, è stata disposta l'approvazione, ex art. 174, comma 3 del D.Lgs. 267/2000 s.m.l., del Bilancio di Previsione 2022/2024 unitamente ai relativi allegati previsti ex lege; 3) che con Deliberazione consiliare n. 66 del 24 maggio 2006 l'Amministrazione Comunale ha espresso l'intenzione e la volontà di cedere il proprio diritto di nuda proprietà sulle aree di sedime degli interventi edilizi attuati in zone edilizia economica e popolare, ridefinendo dettagliatamente criteri, modalità e competenze per l'alienazione delle stesse; 4) che con Deliberazione consiliare n. 57 del 12 marzo 2007 l'Amministrazione Comunale stessa ha stabilito, tra l'altro, di autorizzare il Servizio Patrimonio a predisporre gli atti necessari alla cessione in proprietà, alle Cooperative che ne avessero fatto richiesta, delle aree di proprietà comunale già concesse in diritto di superficie dietro pagamento di un corrispettivo; 5) che con la Deliberazione consiliare n. 48 del 15 giugno 2014 il Consiglio Comunale ha approvato i "Criteri e modelli di domanda per cessione in proprietà delle aree comprese nel P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie e rimozione del vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione di singole unità abitative e loro pertinenze"; 6) che la [REDACTED] con sede in L'Aquila, Codice Fiscale [REDACTED], inoltrò domanda intesa ad ottenere l'assegnazione di un'area per la realizzazione di tre P [REDACTED] complessivi 26 alloggi nella zona P.E.E.P. 24/A in località "Cese di Preturo" L'Aquila; 7) che il Comune dell'Aquila, con propria deliberazione n. 203 del 30 dicembre 2003, localizzò l'intervento della suddetta Cooperativa nell'area del P.E.E.P. 24/A in località Cese di Preturo,



assegnandola in diritto di superficie per la realizzazione di 26 (ventisei) alloggi per totale di mq. 8.845,00 (ottomilaottocentoquarantacinque); 8) che con atti per notar Federico Magnante Trecco in data 30 aprile 2004, repertorio n. 42423 e in data 30 giugno 2004 repertorio n. 42427, la Società [REDACTED] ha acquistato l'area assegnata, individuata in catasto al foglio 37 con le q. 572, n. 1350 di mq. 1720, n. 1351 di mq. 36, n. 1353 di mq. 271, n. 1354 di mq. 255, n. 1355 di mq. 214, n. 1345 di mq. 1.532, n. 1346 di mq. 1.507, n. 1347 di mq. 2.258 e n. 61 di mq. 480 per complessivi appunto mq. 8.845,00; 9) che in forza di Convenzione per notar Federico Magnante Trecco in data 24 agosto 2004, repertorio n. 42897, il Comune dell'Aquila ha ricevuto in proprietà dalla [REDACTED], a titolo gratuito, le aree di cui al punto precedente con l'impegno, da p [REDACTED] eseguire le opere di urbanizzazione nel comparto assegnato P.E.E.P. 24/A; 10) che con la medesima Convenzione, repertorio n. 42897/2004, il Comune dell'Aquila ha concesso alla [REDACTED] il diritto di superficie "ad aedificandum" sulla sola area di sedime delle Palazzi [REDACTED] tale pari a mq. 3.918,00 (tremilanovecento diciotto); 11) che sull'area del ridetto comparto assegnato alla [REDACTED] sono stati realizzati, secondo il planivolumetrico approvato e autorizzato con Concessione Edilizia n° 429 del 2 novembre 2004, n° 3 (tre) fabbricati di civile abitazione per i previsti complessivi 26 alloggi; 12) che in conseguenza delle successive variazioni catastali le aree di sedime dei fabbricati risultano così distinte:

FOGLIO	PARTICELLA	AREA	PARTIC. LLA	PALAZZINA	mq.	DI PROVENIENZA
37	1375	572	1350	37	1376	1.517
	1347	237	1377	1.785	1347	3
	13					

che la [REDACTED] come prescritto in Convenzione ha provveduto direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni che sono state regolarmente Collaudate come verbalizzato in data 18 giugno 2007 dai funzionari competenti del Comune dell'Aquila e approvate con Determina Dirigenziale n. 60 del 19.07.2007; 14) che in particolare le opere di urbanizzazione di che trattasi sono state realizzate sulle aree come di seguito identificate per complessivi mq. 4.927,00:

FOGLIO	PARTICELLA	AREA	PARTICELLA	DESTINAZIONE	MQ.	DI PROVENIENZA
37	1350	1.720,00				
1350	verde pubblico	37	1347	2.258,00	1347	viabilità e parch.
37	1354	255,00	1354	255,00	1354	viabilità e parch.
37	1355	214,00	1355	verde pubblico	37	61
	480,00	61		verde pubblico	Somma Area Urb.ne	4.927;

15) che il complesso edilizio di che trattasi formato dalle suddette Palazzine nn. 1, 2 e 3 è stato denominato [REDACTED] e ha l'accesso dai civici numeri pari da 130 a 180 (ambo inclusi) di Via San Giov [REDACTED], commi 45 e seguenti, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, autorizza i Comuni a cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962 n. 167 ovvero delimitate, ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima Legge n. 865/71; 17) che attualmente risultano proprietari superficiali pro diviso, in quanto aventi causa dall [REDACTED]: della "Palazzina 1": - omissis - della "Palazzina 2": - omissis - k) la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* delle unità immobiliari distinte nel Catasto Urbano del Comune di L'Aquila Sezione 8 al foglio 37 particella n. 1376: sub. 14, Via San Giovanni, n. 160, piano T-1-2-3, z.c. 8, categ. A/2, cl. 4, vani 7,5, sup. cat. totale mq. 153, totale escluse aree scoperte mq. 139, rend. Euro 542,28; sub. 13, Via San Giovanni n. 160, piano T, z.c. 8, categ. C/6, cl. 12, mq. 41, sup. cat. totale mq. 49, rend. Euro 107,99; - omissis - della "Palazzina 3": - omissis - 18) che con nota protocollo n. 30882 del 4 novembre 2009 e successive note integrative, l'Amministratore del [REDACTED] [REDACTED] formatosi in conseguenza delle assegnazioni ai soci dell [REDACTED] ha chiesto in nome e per conto dei condomini elencati nell'Allegato "A" alla sopra citata Determinazione Dirigenziale n. 3833 del 6 settembre 2022, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione delle unità abitative edificate sull'area P.E.E.P. in oggetto, di cui alla richiamata Convenzione del 24 agosto 2004, repertorio n. 42897; 19) che con nota protocollo n. 119971 del 29.11.2016 e note integrative n. 23192 del 06.03.2018, n. 55354 del 24.05.2019, n. 78896 del 23.07.2019, n. 126631 del 28.11.2019, n. 129289 del 05.12.2019, n. 21409 del 27.02.2020, n. 21416 del 27/02/2020, n. 70187 del 04/08/2021, il condomino Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinnovato la succitata richiesta anche in nome e per conto dei condomini indicati nel menzionato "Allegato A" alla ridetta Determinazione dirigenziale n. 3833 del 6 Settembre 2022, fornendo inoltre le integrazioni richieste dall'Ufficio Patrimonio; 20) con Determinazione dirigenziale n.5608 del 4 Gennaio



2022 sono state accertate e incassate le quote per ogni singolo Condomino relativi al diritto di istruttoria per la trasformazione in oggetto e per la eliminazione dei vincoli convenzionali per una somma totale pari ad €. 12.250,00 (dodicimiladuecentocinquanta); 21) che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 04.04.2022 sono state accolte le richieste sopra avanzate dai Condomini elencati nel ripetuto allegato "A" alla ridetta Determinazione Dirigenziale n. 3833 del 6 settembre 2022 e si è stabilito di accogliere anche eventuali successive richieste alla deliberazione stessa, nonché di provvedere alla conclusione del complessivo iter procedurale; 22) che con nota prot. n° 41977 del 3 maggio 2022, anche la condomina \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha richiesto per le proprie unità immobiliari la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione di vincoli relativi al prezzo massimo di cessione; 23) che con Determinazione Dirigenziale n. 2420 del 16 febbraio 2022 è stato quantificato il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, con contestuale rimozione dei vincoli per un totale di Euro 29.211,36 (ventinovemiladuecentoundici euro e trentasei centesimi) ripartito per Palazzina come segue: - Palazzina 1 (particella n. 1375) importo totale da pagare Euro 4.305,75 (quattromilatrecentocinque/75) da ripartire per millesimi di proprietà di ciascun socio; - Palazzina 2 (particella n. 1376) importo totale da pagare Euro 11.421,64 (undicimilaquattrocentoventuno/64) da ripartire per millesimi di proprietà di ciascun socio; - Palazzina 3 (particella n. 1377) importo totale da pagare Euro 13.483,96 (tredicimilaquattrocentottantatré/96) da ripartire per millesimi di proprietà di ciascun socio; 24) che con la più volte richiamata Determinazione Dirigenziale n. 3833 del 6 settembre 2022 si è stabilito di non subordinare il presente atto alla stipula di nuova convenzione ai sensi dell'art. 8 della L. 28 gennaio 1977 n. 10, avendo tutti i Condomini fatto richiesta di rimozione dei vincoli convenzionali dietro pagamento del corrispettivo calcolato ai sensi di Legge (ex art. 35 L. n. 865/1971); tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue. Art. 1 - La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituisce il primo patto. Art. 2 - Ai sensi dell'art. 31, commi 45, 47 e 48 della Legge n. 21 dicembre 1998 n. 448, il Comune di L'Aquila, come sopra rappresentato e appresso specificato, cede e trasferisce il diritto di piena proprietà delle aree di sedime dei tre fabbricati censiti in Catasto al foglio 37 nn. 1375, 1376 e 1377 per un totale di mq. 3.918,00 e più precisamente cede: - omissis - k) alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accetta e acquista, la quota di 37.50/1000; - omissis - In conseguenza della presente cessione, i suddetti Condomini divengono, oltre che comproprietari "pro quota" del suolo su cui sorge il fabbricato, pieni e definitivi proprietari degli appartamenti e accessori dagli stessi già acquistati in regime di proprietà superficaria temporanea, come dettagliatamente indicato in premessa e che qui si abbia per integralmente riportata e trascritta. Il Comune di L'Aquila, come sopra rappresentato, presta quindi il proprio più ampio consenso alla voltura delle suindicate unità immobiliari, a loro rispettivo nome esclusivo. Art. 3 - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 49-bis - 49-ter della ripetuta Legge n. 21 dicembre 1998 n. 448, come modificati dal D.L. 119/2018 convertito in Legge 136/2018 il Comune di L'Aquila, come sopra rappresentato, rimuove, con il consenso degli altri contraenti il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione previsto nella Convenzione citata in premessa. Conseguentemente le unità immobiliari sopra descritte e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali di proprietà dei Condomini potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione e in affitto a chiunque a libero mercato, non ricorrendo alcun prezzo massimo di cessione. Art. 4 - Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la rimozione del vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione è stato determinato in Euro 29.211,36 (ventinovemiladuecentoundici euro e trentasei centesimi) oltre Euro 12.250,00 (dodicimiladuecentocinquanta) per diritti di istruttoria, somme già pagate, con le modalità appresso indicate e prima della stipula del presente atto dagli acquirenti al Comune di L'Aquila che dichiara di averle incassate e ne rilascia ora ampia quietanza. Art. 5 - Il Comune alienante garantisce, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione come per legge, che l'area in oggetto è tuttora di sua libera e assoluta proprietà e disponibilità, completamente esente da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, privilegi, oneri reali in genere. Art. 6 - La cessione di cui al presente atto avviene con ogni accessorio, accessione, pertinenza e servitù eventualmente spettante; il possesso è trasferito a far data da oggi per ogni effetto utile e oneroso. Art. 7 - Il Comune alienante rinuncia a ogni e qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale. Art. 8 - Ai sensi e





per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il Comune di L'Aquila, come sopra rappresentato, esibisce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore Ricostruzione Privata, Urbanistica, SEU, SUAP, Progetti di carattere strategico del Comune di L'Aquila in data 21 novembre 2023, protocollo n. 114160 del 20 novembre 2023, che si allega al presente atto sotto il contrassegno della lettera "C", dichiarando che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni al proprio strumento urbanistico. Art. 9 - Le spese del presente atto e consequenziali tutte sono a carico degli acquirenti, i quali invocano le agevolazioni fiscali con particolare riguardo a quanto previsto dall'art. 32 del D.P.R. 601/1973 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali), trattandosi di atto relativo all'attuazione di Programma pubblico di Edilizia Residenziale di cui al titolo IV della Legge n. 865/1971, dando altresì atto che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non è soggetto ad I.V.A., ai sensi dell'art. 3, comma 60, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662. Art. 10 - Dichiarano le parti contraenti, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace: a) che le somme sopra indicate sono state corrisposte da ciascun acquirente al Comune di L'Aquila accreditando il conto corrente di Tesoreria tenuto presso l' [REDACTED], come dettagliatamente riportato nell'Allegato "A" della Determinazione Dirigenziale n. 3833 del 6 settembre 2022 sopra allegata sotto la lettera "A"; b) che per la presente operazione non si sono avvalsi di alcun opera di mediatore, ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del Codice Civile. I sottoscritti dichiarano di aver ricevuto la informativa sul trattamento dei propri dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento U.E. n. 679/2016 GDPR e dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003, Codice in materia di protezione dei dati personali (c.d. "Legge sulla Privacy") e autorizzano pertanto il notaio autenticante all'uso degli stessi per finalità o obblighi imposti dalla Legge.

• **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a L'AQUILA il 09/08/2024

Reg. ge [REDACTED] - Reg. part [REDACTED]

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di €. 215 125,91 oltre ad interessi e spese.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI**

Art. 85

Zone riservate al P.E.E.P.

Attuazione del P.R.G. nelle zone riservate al P.E.E.P.

1. Ai sensi dell'art. 10 delle presenti Norme il Vigente piano per l'Edilizia Economica e Popolare risulta inserito nel presente P.R.G., che ne diviene lo strumento urbanistico di supporto.

2. Nelle zone riservate al P.E.E.P., pertanto, il P.R.G. si attua mediante l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. medesimo.

3. Per quanto all'esatta individuazione del perimetro delle zone sottoposte al regime del P.E.E.P., in caso di mancata corrispondenza fra Elaborati Grafici del P.R.G. ed Elaborati Grafici del P.E.E.P., valgono le indicazioni del P.E.E.P. vigente.

4. I perimetri dei Piani Particolareggiati previsti nella Zona A del Centro Storico, da attuarsi ai sensi delle leggi 167/1962 e 865/1971, potranno essere rivisti in sede di elaborazione di P.E.E.P. in occasione di più approfondite analisi specifiche.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160**

Art. 85

Zone riservate al P.E.E.P.

Attuazione del P.R.G. nelle zone riservate al P.E.E.P.

1. Ai sensi dell'art. 10 delle presenti Norme il Vigente piano per l'Edilizia Economica e Popolare risulta inserito nel presente P.R.G., che ne diviene lo strumento urbanistico di supporto.

2. Nelle zone riservate al P.E.E.P., pertanto, il P.R.G. si attua mediante l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. medesimo.

3. Per quanto all'esatta individuazione del perimetro delle zone sottoposte al regime del P.E.E.P., in caso di mancata corrispondenza fra Elaborati Grafici del P.R.G. ed Elaborati Grafici del P.E.E.P., valgono le indicazioni del P.E.E.P. vigente.

4. I perimetri dei Piani Particolareggiati previsti nella Zona A del Centro Storico, da attuarsi ai sensi delle leggi 167/1962 e 865/1971, potranno essere rivisti in sede di elaborazione di P.E.E.P. in occasione di più approfondite analisi specifiche.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza dei seguenti titoli:

Permesso di Costruire n. [REDACTED] del 02/11/2004

DIA in variante Prot. n. [REDACTED] del 13/10/2005

CILAS del 24/11/2022 (ANNULLATA)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza dei seguenti titoli:

Permesso di Costruire [REDACTED] el 02/11/2004  
DIA in variante Prot. n° [REDACTED] el 13/10/2005  
CILAS del 24/11/2022 (ANNULLATA)

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN GIOVANNI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - PRETURO - VIA SAN GIOVANNI 160**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI  
UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE FG 37 PART 1376 SUB 14

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale disposta complessivamente su quattro livelli collegati internamente da una scala. Il piano terra è composto da due corti esclusive una posta sul fronte principale ed una sul retro, un locale autoclave, due portici fronte stanti ognuno sulle corti esclusive, un ingresso ed un vano scala di accesso al piano superiore. Al primo piano un ampio soggiorno pranzo, una cucina ed un bagno, oltre a due verande poste una sul fronte principale ed una sul retro che affacciano sulle due corti esclusive. Sulla veranda posta sul fronte principale sono presenti due piccoli locali, uno adibito a ripostiglio e l'altro a centrale termica. Al secondo piano sono presenti due camere da letto di cui una dotata di cabina armadio, un bagno e due verande poste sui due fronti. Le due verande sono accessibili dalle due camere da letto. Al terzo piano (sottotetto) si trova un ampio locale di sgombero ed un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1376, Sub. 14, Zc. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 167.103,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160  
AUTORIMESSA Comune Censuario di Preturo (008) Fg 37 Part. 1376 Sub 13  
L'autorimessa, collegata internamente all'unità immobiliare residenziale di cui al Sub 14, è accessibile dalla corte esclusiva posta lungo via San Giovanni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1376, Sub. 13, Zc. 8, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 22.099,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI	185,67 mq	900,00 €/mq	€ 167.103,00	100,00%	€ 167.103,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160	49,11 mq	450,00 €/mq	€ 22.099,50	100,00%	€ 22.099,50
Valore di stima:					€ 189.202,50



Valore di stima: € 189.202,50

**Valore finale di stima: € 189.202,50**

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 27/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tacchin Alessandra

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - PdC n. [REDACTED] del 02/11/2004
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DIA n. [REDACTED] del 13/10/2005
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 23/05/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE ED ELABORATI PLANIMETRICI (Aggiornamento al 02/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 23/05/2025)





**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE FG 37 PART 1376 SUB 14.
- Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale disposta complessivamente su quattro livelli collegati internamente da una scala. Il piano terra è composto da due corti esclusive una posta sul fronte principale ed una sul retro, un locale autoclave, due portici fronte stanti ognuno sulle corti esclusive, un ingresso ed un vano scala di accesso al piano superiore. Al primo piano un ampio soggiorno pranzo, una cucina ed un bagno, oltre a due verande poste una sul fronte principale ed una sul retro che affacciano sulle due corti esclusive. Sulla veranda posta sul fronte principale sono presenti due piccoli locali, uno adibito a ripostiglio e l'altro a centrale termica. Al secondo piano sono presenti due camere da letto di cui una dotata di cabina armadio, un bagno e due verande poste sui due fronti. Le due verande sono accessibili dalle due camere da letto. Al terzo piano (sottotetto) si trova un ampio locale di sgombero ed un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1376, Sub. 14, Zc. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 85 Zone riservate al P.E.E.P. Attuazione del P.R.G. nelle zone riservate al P.E.E.P. 1. Ai sensi dell'art. 10 delle presenti Norme il Vigente piano per l'Edilizia Economica e Popolare risulta inserito nel presente P.R.G., che ne diviene lo strumento urbanistico di supporto. 2. Nelle zone riservate al P.E.E.P., pertanto, il P.R.G. si attua mediante l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. medesimo. 3. Per quanto all'esatta individuazione del perimetro delle zone sottoposte al regime del P.E.E.P., in caso di mancata corrispondenza fra Elaborati Grafici del P.R.G. ed Elaborati Grafici del P.E.E.P., valgono le indicazioni del P.E.E.P. vigente. 4. I perimetri dei Piani Particolareggiati previsti nella Zona A del Centro Storico, da attuarsi ai sensi delle leggi 167/1962 e 865/1971, potranno essere rivisti in sede di elaborazione di P.E.E.P. in occasione di più approfondite analisi specifiche.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160  
AUTORIMESSA Comune Censuario di Preturo (008) Fg 37 Part. 1376 Sub 13.  
L'autorimessa, collegata internamente all'unità immobiliare residenziale di cui al Sub 14, è accessibile dalla corte esclusiva posta lungo via San Giovanni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1376, Sub. 13, Zc. 8, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 85 Zone riservate al P.E.E.P. Attuazione del P.R.G. nelle zone riservate al P.E.E.P. 1. Ai sensi dell'art. 10 delle presenti Norme il Vigente piano per l'Edilizia Economica e Popolare risulta inserito nel presente P.R.G., che ne diviene lo strumento urbanistico di supporto. 2. Nelle zone riservate al P.E.E.P., pertanto, il P.R.G. si attua mediante l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. medesimo. 3. Per quanto all'esatta individuazione del perimetro delle zone sottoposte al regime del P.E.E.P., in caso di mancata corrispondenza fra Elaborati Grafici del P.R.G. ed Elaborati Grafici del P.E.E.P., valgono le indicazioni del P.E.E.P. vigente. 4. I perimetri dei Piani Particolareggiati previsti nella Zona A del Centro Storico, da attuarsi ai sensi delle leggi 167/1962 e 865/1971, potranno essere rivisti in sede di elaborazione di P.E.E.P. in occasione di più approfondite analisi specifiche.

**Prezzo base d'asta: € 189.202,50**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 189.202,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - VIA SAN GIOVANNI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1376, Sub. 14, Zc. 8, Categoria A2	Superficie	185.67 mq
Descrizione:	UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE FG 37 PART 1376 SUB 14 Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale disposta complessivamente su quattro livelli collegati internamente da una scala. Il piano terra è composto da due corti esclusive una posta sul fronte principale ed una sul retro, un locale autoclave, due portici fronte stanti ognuno sulle corti esclusive, un ingresso ed un vano scala di accesso al piano superiore. Al primo piano un ampio soggiorno pranzo, una cucina ed un bagno, oltre a due verande poste una sul fronte principale ed una sul retro che affacciano sulle due corti esclusive. Sulla veranda posta sul fronte principale sono presenti due piccoli locali, uno adibito a ripostiglio e l'altro a centrale termica. Al secondo piano sono presenti due camere da letto di cui una dotata di cabina armadio, un bagno e due verande poste sui due fronti. Le due verande sono accessibili dalle due camere da letto. Al terzo piano (sottotetto) si trova un ampio locale di sgombero ed un ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi due figli uno dei quali minorenni.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Preturo - Via San Giovanni 160		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1376, Sub. 13, Zc. 8, Categoria C6	Superficie	49,11 mq
Descrizione:	AUTORIMESSA Comune Censuario di Preturo (008) Fg 37 Part. 1376 Sub 13 L'autorimessa, collegata internamente all'unità immobiliare residenziale di cui al Sub 14, è accessibile dalla corte esclusiva posta lungo via San Giovanni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi due figli uno dei quali minorenni.		