

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tacchin Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2016 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	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto 12.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto 12	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2016 del R.G.E.	11
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 39.761,56	11

INCARICO

All'udienza del _____, 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 _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Cerfennia, edificio a, piano 7 (Coord. Geografiche: 42°21'49"N - 13°22'18"E)

DESCRIZIONE

Si tratta di un'unità immobiliare posta al settimo piano del fabbricato composta da un locale completamente arredato ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che dà accesso a tre locali adibiti a camere da letto. Le altezze interne dei locali sono variabili da ml 1,95 a ml 2,24.

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 ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Cerfennia, edificio a, piano 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a est con la particella 41 (bcnc) vano scala e vano ascensore.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/soggiorno/angolo cottura	20,29 mq	22,76 mq	1	22,76 mq	2,25 m	7
Disimpegno	2,55 mq	2,91 mq	1	2,91 mq	2,25 m	7
Bagno	4,96 mq	6,13 mq	1	6,13 mq	2,25 m	7
Camera 2	10,72 mq	12,68 mq	1	12,68 mq	2,10 m	7
Deposito	7,60 mq	9,76 mq	0,5	4,88 mq	2,10 m	7
Camera 1	13,10 mq	15,84 mq	1	15,84 mq	2,10 m	7
Totale superficie convenzionale:				65,20 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				65,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/1999 al 06/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 521, Sub. 73, Zc. 2 Categoria C2 Cl.7, Cons. 62 Rendita € 131,28 Piano 7
Dal 06/12/2004 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 521, Sub. 83, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 30.987,00 Piano 7
Dal 26/06/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 521, Sub. 83, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 30.987,00 Piano 7

Dal 09/11/2015 al 22/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 521, Sub. 83, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 30.987,00 Piano 7
------------------------------	-------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	68	521	83	2	A2	2	4 vani	67 mq	30987 €	7		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si tratta di un'unità immobiliare posta al settimo piano del fabbricato legittimato dalla C.E. n° 238 del 01/06/1987 e successive varianti in sanatoria n. 162 del 13/06/1997 e n. 558 del 25/11/1998.

Il progetto relativo alla suddetta C.E. legittima l'unità immobiliare con destinazione d'uso magazzino (C/2). Nel 2004 risulta una modifica catastale per variazione della destinazione d'uso, da magazzino C/2 a residenziale A/2.

A seguito di istanza di accesso agli atti presso l'UTC dell'Aquila, non è stato possibile reperire gli elaborati grafici relativi alla C.E. 238, ma presso l'Ufficio condono si è ritrovata una pratica depositata per la presente unità immobiliare con sanatoria per variazione di destinazione d'uso. La pratica risulta giacente ma non perfezionata.

L'unità immobiliare, nonostante sia già stata fatta la variazione catastale ad oggi risulta legittimata ancora con destinazione d'uso a magazzino, fino a che la pratica di condono non verrà perfezionata. Dall'analisi della pratica di Condono risulta depositata un'integrazione documentale in data 23/03/2005 con prot. 9011 con la quale si trasmette:

- 1.copia denuncia TARSU
- 2.copia ricevuta di pagamento I.C.I.
- 3.copia planimetria catastale aggiornata
- 4.copia variazione I.C.I.
- 5.certificato di idoneità sismica

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in bono stato di conservazione nonostante le condizioni di abbandono in cui versa.

PARTI COMUNI

L'immobile è dotato di corte comune e vano scala con vano ascensore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato in opera con copertura a due falde. Le fondazioni sono state realizzate con travi rovesce, telai in calcestruzzo armato in opera e solai in latero-cemento (informazioni tratte dalla relazione tecnica allegata alla pratica di Condono edilizio).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone, completamente arredato con effetti personali sparsi .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1989	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Ciancarelli	02/02/1989	60023	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	22/02/1989	2482	2071
		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 variata in merito alla forma societaria della **** Omissis **** che passa da SNC ad SRL
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 04/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a L'AQUILA il 17/03/2007
Reg. gen. 7440 - Reg. part. 1783
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Rogante: Notaio Magnante Trecco Federico
Data: 16/03/2007
N° repertorio: 50466/10832
Note: Per la proprietà superficaria dell'immobile

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a L'AQUILA il 16/06/2016
Reg. gen. 10067 - Reg. part. 8042
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile rientra in "Zone riservate al P.E.E.P." di cui all'art. 85 delle NTA ed in particolare prevede quanto segue:

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

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.

Si tratta di un'unità immobiliare posta al settimo piano del fabbricato legittimato dalla C.E. n° 238 del 01/06/1987 e successive varianti in sanatoria n° 162 del 13/06/1997 e n° 558 del 25/11/1998.

Il progetto legittima l'unità immobiliare con destinazione d'uso magazzino (C/2). Nel 2004 risulta una modifica catastale per variazione della destinazione d'uso, da magazzino C/2 a residenziale A/2.

A seguito di istanza di accesso agli atti presso l'UTC dell'Aquila, non è stato possibile reperire gli elaborati grafici relativi alla C.E. 238 e le successive varianti in sanatoria n° 162/97 e 558/98, ma presso l'Ufficio condono si è ritrovata la pratica depositata n° 1793 per la presente unità immobiliare con sanatoria per variazione di destinazione d'uso. La pratica risulta giacente ma non perfezionata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 605,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.454,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Cerfennia, edificio a, piano 7
Si tratta di un'unità immobiliare posta al settimo piano del fabbricato composta da un locale completamente arredato ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che dà accesso a tre locali adibiti a camere da letto. Le altezze interne dei locali sono variabili da ml 1,95 a ml 2,24.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 521, Sub. 83, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 52.160,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via Cerfennia, edificio a, piano 7	65,20 mq	800,00 €/mq	€ 52.160,00	100,00%	€ 52.160,00
				Valore di stima:	€ 52.160,00

Valore di stima: € 52.160,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Spese condominiali insolute	4454,00	€
per la sola vendita del diritto di superficie	1944,44	€

Valore finale di stima: € 39.761,56

Il valore del terreno (zona PEEP) risulta essere di €. 114 485,00 (mq. 3271 x €. 35/mq).

Sul terreno sono stati edificati due immobili con tabelle millesimali indipendenti, ognuno per la quota complessiva di 1000/1000. Nella palazzina "A" l'unità immobiliare in oggetto incide con una quota di 33,97 millesimi. Da tali dati si risale all'incidenza del valore del terreno relativamente all'UI in questione attraverso il seguente calcolo:

€. 114 485,00/2 = €. 57 242,50

€. 57 242,50 / 1000 = €. 57,24

€. 57,24 x 33,97 = €. 1 944,44

€. 1 944,44 sarà l'incidenza del valore di superficie sull'UI, che andrà detratto dal valore totale dell'immobile.

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 22/01/2025

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

LOTTO 12

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Cerfennia, edificio a, piano 7

Si tratta di un'unità immobiliare posta al settimo piano del fabbricato composta da un locale completamente arredato ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che dà accesso a tre locali adibiti a camere da letto. Le altezze interne dei locali sono variabili da ml 1,95 a ml 2,24. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 521, Sub. 83, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile rientra in "Zone riservate al P.E.E.P." di cui all'art. 85 delle NTA ed in particolare prevede quanto segue: 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: € 39.761,56



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2016 DEL R.G.E.

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.761,56

Bene N° 19 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Cerfennia, edificio a, piano 7		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 521, Sub. 83, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	65,20 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in bono stato di conservazione nonostante le condizioni di abbandono in cui versa.		
Descrizione:	Si tratta di un'unità immobiliare posta al settimo piano del fabbricato composta da un locale completamente arredato ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che dà accesso a tre locali adibiti a camere da letto. Le altezze interne dei locali sono variabili da ml 1,95 a ml 2,24.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		