

TRIBUNALE DI L'AQUILA

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rito: Esecuzione immobiliare post Legge 80

Numero di Ruolo Generale: 43/2021

Giudice: Dott.ssa Luciani Marfisa

Perito Estimatore: Dott. Ing. Pace Giuseppe

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

(VERSIONE PRIVACY)



Perito Estimatore: **Dott. Ing. Giuseppe Pace**
S.S. 17 Km 43,200 s.n.c. L'Aquila
tel. 0862 441216 – fax 0862 442729

ASTE
GIUDIZIARIE.it



data: 7 Settembre 2022

TRIBUNALE DI L'AQUILA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pace Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Lotto 3.....	19
Descrizione.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20

Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Lotto 4	25
Descrizione.....	26
Titolarità.....	26
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali.....	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	29
Regolarità edilizia.....	30
Stima / Formazione lotti	31
Lotto 1	31
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Lotto 4	36
Riepilogo bando d'asta	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Lotto 3	38
Lotto 4	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2021 del R.G.E.	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 14.452,48	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 72.256,80	39
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 89.983,60	40
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 36.286,80	40

INCARICO

All'udienza del 10/05/2022, il sottoscritto Ing. Pace Giuseppe, con studio in Via Cippari, 11 S.Elia - 67100 - L'Aquila (AQ), email etaconsult@virgilio.it, PEC giuseppe.pace3@ingpec.eu, Tel. 0862 441216, Fax 0862 442729, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Terra (Coord. Geografiche: 42.431529, 13.313770)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo (Coord. Geografiche: 42.431529, 13.313770)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo (Coord. Geografiche: 42.431529, 13.313770)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo (Coord. Geografiche: 42.431529, 13.313770)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Terra.

Riferimenti catastali: Foglio 46 Particella 2553 Subalterno 1 e porzione del Subalterno 2 posto al Piano Terra.



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Pizzoli in provincia di L'Aquila. Dista dal centro storico del Comune circa 1 chilometro e circa 13 chilometri dalla città di L'Aquila. Nel centro del paese di Pizzoli, sono presenti scuole dell'infanzia, uffici postali, negozi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 25 Luglio 2022 alle ore 10 si è svolto il sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi alla presenza del funzionario dell'IVG Abruzzo e del delegato del sottoscritto Geom. **** Omissis ****. Era presente la Sig.ra **** Omissis **** figlia dell'esecutato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile confina a Nord, ad Ovest, a Sud e ad Est, solo in parte, con la propria corte, ad Est con il fabbricato di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	45,20 mq	65,55 mq	0,20	13,11 mq	2,50 m	Terra
Autorimessa	15,75 mq	25,25 mq	1,00	25,25 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				38,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,36 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Il presente Lotto, costituisce il Piano Terra di un immobile di quattro piani fuori terra. L'accesso, comune a tutti i piani è sito al Piano Terra sul prospetto Ovest. I quattro piani, attualmente sono costituiti da:

- Piano Terra locali deposito, cucina, bagno e garage;
- Piano Primo appartamento;
- Piano Secondo appartamento;
- Piano Terzo appartamento con locali di sgombero.

L'immobile, sito a Piano Terra, è diviso in due porzioni con due accessi separati. La prima, è costituita da:

- due locali "Magazzino", una "Cucina" ed un "Bagno",
- la seconda è costituita da:
- un "Garage".

Alla prima si accede dal lato Ovest dal disimpegno con scala comune anche ai Piani Primo, Secondo e Sottotetto, alla seconda si accede dal prospetto di Nord da una serranda basculante.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 46, Part. 1573, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 Rendita € 0,02 Piano T
Dal 30/06/1987 al 07/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 46, Part. 1573, Sub. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 7.5 vani Rendita € 0,63 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 24/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 46, Part. 1573, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq Rendita € 28,97 Piano T
Dal 24/05/2001 al 24/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 46, Part. 1573, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq Rendita € 2.897,00 Piano T
Dal 24/05/2002 al 20/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 46, Part. 2553, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq Rendita € 2.897,00 Piano T
Dal 07/09/2004 al 20/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 46, Part. 2553, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5vani Rendita € 52.291,00 Piano T-1
Dal 20/11/2006 al 28/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 46, Part. 2553, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq Rendita € 2.897,00

		Piano T
Dal 20/11/2006 al 28/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 2553, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5vani Rendita € 52.291,00 Piano T-1
Dal 28/12/2007 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 2553, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq Rendita € 2.897,00 Piano T
Dal 28/12/2007 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 2553, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5vani Rendita € 52.291,00 Piano T-1
Dal 23/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 2553, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5vani Superficie catastale 189 mq Rendita € 52.291,00 Piano T-1
Dal 23/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 2553, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq Superficie catastale 46 mq Rendita € 2.897,00 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 2553, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5vani Superficie catastale 189 mq Rendita € 52.291,00 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 15/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 2553, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq Rendita € 2.897,00 Piano T

Il titolare catastale, Sig. **** Omissis **** come dichiarato in sede di sopralluogo dalla figlia **** Omissis ****, risulta defunto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	46	2553	1		C6	2	33 mq		2897 €	T		
	46	2553	2		A2	3	7.5vani	189 mq	52291 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità al Piano Terreno, ovvero, il garage (Subalterno 1) è stato diviso in due, una parte sempre accessibile dal lato Nord da una porta basculante, un'altra parte, quella a Sud, è stata collegata alla cucina tramite apertura di una porta. Inoltre, la porta esterna è stata trasformata in finestra.

Ai fini della regolarizzazione catastale, dopo aver presentato opportuna pratica in sanatoria presso il Comune, si dovrà procedere ad un nuovo accatastamento dell'immobile.

Il presente Lotto è costituito dal Subalterno 1 e parte del Subalterno 2. Quest'ultimo, è costituito da parte del Piano Terra e parte del Piano Primo di categoria A/2 (Abitazione) (Lotto n. 2).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile all'interno non risulta essere in buone condizioni manutentive. In alcune pareti sono presenti macchie di umidità.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima, costituisce il Piano Terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra.

Le parti comuni dell'intero fabbricato, oltre la struttura, sono:

- la corte esterna interamente recintata ed accessibile da un cancello carrabile,
- l'ingresso al fabbricato posto sul lato Ovest dello stesso,
- l'atrio a Piano Terra,
- la scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla Relazione Tecnica rilasciata dal Comune di Pizzoli in seguito ad una richiesta di accesso agli atti, risulta quanto segue:

- fondazioni in calcestruzzo cementizio;
- muri in elevazione in blocchi pieni dello spessore di 0,60 m al Piano Terra, 0,45 m al Piano Primo, 0,30 m ai restanti piani;
- cordolo di coronamento in calcestruzzo armato su ogni piano;
- solai in travetti di laterizio e tavelloni;
- copertura a due falde con travetti in laterizio e tavelloni.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate le seguenti finiture:

- pavimenti in ceramica monocottura risalente probabilmente alla costruzione dell'immobile;
- infissi in legno con vetro singolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile effettuato in data 25 Luglio 2022, lo stesso risultava essere occupato dalla figlia dell'esecutato, Sig.ra **** Omissis **** e dalla nipote di circa un anno e mezzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti Francesco		73284/14996	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	09/01/2008	573	454
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/12/2014	**** Omissis ****	Donazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Benedetti Francesco				89768/23614	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
L'Aquila	19/01/2015			566	475
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;
- La situazione della proprietà risulta variata.

In sede di sopralluogo la Sig.ra **** Omissis ****, figlia dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, ha dichiarato che il padre è defunto da otto mesi e che non è stata aperta alcuna successione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 01/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 09/01/2008
Reg. gen. 575 - Reg. part. 67
Importo: € 510.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 255.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 05/08/2021
Reg. gen. 575 - Reg. part. 67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

I dati sono stati desunti dalla Relazione Notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, allegata agli atti di causa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 16/06/2022 è stata inoltrata dal sottoscritto al Comune di Pizzoli una pec per richiesta di accesso agli atti al fine di verificare la legittimità delle opere realizzate.

Dagli atti risulta:

- l'immobile è stato realizzato con "Licenza" del 31 Luglio 1968;
- il 22 Aprile 1981 Prot. n. 3472 Pratica n. 21 è stata autorizzata una Variante in Sanatoria;
- con Deposito in data 4 Aprile 2004 n. 122.04 Prot. n. 498.04, in data 7 Maggio 2004 è stata approvata dal Genio Civile di L'Aquila una "Variante a Sanatoria inerente un fabbricato di civile abitazione sito in Pizzoli (AQ) località Villa San Pietro, già autorizzata in data 21.04.1981" per la quale: "la ditta omise di trasmettere all'Amministrazione Comunale il prescritto nulla-osta dell'Ufficio del Genio civile dell'Aquila; pertanto la concessione a sanatoria, pur ottenuta, non potette mai essere ritirata" (desunto dalla Relazione tecnica e di asseverazione allegata alla pratica del 19 Maggio 2004 Prot. n. 2467);
- in data 19 Maggio 2004 Prot. n. 2467 è stata presentata presso gli uffici del Comune di Pizzoli una "Denuncia di inizio attività" relativa al precedente deposito.

Tra gli atti rilasciati dal Comune di Pizzoli, non sono presenti documenti relativi al rilascio dell'agibilità. Gli elaborati di cui sopra sono allegati alla presente relazione.

Tra il progetto autorizzato con la Variante a Sanatoria in data 19 Maggio 2004 Prot. n. 2467 e lo stato attuale, ci sono delle difformità relative al garage e ad una porta.

Il garage, riportato nel progetto a sanatoria, era un unico ambiente con due porte basculanti, una a Nord del Fabbricato ed un'altra a Sud. Allo stato attuale l'ambiente è stato diviso in due locali, uno dei quali è

stato collegato con un'apertura alla cucina mentre la porta esterna a Sud è stata trasformata in finestra. Al fine di regolarizzare le opere realizzate difformi dal progetto approvato con Sanatoria, si dovrebbe presentare presso gli uffici del Comune di Pizzoli una pratica in Sanatoria e successivamente procedere al nuovo accatastamento.

Per la regolarizzazione delle opere sono da prevedere circa € 3.500,00 comprensive di: oneri per Sanatoria e diritti di segreteria e istruttoria da pagarsi al Comune di Pizzoli, parcella per progettazione variante in sanatoria, parcella per nuovo accatastamento.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo.

Riferimenti catastali: Foglio 46 Particella 2553 Subalterno 2, porzione al Piano Primo.



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Pizzoli in provincia di L'Aquila. Dista dal centro storico del Comune circa 1 chilometro e circa 13 chilometri dalla città di L'Aquila. Nel centro del paese di Pizzoli, sono presenti scuole dell'infanzia, uffici postali, negozi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 25 Luglio 2022 alle ore 10 si è svolto il sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi alla presenza del funzionario dell'IVG Abruzzo e del delegato del sottoscritto Geom. **** Omissis ****. Era presente la Sig.ra **** Omissis **** figlia dell'esecutato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile a Nord, ad Ovest, a Sud e ad Est, solo in parte, ha affacci esterni, ad Est confina con il fabbricato di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,95 mq	104,10 mq	1,00	104,10 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	3,35 mq	3,35 mq	0,25	0,84 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	18,15 mq	18,15 mq	0,25	4,54 mq	3,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				109,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il presente Lotto, costituisce il Piano Primo di un immobile di quattro piani fuori terra. L'accesso, comune a tutti i piani è sito al Piano Terra sul prospetto Ovest. I quattro piani, attualmente sono costituiti da:

- Piano Terra locali deposito, cucina, bagno e garage;
- Piano Primo appartamento;
- Piano Secondo appartamento;
- Piano Terzo appartamento con locali di sgombero.

L'immobile, sito al Piano Primo è composto da un ampio ingresso dal quale è possibile accedere alla cucina, al soggiorno, e al disimpegno della zona notte. Da quest'ultimo si accede al bagno ed alle due camere da letto.

L'appartamento è dotato di due balconi, uno posto sul prospetto Nord accessibile dal soggiorno, un altro, di forma ad "L" e posto sui prospetti Sud ed Ovest, al quale si accede dalle due camere da letto, mentre il bagno e la cucina hanno solo l'affaccio su di esso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 46, Part. 1573, Sub. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 7.5 vani Rendita € 0,63 Piano T-1
Dal 07/09/2004 al 20/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 46, Part. 2553, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5vani Rendita € 52.291,00 Piano T-1
Dal 20/11/2006 al 28/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 46, Part. 2553, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5vani Rendita € 52.291,00 Piano T-1
Dal 28/12/2007 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 46, Part. 2553, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5vani Rendita € 52.291,00 Piano T-1
Dal 23/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 46, Part. 2553, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5vani Superficie catastale 189 mq Rendita € 52.291,00 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 15/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 46, Part. 2553, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5vani Superficie catastale 189 mq Rendita € 52.291,00 Piano T-1

Il titolare catastale, Sig. **** Omissis **** come dichiarato in sede di sopralluogo dalla figlia **** Omissis ****, risulta defunto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	2553	2		A2	3	7.5vani	189 mq	52291 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

In sede di sopralluogo non si sono riscontrate delle difformità al Piano Primo tra lo stato attuale e le planimetrie catastali.

Il presente Lotto è costituito da una porzione del Subalterno 2. Catastalmente comprende anche parte del Piano Terra che però è stato inserito nel Lotto n. 1.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima, costituisce il Piano Primo di un fabbricato di quattro piani fuori terra.

Le parti comuni dell'intero fabbricato, oltre la struttura, sono:

- la corte esterna interamente recintata ed accessibile da un cancello carrabile,
- l'ingresso al fabbricato posto sul lato Ovest dello stesso,
- l'atrio a Piano Terra,
- la scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla Relazione Tecnica rilasciata dal Comune di Pizzoli in seguito ad una richiesta di accesso agli atti, risulta quanto segue:

- fondazioni in calcestruzzo cementizio;
- muri in elevazione in blocchi pieni dello spessore di 0,60 m al Piano Terra, 0,45 m al Piano Primo, 0,30 m ai restanti piani;
- cordolo di coronamento in calcestruzzo armato su ogni piano;
- solai in travetti di laterizio e tavelloni;
- copertura a due falde con travetti in laterizio e tavelloni.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate le seguenti finiture:

- pavimenti in ceramica monocottura risalente probabilmente alla costruzione dell'immobile;
- infissi in legno con vetro singolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti Francesco		73284/14996	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	09/01/2008	573	454
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2014	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti Francesco		89768/23614	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	19/01/2015	566	475
		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;
- La situazione della proprietà risulta variata.

In sede di sopralluogo la Sig.ra **** Omissis ****, figlia dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, ha dichiarato che il padre è defunto da otto mesi e che non è stata aperta alcuna successione.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 01/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 09/01/2008
Reg. gen. 575 - Reg. part. 67
Importo: € 510.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 255.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 05/08/2021
Reg. gen. 575 - Reg. part. 67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

I dati sono stati desunti dalla Relazione Notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, allegata agli atti di causa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 16/06/2022 è stata inoltrata dal sottoscritto al Comune di Pizzoli una pec per richiesta di accesso agli atti al fine di verificare la legittimità delle opere realizzate.

Dagli atti risulta:

- l'immobile è stato realizzato con "Licenza" del 31 Luglio 1968;
- il 22 Aprile 1981 Prot. n. 3472 Pratica n. 21 è stata autorizzata una Variante in Sanatoria;
- con Deposito in data 4 Aprile 2004 n. 122.04 Prot. n. 498.04, in data 7 Maggio 2004 è stata approvata dal Genio Civile di L'Aquila una "Variante a Sanatoria inerente un fabbricato di civile abitazione sito in Pizzoli (AQ) località Villa San Pietro, già autorizzata in data 21.04.1981" per la quale: "la ditta omise di trasmettere all'Amministrazione Comunale il prescritto nulla-osta dell'Ufficio del Genio civile dell'Aquila; pertanto la concessione a sanatoria, pur ottenuta, non potette mai essere ritirata" (desunto dalla Relazione tecnica e di asseverazione allegata alla pratica del 19 Maggio 2004 Prot. n. 2467);
- in data 19 Maggio 2004 Prot. n. 2467 è stata presentata presso gli uffici del Comune di Pizzoli una "Denuncia di inizio attività" relativa al precedente deposito.

Tra gli atti rilasciati dal Comune di Pizzoli, non sono presenti documenti relativi al rilascio dell'agibilità. Gli elaborati di cui sopra sono allegati alla presente relazione.

Tra il progetto autorizzato con la Variante a Sanatoria in data 19 Maggio 2004 Prot. n. 2467 e lo stato attuale, non ci sono delle difformità.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo.

Riferimenti catastali: Foglio 46 Particella 2553 Subalterno 7.



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Pizzoli in provincia di L'Aquila. Dista dal centro storico del Comune circa 1 chilometro e circa 13 chilometri dalla città di L'Aquila. Nel centro del paese di Pizzoli, sono presenti scuole dell'infanzia, uffici postali, negozi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 25 Luglio 2022 alle ore 10 si è svolto il sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi alla presenza del funzionario dell'IVG Abruzzo e del delegato del sottoscritto Geom. **** Omissis ****.

Era presente la Sig.ra **** Omissis **** ospite dell'esecutata, Sig.ra **** Omissis **** nell'appartamento al Piano Secondo.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile a Nord, ad Ovest, a Sud e ad Est, solo in parte, ha affacci esterni, ad Est confina con il fabbricato di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,75 mq	104,10 mq	1,00	104,10 mq	3,00 m	Secondo
Balcone scoperto	10,60 mq	10,60 mq	0,25	2,65 mq	0,00 m	Secondo
Balcone scoperto	18,15 mq	18,15 mq	0,25	4,54 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				111,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il presente Lotto, costituisce il Piano Secondo di un immobile di quattro piani fuori terra. L'accesso, comune a tutti i piani è sito al Piano Terra sul prospetto Ovest. I quattro piani, attualmente sono costituiti da:

- Piano Terra locali deposito, cucina, bagno e garage;
- Piano Primo appartamento;
- Piano Secondo appartamento;
- Piano Terzo appartamento con locali di sgombero.

L'immobile, sito al Piano Secondo è composto da un piccolo ingresso dal quale è possibile accedere alla cucina ed al corridoio. Quest'ultimo, separato dall'ingresso da una parete curva in vetro cemento, permette l'accesso ad un locale deposito, due bagni di cui uno senza finestre esterne, e due camere da letto.

L'appartamento è dotato di due balconi, uno posto sul prospetto Nord accessibile dal soggiorno, un altro, di forma ad "L" e posto sui prospetti Sud ed Ovest, al quale si accede dalle due camere da letto, mentre il bagno e la piccola camera hanno solo l'affaccio su di esso.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1573, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 77mq Rendita € 9.544,00 Piano 2
Dal 24/05/2002 al 16/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1573, Sub. 7 Categoria F3
Dal 16/09/2004 al 20/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 2553, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4.5vani Rendita € 31.375,00 Piano 2
Dal 20/06/2007 al 28/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 2553, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4.5vani Rendita € 31.375,00 Piano 2
Dal 28/12/2007 al 20/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 2553, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4.5vani Rendita € 31.375,00 Piano 2
Dal 20/06/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 2553, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4.5vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 31.375,00 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 15/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 2553, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4.5vani Superficie catastale 115 mq

		Rendita € 31.375,00 Piano 2
--	--	--------------------------------

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	46	2553	7		A2	3	4.5vani	115 mq	31375 €	2		



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità al Piano Secondo tra lo stato attuale e le planimetrie catastali.

Secondo quanto riportato sia in progetto che in planimetria catastale, l'immobile è costituito da un ampio corridoio, un salone, una cucina, due camere da letto ed un bagno. Durante il sopralluogo, si è riscontrato che:

il corridoio è stato diviso con una parete in vetro cemento, la cucina spostata nel soggiorno, la cucina di progetto ridivisa in due tale da realizzare un locale deposito ed un bagno cieco. Il bagno riportato in progetto è stato ampliato verso la camera da letto ad Est.

Le difformità riscontrate non comportano aumenti di superficie e volumetrie, pertanto al fine di sanare le opere realizzate è sufficiente presentare una pratica al Comune di Pizzoli in Sanatoria e poi provvedere al nuovo accatastamento presso l'Agenzia del Territorio.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive e ristrutturato.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima, costituisce il Piano Secondo di un fabbricato di quattro piani fuori terra.

Le parti comuni dell'intero fabbricato, oltre la struttura, sono:

- la corte esterna interamente recintata ed accessibile da un cancello carrabile,
- l'ingresso al fabbricato posto sul lato Ovest dello stesso,
- l'atrio a Piano Terra,
- la scala.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla Relazione Tecnica rilasciata dal Comune di Pizzoli in seguito ad una richiesta di accesso agli atti, risulta quanto segue:

- fondazioni in calcestruzzo cementizio;
- muri in elevazione in blocchi pieni dello spessore di 0,60 m al Piano Terra, 0,45 m al Piano Primo, 0,30 m ai restanti piani;

- cordolo di coronamento in calcestruzzo armato su ogni piano;
 - solai in travetti di laterizio e tavelloni;
 - copertura a due falde con travetti in laterizio e tavelloni.
- Durante il sopralluogo si sono riscontrate le seguenti finiture:
- pavimenti in gres probabilmente risalenti agli anni 2000;
 - infissi in legno con vetro singolo probabilmente dell'epoca della costruzione;
 - porte interne e portoncino esterno probabilmente risalenti agli anni 2000.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In sede di sopralluogo si è riscontrata la presenza della Sig.ra **** Omissis ****, la quale ha dichiarato di avere la residenza presso l'immobile pur non avendo alcun titolo legittimo e di essere ospite della Sig.ra **** Omissis **** eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti francesco	28/12/2007	73284/14996	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	09/01/2008	574	455
		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;
- La situazione della proprietà risulta variata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 01/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 09/01/2008
Reg. gen. 575 - Reg. part. 67
Importo: € 510.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 255.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 05/08/2021
Reg. gen. 575 - Reg. part. 67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

I dati sono stati desunti dalla Relazione Notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, allegata agli atti di causa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 16/06/2022 è stata inoltrata dal sottoscritto al Comune di Pizzoli una pec per richiesta di accesso agli atti al fine di verificare la legittimità delle opere realizzate.

Dagli atti risulta:

- l'immobile è stato realizzato con "Licenza" del 31 Luglio 1968;
- il 22 Aprile 1981 Prot. n. 3472 Pratica n. 21 è stata autorizzata una Variante in Sanatoria;
- con Deposito in data 4 Aprile 2004 n. 122.04 Prot. n. 498.04, in data 7 Maggio 2004 è stata approvata dal Genio Civile di L'Aquila una "Variante a Sanatoria inerente un fabbricato di civile abitazione sito in Pizzoli (AQ) località Villa San Pietro, già autorizzata in data 21.04.1981" per la quale: "la ditta omise di trasmettere all'Amministrazione Comunale il prescritto nulla-osta dell'Ufficio del Genio civile dell'Aquila; pertanto la concessione a sanatoria, pur ottenuta, non potette mai essere ritirata" (desunto dalla Relazione tecnica e di asseverazione allegata alla pratica del 19 Maggio 2004 Prot. n. 2467);
- in data 19 Maggio 2004 Prot. n. 2467 è stata presentata presso gli uffici del Comune di Pizzoli una "Denuncia di inizio attività" relativa al precedente deposito.

Tra gli atti rilasciati dal Comune di Pizzoli, non sono presenti documenti relativi al rilascio dell'agibilità. Gli elaborati di cui sopra sono allegati alla presente relazione.

Tra il progetto autorizzato con la Variante a Sanatoria in data 19 Maggio 2004 Prot. n. 2467 e lo stato attuale, ci sono delle difformità.

Al fine di regolarizzare le opere realizzate difformi dal progetto approvato con Sanatoria, si dovrebbe presentare presso gli uffici del Comune di Pizzoli una pratica in Sanatoria e successivamente procedere al nuovo accatastamento.

Per la regolarizzazione delle opere sono da prevedere circa € 3.500,00 comprensive di: oneri per Sanatoria e diritti di segreteria e istruttoria da pagarsi al Comune di Pizzoli, parcella per progettazione variante in sanatoria, parcella per nuovo accatastamento.

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo.

Riferimenti catastali: Foglio 46 Particella 2553 Subalterno 4.



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Pizzoli in provincia di L'Aquila. Dista dal centro storico del Comune circa 1 chilometro e circa 13 chilometri dalla città di L'Aquila. Nel centro del paese di Pizzoli, sono presenti scuole dell'infanzia, uffici postali, negozi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 25 Luglio 2022 alle ore 10 si è svolto il sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi alla presenza del funzionario dell'IVG Abruzzo e del delegato del sottoscritto Geom. **** Omissis ****.

Era presente la Sig.ra **** Omissis **** ospite dell'esecutata, Sig.ra **** Omissis **** nell'appartamento al Piano Secondo.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile a Nord, ad Ovest, a Sud e ad Est, solo in parte, ha affacci esterni, ad Est confina con il fabbricato di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,80 mq	69,70 mq	0,70	48,79 mq	0,00 m	Terzo
Sottotetto	25,25 mq	32,25 mq	0,10	3,23 mq	0,00 m	Terzo
Balcone scoperto	10,20 mq	10,20 mq	0,25	2,55 mq	0,00 m	Terzo
Magazzino	2,80 mq	4,10 mq	0,10	0,41 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				54,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,98 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il presente Lotto, costituisce il Piano Terzo di un immobile di quattro piani fuori terra. L'accesso, comune a tutti i piani è sito al Piano Terra sul prospetto Ovest. I quattro piani, attualmente sono costituiti da:

- Piano Terra locali deposito, cucina, bagno e garage;
- Piano Primo appartamento;
- Piano Secondo appartamento;
- Piano Terzo appartamento con locali di sgombero.

L'immobile, sito al Piano Terzo è composto da un ingresso, un soggiorno con cucina, due camere da letto, dei ripostigli posti ad un'altezza di piano inferiore ad 1.40, un balcone sul prospetto ovest. Appartiene alla proprietà, anche un piccolo disimpegno posto fuori l'appartamento sul pianerottolo delle scale.

L'appartamento è costituito da un piano sottotetto, il cui solaio di copertura è inclinato con altezze che vanno da un massimo di 3.10 m ad un minimo di 1.40 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2004 al 07/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1573, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 202,45 Piano 3
Dal 07/09/2004 al 20/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 2553, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 202,45 Piano 3
Dal 20/11/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 2553, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 202,45 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 15/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 2553, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 202,45 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	2553	4		A2	1	4vani	74 mq	202,45 €	3	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima, costituisce il Piano Terzo sottotetto di un fabbricato di quattro piani fuori terra.

Le parti comuni dell'intero fabbricato, oltre la struttura, sono:

- la corte esterna interamente recintata ed accessibile da un cancello carrabile,
- l'ingresso al fabbricato posto sul lato Ovest dello stesso,
- l'atrio a Piano Terra,
- la scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla Relazione Tecnica rilasciata dal Comune di Pizzoli in seguito ad una richiesta di accesso agli atti, risulta quanto segue:

- fondazioni in calcestruzzo cementizio;
- muri in elevazione in blocchi pieni dello spessore di 0,60 m al Piano Terra, 0,45 m al Piano Primo, 0,30 m ai restanti piani;
- cordolo di coronamento in calcestruzzo armato su ogni piano;
- solai in travetti di laterizio e tavelloni;
- copertura a due falde con travetti in laterizio e tavelloni.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate le seguenti finiture:

- pavimenti in ceramica monocottura risalente probabilmente alla costruzione dell'immobile;
- infissi in legno con vetro singolo probabilmente dell'epoca della costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti francesco	28/12/2007	73284/14996	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	09/01/2008	574	455
		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;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 01/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 09/01/2008
Reg. gen. 575 - Reg. part. 67
Importo: € 510.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 255.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 05/08/2021
Reg. gen. 575 - Reg. part. 67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

I dati sono stati desunti dalla Relazione Notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, allegata agli atti di causa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 16/06/2022 è stata inoltrata dal sottoscritto al Comune di Pizzoli una pec per richiesta di accesso agli atti al fine di verificare la legittimità delle opere realizzate.

Dagli atti risulta:

- l'immobile è stato realizzato con "Licenza" del 31 Luglio 1968;
- il 22 Aprile 1981 Prot. n. 3472 Pratica n. 21 è stata autorizzata una Variante in Sanatoria;
- con Deposito in data 4 Aprile 2004 n. 122.04 Prot. n. 498.04, in data 7 Maggio 2004 è stata approvata dal Genio Civile di L'Aquila una "Variante a Sanatoria inerente un fabbricato di civile abitazione sito in Pizzoli (AQ) località Villa San Pietro, già autorizzata in data 21.04.1981" per la quale: "la ditta omise di trasmettere all'Amministrazione Comunale il prescritto nulla-osta dell'Ufficio del Genio civile dell'Aquila; pertanto la concessione a sanatoria, pur ottenuta, non potette mai essere ritirata" (desunto dalla Relazione tecnica e di asseverazione allegata alla pratica del 19 Maggio 2004 Prot. n. 2467);
- in data 19 Maggio 2004 Prot. n. 2467 è stata presentata presso gli uffici del Comune di Pizzoli una "Denuncia di inizio attività" relativa al precedente deposito.

Tra gli atti rilasciati dal Comune di Pizzoli, non sono presenti documenti relativi al rilascio dell'agibilità. Gli elaborati di cui sopra sono allegati alla presente relazione.

Tra il progetto autorizzato con la Variante a Sanatoria in data 19 Maggio 2004 Prot. n. 2467 e lo stato attuale, non risultano esserci delle difformità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati costituiscono un immobile di quattro piani fuori terra, ognuno di esso pur avendo la corte, l'accesso e la scala in comune, si può considerare autonomo.

La vendita dei beni non è soggetta ad IVA.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Terra
Riferimenti catastali: Foglio 46 Particella 2553 Subalterno 1 e porzione del Subalterno 2 posto al Piano Terra. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Pizzoli in provincia di L'Aquila. Dista dal centro storico del Comune circa 1 chilometro e circa 13 chilometri dalla città di L'Aquila. Nel centro del paese di Pizzoli, sono presenti scuole dell'infanzia, uffici postali, negozi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2553, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 46, Part. 2553, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 22.440,60

I criteri adottati per la valutazione dell'immobile sono i seguenti:

-Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

-Annunci economici pubblicati su siti specializzati di vendite di immobili siti nella stessa zona o luoghi limitrofi a quello oggetto di stima.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non prevede destinazioni "Garage" e "Magazzini", pertanto si sono presi in considerazione i valori relativi alla destinazione assimilabile ovvero "Box" i cui valori sono pari a: massimo €/mq 700 e minimo €/mq 470,00, la cui media è pari a: €/mq 585,00.

Per quanto attiene annunci economici di immobili simili in vendita siti nella stessa zona o zone limitrofe, non è stato trovato nulla.

Pertanto il valore a metro quadrato considerato per la stima è pari ad €/mq 585,00 .

Il valore dell'immobile è stato calcolato sulle Superfici Commerciali Vendibili (SCV), ossia sulla somma delle "superfici ponderate" (superfici lorde) che compongono l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale terraneo Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Terra	38,36 mq	585,00 €/mq	€ 22.440,60	100,00%	€ 22.440,60
				Valore di stima:	€ 22.440,60

Valore di stima: € 22.440,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 14.452,48

Al valore di stima calcolato, vanno detratte le spese per la regolarizzazione delle opere realizzate difformi dal progetto autorizzato.
Inoltre, viste le condizioni di manutenzione dell'immobile, si ritiene di dover applicare una decurtazione al valore medio calcolato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo
Riferimenti catastali: Foglio 46 Particella 2553 Subalterno 2, porzione al Piano Primo. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Pizzoli in provincia di L'Aquila. Dista dal centro storico del Comune circa 1 chilometro e circa 13 chilometri dalla città di L'Aquila. Nel centro del paese di Pizzoli, sono presenti scuole dell'infanzia, uffici postali, negozi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2553, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 82.110,00
I criteri adottati per la valutazione dell'immobile sono i seguenti:
-Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
-Annunci economici pubblicati su siti specializzati di vendite di immobili siti nella stessa zona o luoghi limitrofi a quello oggetto di stima.
Dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è stato dedotto un valore pari a:
Abitazioni di tipo economico: valore minimo €/mq 660,00 - valore massimo €/mq 840,00 - media €/mq 750,00.
Sono stati reperiti tre annunci:
1) "... in vendita su due livelli di nuova costruzione della superficie di circa 85 mq disposta su due livelli..." €/mq 1.118,00;
2) "... vendesi in complesso residenziale appartamento finemente rifinito ..." €/mq 889,00;
3) "... trilocale in vendita di 95 mq ..." €/mq 831,00.
Il 1° annuncio non viene preso in considerazione nel calcolo della media in quanto trattasi di immobile di nuova costruzione, ma si considerano soltanto il 2° e il 3°, pertanto il valore medio calcolato è pari a €/mq 860,00. A tale valore si ritiene di dover applicare delle decurtazioni in quanto l'immobile oggetto di stima ha finiture risalenti all'epoca dell'edificazione e dovrebbe essere ristrutturato.
Per la valutazione finale dell'immobile, si ritiene quindi di poter applicare la media dei valori dedotti dall'Osservatorio immobiliare, ossia €/mq 750,00.
Il valore dell'immobile è stato calcolato sulle Superfici Commerciali Vendibili (SCV), ossia sulla somma delle "superfici ponderate" (superfici lorde) che compongono l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo	109,48 mq	750,00 €/mq	€ 82.110,00	100,00%	€ 82.110,00
				Valore di stima:	€ 82.110,00

Valore di stima: € 72.256,80



Valore finale di stima: € 72.256,80



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo
Riferimenti catastali: Foglio 46 Particella 2553 Subalterno 7. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Pizzoli in provincia di L'Aquila. Dista dal centro storico del Comune circa 1 chilometro e circa 13 chilometri dalla città di L'Aquila. Nel centro del paese di Pizzoli, sono presenti scuole dell'infanzia, uffici postali, negozi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2553, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 93.483,60
I criteri adottati per la valutazione dell'immobile sono i seguenti:
-Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
-Annunci economici pubblicati su siti specializzati di vendite di immobili siti nella stessa zona o luoghi limitrofi a quello oggetto di stima.
Dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è stato dedotto un valore pari a:
Abitazioni di tipo economico: valore minimo €/mq 660,00 - valore massimo €/mq 840,00 - media €/mq 750,00.
Sono stati reperiti tre annunci:
1) "... in vendita su due livelli di nuova costruzione della superficie di circa 85 mq disposta su due livelli..." €/mq 1.118,00;
2) "... vendesi in complesso residenziale appartamento finemente rifinito ..." €/mq 889,00;
3) "... trilocale in vendita di 95 mq ..." €/mq 831,00.
Il 1° annuncio non viene preso in considerazione nel calcolo della media in quanto trattasi di immobile di nuova costruzione, ma si considerano soltanto il 2° e il 3°, pertanto il valore medio calcolato è pari a €/mq 860,00.
Il valore desunto è simile al valore massimo dell'Osservatorio Immobiliare, ossia €/mq 840. Trattandosi di un immobile ristrutturato, ma sito all'interno di fabbricato che avrebbe bisogno di interventi conservativi, si ritiene opportuno applicare per la stima il valore massimo dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ossia €/mq 840,00, e non quello degli annunci economici.
Il valore dell'immobile è stato calcolato sulle Superfici Commerciali Vendibili (SCV), ossia sulla somma delle "superfici ponderate" (superfici lorde) che compongono l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo	111,29 mq	840,00 €/mq	€ 93.483,60	100,00%	€ 93.483,60
				Valore di stima:	€ 93.483,60

Valore di stima: € 93.483,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 89.983,60

Al valore di stima calcolato, vanno detratte le spese per la regolarizzazione delle opere realizzate difformi dal progetto autorizzato.



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo
Riferimenti catastali: Foglio 46 Particella 2553 Subalterno 4. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Pizzoli in provincia di L'Aquila. Dista dal centro storico del Comune circa 1 chilometro e circa 13 chilometri dalla città di L'Aquila. Nel centro del paese di Pizzoli, sono presenti scuole dell'infanzia, uffici postali, negozi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2553, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.286,80
I criteri adottati per la valutazione dell'immobile sono i seguenti:
-Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
-Annunci economici pubblicati su siti specializzati di vendite di immobili siti nella stessa zona o luoghi limitrofi a quello oggetto di stima.
Dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è stato dedotto un valore pari a:
Abitazioni di tipo economico: valore minimo €/mq 660,00 - valore massimo €/mq 840,00 - media €/mq 750,00.
Sono stati reperiti tre annunci:
1) "... in vendita su due livelli di nuova costruzione della superficie di circa 85 mq disposta su due livelli..." €/mq 1.118,00;
2) "... vendesi in complesso residenziale appartamento finemente rifinito ..." €/mq 889,00;
3) "... trilocale in vendita di 95 mq ..." €/mq 831,00.
Il 1° annuncio non viene preso in considerazione nel calcolo della media in quanto trattasi di immobile di nuova costruzione, ma si considerano soltanto il 2° e il 3°, pertanto il valore medio calcolato è pari a €/mq 860,00. A tale valore si ritiene di dover applicare delle decurtazioni in quanto l'immobile oggetto di stima ha finiture risalenti all'epoca dell'edificazione e dovrebbe essere ristrutturato, inoltre l'appartamento costituisce il piano sottotetto con solaio di copertura inclinato con altezza di piano minima 1.40 m e massima 3.10 m.
Per la valutazione finale dell'immobile, si ritiene di poter applicare il valore minimo dato dall'Osservatorio immobiliare, ossia €/mq 660,00.
Il valore dell'immobile è stato calcolato sulle Superfici Commerciali Vendibili (SCV), ossia sulla somma delle "superfici ponderate" (superfici lorde) che compongono l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo	54,98 mq	660,00 €/mq	€ 36.286,80	100,00%	€ 36.286,80
Valore di stima:					€ 36.286,80

Valore di stima: € 36.286,80

Valore finale di stima: € 36.286,80



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Aquila, li 07/09/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pace Giuseppe



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Terra
Riferimenti catastali: Foglio 46 Particella 2553 Subalterno 1 e porzione del Subalterno 2 posto al Piano Terra. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Pizzoli in provincia di L'Aquila. Dista dal centro storico del Comune circa 1 chilometro e circa 13 chilometri dalla città di L'Aquila. Nel centro del paese di Pizzoli, sono presenti scuole dell'infanzia, uffici postali, negozi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2553, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 46, Part. 2553, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 14.452,48

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo
Riferimenti catastali: Foglio 46 Particella 2553 Subalterno 2, porzione al Piano Primo. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Pizzoli in provincia di L'Aquila. Dista dal centro storico del Comune circa 1 chilometro e circa 13 chilometri dalla città di L'Aquila. Nel centro del paese di Pizzoli, sono presenti scuole dell'infanzia, uffici postali, negozi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2553, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 72.256,80

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo
Riferimenti catastali: Foglio 46 Particella 2553 Subalterno 7. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Pizzoli in provincia di L'Aquila. Dista dal centro storico del Comune circa 1 chilometro e circa 13 chilometri dalla città di L'Aquila. Nel centro del paese di Pizzoli, sono presenti scuole dell'infanzia, uffici postali, negozi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2553, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 89.983,60

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo
Riferimenti catastali: Foglio 46 Particella 2553 Subalterno 4. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Pizzoli in provincia di L'Aquila. Dista dal centro storico del Comune circa 1 chilometro e circa 13 chilometri dalla città di L'Aquila. Nel centro del paese di Pizzoli, sono presenti scuole dell'infanzia, uffici postali, negozi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2553, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 36.286,80

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.452,48



Bene N° 1 - Locale terraneo			
Ubicazione:	Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale terraneo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2553, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 46, Part. 2553, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	38,36 mq
Stato conservativo:	L'immobile all'interno non risulta essere in buone condizioni manutentive. In alcune pareti sono presenti macchie di umidità.		
Descrizione:	Riferimenti catastali: Foglio 46 Particella 2553 Subalterno 1 e porzione del Subalterno 2 posto al Piano Terra. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Pizzoli in provincia di L'Aquila. Dista dal centro storico del Comune circa 1 chilometro e circa 13 chilometri dalla città di L'Aquila. Nel centro del paese di Pizzoli, sono presenti scuole dell'infanzia, uffici postali, negozi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile effettuato in data 25 Luglio 2022, lo stesso risultava essere occupato dalla figlia dell'esecutato, Sig.ra **** Omissis **** e dalla nipote di circa un anno e mezzo.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.256,80



Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2553, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	109,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Riferimenti catastali: Foglio 46 Particella 2553 Subalterno 2, porzione al Piano Primo. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Pizzoli in provincia di L'Aquila. Dista dal centro storico del Comune circa 1 chilometro e circa 13 chilometri dalla città di L'Aquila. Nel centro del paese di Pizzoli, sono presenti scuole dell'infanzia, uffici postali, negozi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.983,60

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2553, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	111,29 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive e ristrutturato.		
Descrizione:	Riferimenti catastali: Foglio 46 Particella 2553 Subalterno 7. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Pizzoli in provincia di L'Aquila. Dista dal centro storico del Comune circa 1 chilometro e circa 13 chilometri dalla città di L'Aquila. Nel centro del paese di Pizzoli, sono presenti scuole dell'infanzia, uffici postali, negozi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.286,80

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Pizzoli (AQ) - Via Villa San Pietro, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2553, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	54,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Riferimenti catastali: Foglio 46 Particella 2553 Subalterno 4. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Pizzoli in provincia di L'Aquila. Dista dal centro storico del Comune circa 1 chilometro e circa 13 chilometri dalla città di L'Aquila. Nel centro del paese di Pizzoli, sono presenti scuole dell'infanzia, uffici postali, negozi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		