

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tacchin Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2022 del E.S.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto 1	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2021 del R.G.E.	11
Lotto 1	11

INCARICO

In data 19/10/2023, la sottoscritta 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 20/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Porzione di fabbricato sito in Scoppito, Via dell'Arco (AQ) censito all'NCEU al Fg. 15 particella 40 sub 16, categoria A/3, piano T

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare di tipo residenziale accatastata in categoria A/3 è inserita in un casale sottoposto a ristrutturazione edilizia con miglioramento sismico a seguito del sisma del 6 Aprile 2009.

Composta di tre locali più un servizio igienico è posto al piano terra con ingresso da Via dell'Arco e doppio affaccio anche su Via Cavalieri di Vittorio Veneto.

E' dotato di impianto di riscaldamento con caldaia ed elementi radianti nuovi. Il funzionamento non è stato verificato in quanto non sono presenti gli allacci alle utenze.

L'impianto elettrico è nuovo a norma ma non verificato per mancanza dell'allaccio alla rete.

Dotato di servizio igienico con lavabo, piatto doccia, water e bidet. Anche l'impianto idrico non è stato verificato per le stesse ragioni.

I locali sono stati ristrutturati e presentano buone finiture con pavimenti e rivestimenti in ottime condizioni.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato sito in Scoppito, Via dell'Arco (AQ) censito all'NCEU al Fg. 15 particella 40 sub 16, categoria A/3, piano T

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:

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



CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con Via Cavalieri di Vittorio Veneto, a Sud con Via dell'Arco su cui si trova l'ingresso, ad est e ad ovest con altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CUCINA	8,56 mq	14,08 mq	1,00	14,08 mq	2,85 m	TERRA
SOGGIORNO	13,79 mq	18,93 mq	1,00	18,93 mq	2,85 m	TERRA
DISIMPEGNO	6,46 mq	9,52 mq	1,00	9,52 mq	H med. 2,25 m	TERRA
BAGNO	3,67 mq	5,91 mq	1,00	5,91 mq	H med. 2,25 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				48,44 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				48,44 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 40, Sub. 5 Categoria A/6 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,10 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 30/06/2006		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 40, Sub. 5 Categoria A/6 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 141,77 Piano T-1
Dal 30/06/2006 al 07/09/2006		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 40, Sub. 5 Categoria A/6 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 141,77 Piano T-1
Dal 07/09/2006 al 31/08/2007		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 40, Sub. 5 Categoria A/6 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 141,77 Piano T-1
Dal 31/08/2007 al 19/08/2008		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 40, Sub. 16

		Categoria A/3 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 61,97 Piano T
Dal 19/08/2008 al 04/11/2014		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 40, Sub. 16 Categoria A/3 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 61,97 Piano T
Dal 04/11/2014 al 09/11/2014 [variazione toponomastica]		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 40, Sub. 16 Categoria A/3 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 61,97 Piano T
Dal 09/11/2014 al oggi		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 40, Sub. 16 Categoria A/3 Cl.1, Cons. 1,5 vani Superficie Totale 49 mq; Totale escluse aree scoperte 49 mq. Rendita € 61,97 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	40	16		A/3	1	1,5	49 mq	61,97 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente che risulta essere quella depositata ante sisma.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta essere ottimo in quanto mai abitato dopo i lavori di ripristino del danno da sisma. Tutte le utenze non sono attive e necessitano di richiesta di attivazione. Non sono presenti i contatori.

PARTI COMUNI

Non risultano essere presenti parti comuni se non quelle previste dall'art.1117 nn.1) e 3) c.c..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'aggregato edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente CTU è composto da immobili di diverse dimensioni in pianta, in altezza in tipologia costruttiva e realizzato in epoche diverse. Le strutture portanti sono prevalentemente in muratura di pietrame irregolare legato con malta aerea.

Gli orizzontamenti sono costituiti in parte da solai piani in ferro e tavelloni mentre per i locali disimpegno e bagno da volte intonacate e tinteggiate.

L'aggregato a causa del sisma 2009 ha subito gravi lesioni anche a livello strutturale ed è per questo stato classificato con esito "E".

Essendo la costruzione riconducibile al 1700/1800, nell'ambito dei lavori post sisma non è stato possibile adeguare i locali alla normativa igienico-sanitaria, motivo per cui sono stati autorizzati i lavori nonostante l'unità immobiliare non risponda ai requisiti minimi in merito all'altezza di alcuni locali ed ai rapporti aero illuminanti oltre alle superfici minime in base alla destinazione d'uso.

In base a quanto dichiarato in progetto, è stato inserito un vespaio areato sotto alla pavimentazione ed un tessuto di isolamento per l'umidità di risalita tra le pareti perimetrali ed il terreno. Sono stati posti in opera nuovi infissi e nuovi impianti, elettrico, idrico e termosanitario.

Gli interventi strutturali posti in opera, risultanti dal progetto post sisma, sono in grado di garantire un coefficiente sismico di sicurezza prossimo all'80%. Non presentando delle fondazioni vere e proprie, sotto al piano di calpestio del piano terra (piano in cui è localizzata l'unità immobiliare in oggetto) è stato realizzato uno scavo per un'ampiezza di circa 1 m ed altezza di 10 cm superiore alla quota fondale del muro portante. E' stato posto in opera del magrone sopra la quale è stato realizzato un cordolo in cemento armato parallelo alla muratura portante e ricollegato alla stessa con elementi in acciaio distanziati di circa 1 metro tra loro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone.

All'interno sono depositate confezioni nuove del materiale utilizzato per i pavimenti ed i rivestimenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIOFRANCESCO BENEDETTI	30/06/2006	69732/12987	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO REGISTRI IMMOBILIARI	20/07/2006	18436	11227
Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 30/06/2006		Nel ventennio preso in esame a partire dalla data del pignoramento non sono state reperite ulteriori formalità aventi per oggetto il presente immobile, così come si evince anche dalla relazione notarile depositata agli atti			

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQ aggiornate al 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'AQUILA il 19/10/2007
Reg. gen. 72910 - Reg. part. 14776
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
Contro
Capitale: € 45.000,00
Rogante: NOTAIO BENEDETTI FRANCESCO
Data: 18/10/2007
N° repertorio: 72910/14776
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'AQUILA il 04/04/2012
Reg. gen. 6506 - Reg. part. 513
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di BANCA TERCAS SPA
Contro
Capitale: € 23.311,15
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO
Data: 21/03/2012
N° repertorio: 301/2012
Risulta a margine una annotazione di "restrizione di beni" ma che non riguarda il bene in esame
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a L'AQUILA il 13/09/2016
Reg. gen. 15098 - Reg. part. 1595
Quota: 1/1
Importo: € 654.553,84
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro
Capitale: € 327.276,92
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 12/09/2016
N° repertorio: 890/5416

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'AQUILA il 29/07/2022
Reg. gen. 14416 - Reg. part. 11705
A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno della perimetrazione del Centro storico della frazione di Casale del Comune di Scoppito

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta legittimato in forza della SCIA depositata in data 22/06/2015 con prot. 22828 e successiva variante del 22/10/2015 con prot. 5082 per interventi conseguenti al sisma del 6 Aprile 2009. Precedentemente l'unità immobiliare era legittimata dal Permesso di Costruire n° 2467 del 07/03/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Alla data della richiesta di accesso agli atti non risulta depositata l'agibilità né le varie attestazioni e certificazioni necessarie al deposito della stessa.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto non esiste un "condominio".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale di Scoppito - Scoppito (AQ) - piano T

L'unità immobiliare di tipo residenziale accatastata in categoria A/3 è inserita in un casale sottoposto a ristrutturazione edilizia con miglioramento sismico a seguito del sisma del 6 Aprile 2009.

Composta di tre locali più un servizio igienico è posto al piano terra con ingresso da Via dell'Arco e doppio affaccio anche su Via Cavalieri di Vittorio Veneto.

E' dotato di impianto di riscaldamento con caldaia ed elementi radianti nuovi. Il funzionamento non è stato verificato in quanto non sono presenti gli allacci alle utenze.

L'impianto elettrico è nuovo a norma ma non verificato per mancanza dell'allaccio alla rete.

Dotato di servizio igienico con lavabo, piatto doccia, water e bidet. Anche l'impianto idrico non è stato verificato per le stesse ragioni.

I locali sono stati ristrutturati e presentano buone finiture con pavimenti e rivestimenti in ottime condizioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 40, Sub. 16, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 33.908,00

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 di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - unità residenziale, Casale di Scoppito (AQ) - piano T	48,44 mq	700 €/mq	€ 33.908,00	100,00%	€ 33.908,00
				Valore di stima:	€ 33.908,00

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

L'Aquila, li 13/01/2024

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Unità immobiliare di tipo residenziale accatastata in categoria A/3, inserita in un casale sottoposto a ristrutturazione edilizia con miglioramento sismico a seguito del sisma del 6 Aprile 2009.

Composta di tre locali più un servizio igienico è posta al piano terra con ingresso da Via dell'Arco e doppio affaccio anche su Via Cavalieri di Vittorio Veneto.

E' dotato di impianto di riscaldamento con caldaia ed elementi radianti nuovi. Il funzionamento non è stato verificato in quanto non sono presenti gli allacci alle utenze.

L'impianto elettrico è nuovo a norma ma non verificato per mancanza dell'allaccio alla rete.

Dotato di servizio igienico con lavabo, piatto doccia, water e bidet. Anche l'impianto idrico non è stato verificato per le stesse ragioni.

I locali sono stati ristrutturati e presentano buone finiture con pavimenti e rivestimenti in ottime condizioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 40, Sub. 16, Categoria A3

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2021 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Casale di Scoppito (AQ) - piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 40, Sub. 16, Categoria A/3	Superficie	48,44 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Unità immobiliare di tipo residenziale accatastata in categoria A/3, inserita in un casale sottoposto a ristrutturazione edilizia con miglioramento sismico a seguito del sisma del 6 Aprile 2009. Composta di tre locali più un servizio igienico è posto al piano terra con ingresso da Via dell'Arco e doppio affaccio anche su Via Cavalieri di Vittorio Veneto. E' dotato di impianto di riscaldamento con caldaia ed elementi radianti nuovi. Il funzionamento non è stato verificato in quanto non sono presenti gli allacci alle utenze. L'impianto elettrico è nuovo a norma ma non verificato per mancanza dell'allaccio alla rete. Dotato di servizio igienico con lavabo, piatto doccia, water e bidet. Anche l'impianto idrico non è stato verificato per le stesse ragioni. I locali sono stati ristrutturati e presentano buone finiture con pavimenti e rivestimenti in ottime condizioni.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero da persone		

