

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tacchin Alessandra,
nell'Esecuzione Immobiliare 65/2021 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

ROMA (RM)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

ROMA (RM)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO



Incarico	4
Premessa	4
BENE 1 SUB 4 (ABITAZIONE).....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
documentazione fotografica.....	13
BENE 2 SUB 5 (AUTORIMESSA).....	18
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità.....	18
Confini	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	19
Stato conservativo	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia	22
documentazione fotografica.....	24

Stima DEI BENI.....	26
BENE 1	26
BENE 2	27
Riepilogo bando d'asta.....	28
BENE 1	28
BENE 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2021 del R.G.E.	30
BENE 1 - Prezzo base d'asta: € 188.182,35	30
BENE 2 - Prezzo base d'asta: € 38.694,50	31
aLLEGATI.....	32
ALLEGATO 1 - VERBALE DI SOPRALLUOGO	32
ALLEGATO 2 – PERMESSO A COSTRUIRE N° 419/2005 del 09/06/2005	32
ALLEGATO 2a – PERMESSO A COSTRUIRE TAVOLA 3	32
ALLEGATO 2b – PERMESSO A COSTRUIRE TAVOLA 5	32
ALLEGATO 3 - dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico	32
ALLEGATO 4 - dichiarazione di conformità dell'impianto termico e gas	32
ALLEGATO 5 - Agibilità	32
ALLEGATO 6 - Collaudo staticO	32
ALLEGATO 7 – DOCUMENTAZIONE catastale	32

INCARICO

In data 21/10/2022, 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 31/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili costituenti un LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Rocca di Cambio, condominio "Borgo delle Volpi", loc. I CERRI (AQ) - VIA Monte Sirente, (Coord. Geografiche: 42°14'58.31" N - 13°29'50.46" E)
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata in Rocca di Cambio, condominio "Borgo delle Volpi", loc. I CERRI (AQ) (AQ) - VIA Monte Sirente, (Coord. Geografiche: 42°14'58.31" N - 13°29'50.46" E)

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale che risulta censita all'NCEU del Comune censuario di Rocca di Cambio, foglio 5 particella 887 sub 4, alla categoria A/2 (Abitazioni di tipo Civile).

L'unità immobiliare, facente parte di un complesso residenziale costituito da case unifamiliari "a schiera" è composta da due piani fuori terra e risulta collegata da una scala interna al locale autorimessa posto al piano seminterrato catastalmente separato (BENE 2).

I due piani sono così composti: al piano terra è presente un piccolo ingresso che dà accesso ad un bagno di servizio ed a un locale soggiorno/pranzo in cui è posizionata una canna fumaria per un eventuale camino, e un angolo cottura.

Frontalmente all'angolo cottura è posizionato il vano scala che porta al piano seminterrato (BENE 2).

Al piano primo sono localizzate due camere da letto, un ripostiglio ed un bagno, tutte accessibili da un disimpegno centrale.

All'unità immobiliare è annesso anche un terrazzo porticato, due corti esclusive, una di fronte all'ingresso ed una posteriore oltre ad un terreno posto dalla parte opposta del piazzale di accesso ai garage.

L'immobile è dotato di ingresso indipendente e si sviluppa cielo/terra.

Internamente risulta conforme all'ultimo progetto approvato relativo alla Concessione edilizia n° 419 del 09/06/2005 ed alla relativa planimetria catastale.

L'unità immobiliare risulta priva di mobilio e, come comunicato dall'amministratore del Condominio, è stata oggetto di furto che lo ha privato di caldaia, parte dei radiatori, delle placche degli interruttori e delle prese.

Per quanto riguarda l'impianto termico, non è presente la caldaia e parte dei termosifoni. Solo alcuni elementi sono presenti ma non sono posti in opera.

L'impianto elettrico risulta incompleto.

Sono presenti alcune prese ed alcuni interruttori, alcuni completi altri mancanti di placca, non risultano lampadari o altri apparecchi illuminanti.

Per quanto riguarda l'impianto idrico non è stato possibile verificarne la funzionalità in quanto tutte le utenze risultano scollegate.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso con l'intervento del fabbro.

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:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
nato a Roma (RM) il XXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella 887 sub 4 confina a Nord-Ovest oltre la corte esclusiva con la particella 885 sub 17, a Nord-Est con particella 885 sub 13, a Sud-Est con la corte comune e a Sud-Ovest con la corte esclusiva del sub 9 (Bene 1) della stessa particella. Al piano seminterrato, collegato da una scala interna è localizzato il sub 9 (Bene 2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	2,83 mq	3,88 mq	1,00	3,88 mq	2,55 m	TERRA
Bagno	2,71 mq	3,60 mq	1,00	3,60 mq	2,55 m	TERRA
Soggiorno Pranzo/Cottura	31,70 mq	38,05 mq	1,00	38,05 mq	2,55 m	TERRA
Corte esclusiva	65,53 mq	65,53 mq	0,18	11,79 mq		TERRA
Terrazzo porticato	18,10 mq	18,10 mq	0,30	5,43 mq		TERRA
Corte esclusiva	62,43 mq	62,43 mq	0,18	11,24 mq		TERRA
Corte esclusiva	713,28 mq	713,28 mq	0,05	35,66 mq		TERRA
Disimpegno	2,98 mq	3,40 mq	1,00	3,40 mq	3,40 m	PRIMO
Bagno	4,18 mq	5,43 mq	1,00	5,43 mq	2,50 m H med.	PRIMO
Ripostiglio	6,45 mq	8,38 mq	1,00	8,38 mq	2,64 m H med.	PRIMO
Camera 1	10,86 mq	13,29 mq	1,00	13,29 mq	3,05 m H med.	PRIMO
Camera 2	8,86 mq	11,11 mq	1,00	11,11 mq	3,05 m H med.	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				151,26 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				151,26 mq		

I beni non sono divisibili in natura.

Le superfici di alcuni locali, non sono conformi al progetto approvato nonostante le dimensioni indicate in progetto siano conformi.

Negli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia infatti non vi è corrispondenza tra le misure delle lunghezze e larghezze di alcune stanze e le relative superfici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/2008 al 08/01/2009	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 887, Sub. 4, Categoria A/2 cl.3, Consistenza 5,5 Vani rendita €. 539,70 Derivante da: VARIAZIONE del 15/01/2008 per DIVISIONE- ULTIMAZIONE FABBRICATOURBANO
Dal 08/01/2009 al 21/01/2009	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 887, Sub. 4, Categoria A/2 cl.3, Consistenza 5,5 Vani rendita €. 539,70 Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Dal 21/01/2009 al 03/03/2009	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 887, Sub. 4, Categoria A/2 cl.3, Consistenza 5,5 Vani rendita €. 539,70 Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Dal 03/03/2009 al 09/11/2015	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 887, Sub. 4, Categoria A/2 cl.3, Consistenza 5,5 Vani rendita €. 539,70 Derivante da: VARIAZIONE del 03/03/2009 INSERIMENTO IN RIS I
Dal 09/11/2015	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 887, Sub. 4, Categoria A/2 cl.3, Consistenza 5,5 vani Sup. superficie catastale 122 mq Tot. escluse aree scoperte 92 mq. rendita €. 539,70 Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	887	4		A/2	3	5,5 vani	Totale: 122 m² Totale: escluse aree scoperte**: 92 m²	539,70 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Relativamente agli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia n° 419 del 09/06/2005 si è riscontrata una discrepanza tra le quote di alcune stanze e l'indicazione delle superfici così come indicato precedentemente.

Inoltre, da informazioni apprese dall'Amministratore, l'immobile è stato oggetto di furto che ha determinato lo stato in cui si trova, ossia privo di caldaia, placche dell'impianto elettrico e parte dei radiatori.

STATO CONSERVATIVO

Tutti i locali risultano in buono stato di conservazione seppur mancanti di alcuni elementi.

PARTI COMUNI

Il complesso immobiliare di cui fa parte, denominato "Borgo delle volpi", dispone di una corte comune di accesso al complesso identificata all'NCEU al Foglio 5 particella 885 sub 17, classificata come bene comune non censibile.

L'intero complesso immobiliare è amministrato da [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Le caratteristiche tecniche di progetto previste come da relazione tecnica sono:

- struttura portante intelaiata in c.a. (informazione desunta dalla documentazione di progetto);
- I solai sono del tipo a travetti portanti e laterizio interposto con soprastante soletta di conglomerato cementizio dello spessore di cm.4, (informazione desunta dalla documentazione di progetto);
- tamponatura a cassetta in laterizio con interposto isolante termico (informazione desunta dalla documentazione di progetto);
- intonaci cementizi;
- rivestimento esterno con intonaco
- tinteggiatura esterna con colore in tono con l'ambiente;
- infissi esterni in legno con vetrocamera e sportelloni esterni;
- impermeabilizzazioni;
- manto di copertura in laterizio;
- canale di gronda e discendenti in rame;
- porte interne ed esterne in legno;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia come da normativa vigente;

- impianto idrico-sanitario con pompe e serbatoi di accumulo (informazione desunta dalla documentazione di progetto, ma non rilevati sul posto);
- impianto termico autonomo per ciascun alloggio con alimentazione a metano;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone e cose in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/2009	XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per piena proprietà Codice Fiscale / P.IVA: XXXXXXXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FASANI LUIGI	21/01/2009	80334/19559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARI L'AQUILA	17/02/2009	3583	2594
Dal 03/02/2005	XXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà per la quota di 1/1	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FASANI LUIGI	03/02/2005	69335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/11/2005	30332	18344
		Rettifica di trascrizione per errata intestazione			
	RETTIFICA INTESAZIONE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:XXXXXXXXXX	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			26/02/2005	4711	2728
Dal 08/05/2001	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà per la quota di 2/6,	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUPO FRANCO	08/05/2001	33649	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/10/2004	24286	15348
	Per errata indicazione delle quote	Rettifica di trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			05/06/2001	9811	7818
Dal 23/01/1999	XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà per la quota di 1/18 ciascuno,	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFF. DEL REGISTRO DI ROMA	04/06/2001	11/18377	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO	17/01/2007	1118	781
Dal 21/09/1998	XXXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, piena proprietà per la quota di 2/18 ciascuno, XXXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà per la quota di 3/18	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFF. DEL REGISTRO DI ROMA	23/04/2001	8/18158	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO	01/07/2008	15154	10572

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'AQUILA aggiornate al 17/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'AQUILA il 17/02/2009
Reg. gen. 3584 - Reg. part. 511

Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 180.000,00
Rogante: NOTAIO LUIGI FASANI
Data: 09/02/2009
N° repertorio: 80423/19616

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a L'AQUILA il 28/04/2021
Reg. gen. 7369 - Reg. part. 523
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 324.246,63
Rogante: TB CIVITAVECCHIA (RM)
Data: 07/04/2015
N° repertorio: 368

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a L'AQUILA il 26/11/2021
Reg. gen. 21365 - Reg. part. 16858
Quota: 1/1
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. cf 14535321005
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

“Seconda zona Residenziale – Zona C3B” nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di lotizzazione de “I CERRI” vigente all’epoca della realizzazione del complesso immobiliare (2005).

Il lotto in oggetto è identificato con il numero 58.

In tale zona i parametri di P.R.G. vigenti all’epoca della realizzazione da applicare per la l’intervento edilizio erano:

If = 0.4 mc/mq + 7%

Q = 1/12 Sf

I-Imax = 7.50 al colmo

Pendenza falde = fino al 35% non cubabile, dal 35% al 60% cubabile

Distanza dai confini = 4.00 m

Distanza dalle strade = 6.00 m (filo fisso)

Parcheggi privati in ragione di 1 mq/10 mc di costruito e comunque con minimo 1 posto auto per ciascun alloggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

PERMESSO DI COSTRUIRE n° 419/2005 del 09/06/2005 relativo alla pratica edilizia n°681/2005 Prot. n° 216 del 26/01/2005 rilasciata al Sig. XXXXXXXXXXXX quale Amministratore della Soc. "XXXXXXXXXXXXXXXX" per la realizzazione di un Complesso Residenziale turistico in località "I CERRI" – Lotto n° 58, su progetto redatto dall'Arch. Amedeo Marchetti e dall'Arch. Debora Liberatore.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 727,83

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1455,65

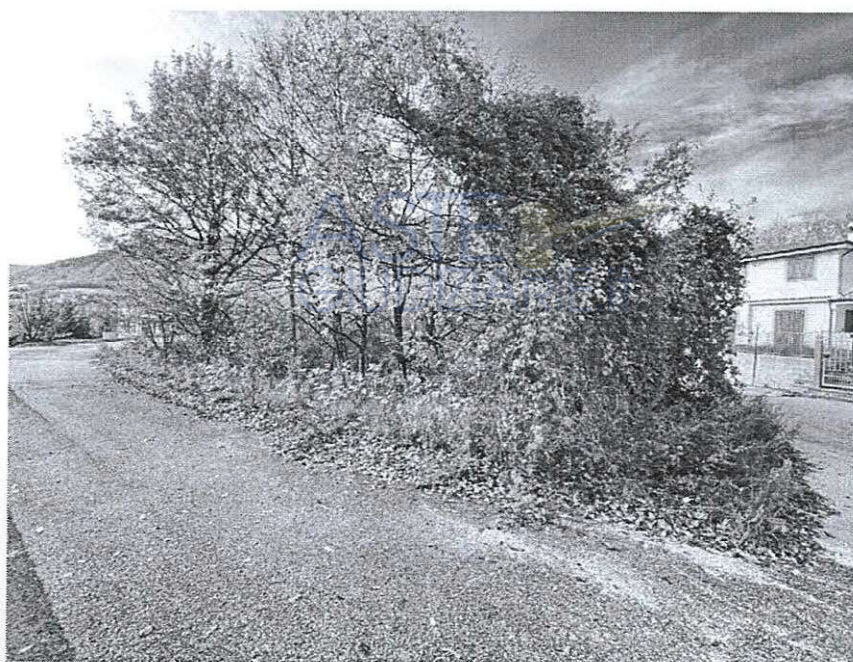
Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministrazione del Condominio è affidata alla

Dalla documentazione fornita dalla amministratore del condominio, risulta che il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, è debitore nei confronti del condominio per il pregresso fino alla fine del 2022 complessivamente di €. 17.452,65.

Il debito relativo all'ultimo biennio (2021/2022) risulta essere di €. 1.455,65

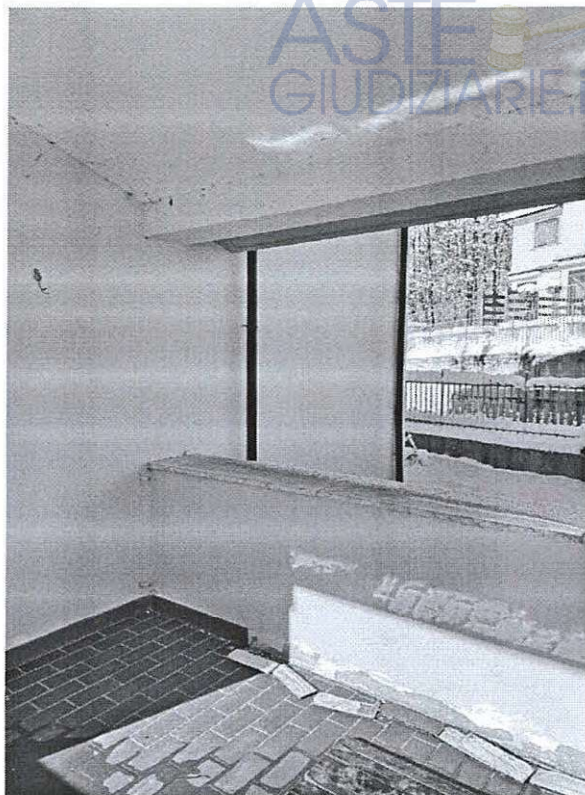




PT – panoramica interna



PT – soggiorno



PT – terrazzo coperto



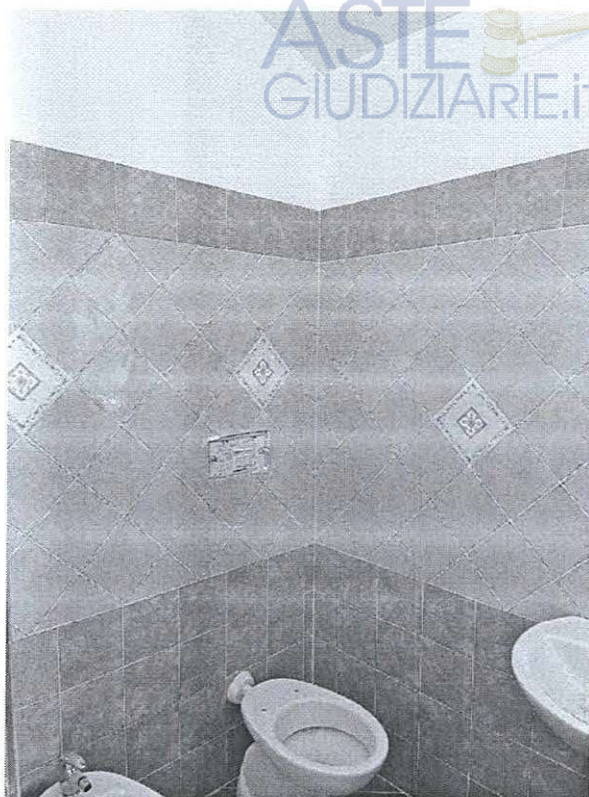
PT – bagno ingresso



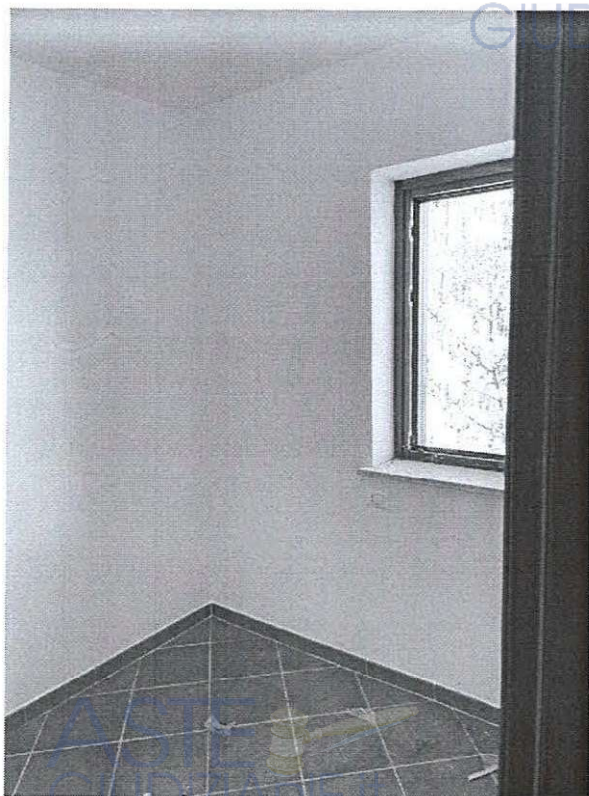
PT – porta di collegamento con il Bene 2



PT – scala di accesso al piano primo



P1 – bagno



P1 – ripostiglio



P1 – Camera



P1 – camera



P1 – vano scala

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare ad uso autorimessa che risulta censita all'NCEU del Comune censuario di Rocca di Cambio alla categoria C/6 (Autorimesse).

L'unità immobiliare è composta da un locale posto al piano seminterrato con annessa corte esclusiva.

L'autorimessa è collegata da una scala interna al piano superiore già descritto al "Bene 1".

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

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:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
Roma (RM)

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella 887 sub 9 confina a Nord-Ovest oltre la corte esclusiva del sub 4, con la particella 886, a Nord-Est con altro Sub della stessa particella, a Sud-Est con la corte comune e a Sud-Ovest con altro sub della stessa particella. Al piano superiore, collegato da una scala interna è localizzato il sub 4 (Bene 1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	37,10 mq	44,98 mq	1,00	44,98 mq	2,45 m	S1
Corte esclusiva	80,85 mq	80,85 mq	0,18	14,55 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				59,53 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				59,53 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/2008 al 08/01/2009	XXXXXXXXXXXX con Sede in ANGUILLARA SABAZIA (RM)- CF. XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 887, Sub. 9, Categoria C/6 cl.8, consistenza 37 mq rendita €. 112,74 Derivante da: VARIAZIONE del 15/01/2008 per DIVISIONE-ULTIMAZIONE FABBRICATOURBANO
Dal 08/01/2009 al 21/01/2009	XXXXXXXXXXXX con Sede in ANGUILLARA SABAZIA (RM)- CF. XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 887, Sub. 9, Categoria C/6 cl.8, consistenza 37 mq rendita €. 112,74 Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Dal 21/01/2009 al 03/03/2009	XXXXXXXX nato a ROMA (RM) il XXXXXXXX – CF. XXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 887, Sub. 9, Categoria C/6 cl.8, consistenza 37 mq rendita €. 112,74 Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Dal 03/03/2009 al 09/11/2015	XXXXXXXXXXXX nato a ROMA (RM) il XXXXXXXX – CF. XXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 887, Sub. 9, Categoria C/6 cl.8, consistenza 37 mq rendita €. 112,74 Derivante da: VARIAZIONE del 03/03/2009 INSERIMENTO IN RIS 1
Dal 09/11/2015	XXXXXXXXXXXX nato a ROMA (RM) il XXXXXXXX – CF. XXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 887, Sub. 9, Categoria C/6 cl.8, Consistenza 37 mq Sup. Catastale 51 mq Rendita €. 112,74 Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	887	9		C6	8	37 mq	51 mq	112,74 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta buono compatibilmente con l'esito del furto, in cui sono state asportate le placche dell'impianto elettrico, caldaia e i corpi illuminanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche tecniche di progetto previste come da relazione tecnica sono:

- struttura portante intelaiata in c.a.;
- tamponatura a cassetta in laterizio;
- intonaci cementizi;
- rivestimento esterno con intonaco
- tinteggiatura esterna con colore in tono con l'ambiente;
- basculante in ferro;
- impermeabilizzazioni;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia come da normativa vigente, collegato all'unità residenziale oggetto del Bene 1;
- impianto termico, collegato all'unità residenziale oggetto del Bene 1;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in stato di abbandono libero da persone, cose e vincoli locativi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/2001	XXXXXXXXXXXX, piena proprietà per la quota di 2/6,	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUPO FRANCO	08/05/2001	33649	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/10/2004	24286	15348
		Rettifica di trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			05/06/2001	9811	7818
Dal 03/02/2005	XXXXXXXXXXXX, piena proprietà per la quota di 1/1 RETTIFICA INTESTAZIONE: XXXXXXXXXXXXSede in ANGUILLARA SABAZIA (RM), proprietario per piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:XXXXXXXXXX8	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FASANI LUIGI	03/02/2005	69335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		21/11/2005	30332	18344
		Rettifica di trascrizione per errata intestazione		
		Presso	Data	Reg. N°
			26/02/2005	4711
				2728
Dal 21/01/2009	XXXXXXXXXX nato a ROMA (RM) il XXXXXXXXXXXX83 proprietario per piena proprietà Codice Fiscale / P.IVA: XXXXXXXXXXXX	COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		FASANI LUIGI	21/01/2009	80334/19559
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA IMMOBILIARI L'AQUILA	17/02/2009	3583
				2594

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'AQUILA aggiornate al 17/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'AQUILA il 17/02/2009
Reg. gen. 3584 - Reg. part. 511
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 180.000,00
Rogante: NOTAIO LUIGI FASANI
Data: 09/02/2009
N° repertorio: 80423/19616
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a L'AQUILA il 28/04/2021
Reg. gen. 7369 - Reg. part. 523
Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 324.246,63
Rogante: TB CIVITAVECCHIA (RM)
Data: 07/04/2015
N° repertorio: 368

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA il 26/11/2021

Reg. gen. 21365 - Reg. part. 16858

Quota: 1/1

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. cf 14535321005

Contro XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

“Seconda zona Residenziale – Zona C3B” nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di lotizzazione de “I CERRI” vigente all’epoca della realizzazione del complesso immobiliare (2005).

Il lotto in oggetto è identificato con il numero 58.

In tale zona i parametri di P.R.G. vigenti all’epoca della realizzazione da applicare per la l’intervento edilizio erano:

If = 0.4 mc/mq + 7%

Q = 1/12 Sf

I-Imax = 7.50 al colmo

Pendenza falde = fino al 35% non cubabile, dal 35% al 60% cubabile

Distanza dai confini = 4.00 m

Distanza dalle strade = 6.00 m (filo fisso)

Parcheggi privati in ragione di 1 mq/10 mc di costruito e comunque con minimo 1 posto auto per ciascun alloggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

PERMESSO DI COSTRUIRE n° 419/2005 del 09/06/2005 relativo alla pratica edilizia n°681/2005 Prot. n° 216 del 26/01/2005 rilasciata al Sig. XXXXXXXXXXXX quale Amministratore della Soc. “XXXXXXXXXXXX” per la realizzazione di un Complesso Residenziale turistico in località “I CERRI” – Lotto n° 58, su progetto redatto dall’Arch. Amedeo Marchetti e dall’Arch. Debora Liberatore.

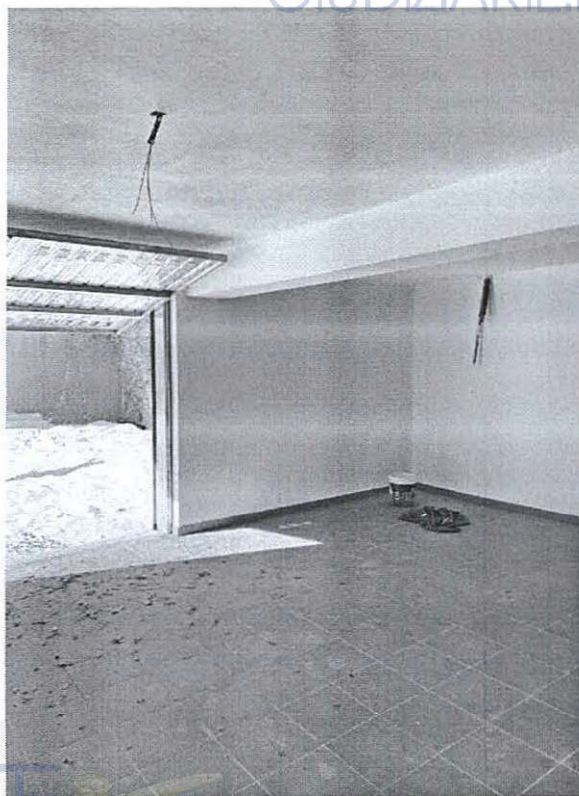
L’unità immobiliare risulta difforme dal progetto approvato che prevedeva la suddivisione in due locali di cui uno adibito a cantina ed uno adibito ad autorimessa. Attualmente risulta un unico locale

adibito ad autorimessa e privo della finestra indicata n progetto lateralmente alla basculante di accesso al garage.

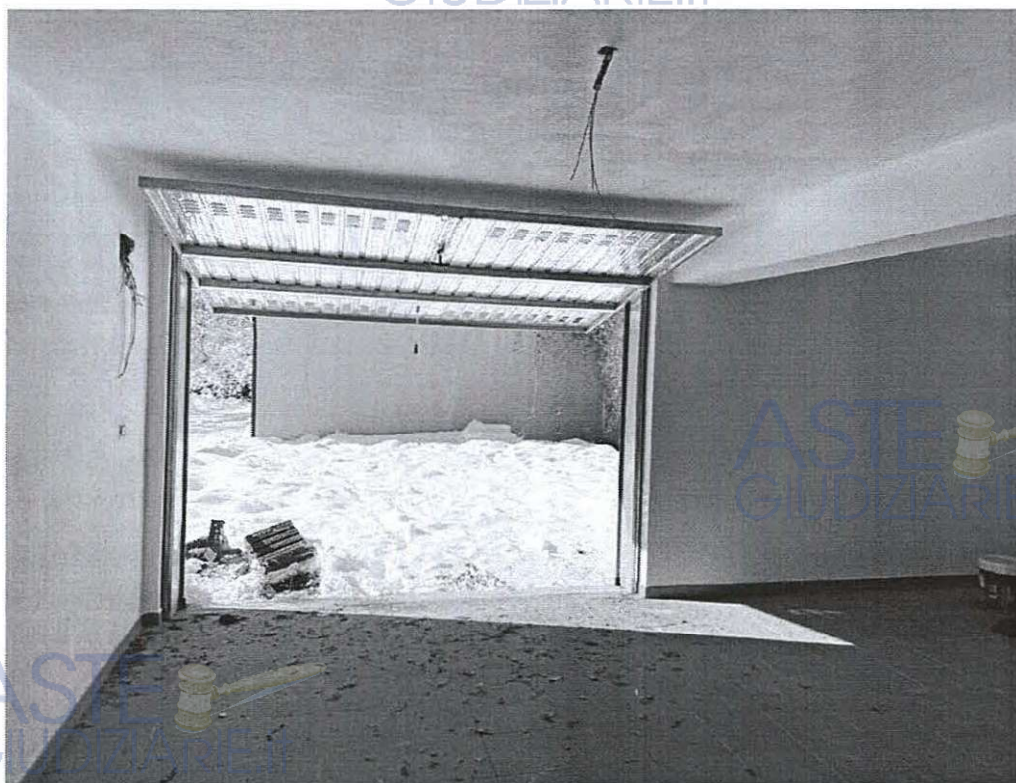
Catastalmente risulta conforme alla planimetria depositata presso l'NCEU.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



P S1 - scala di accesso all'autorimessa dal Bene1 PS1 - autorimessa



PS1 – accesso all'autorimessa

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PS1 – accesso all'autorimessa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DEI BENI

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

BENE 1

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale composta da due piani fuori terra e collegata da una scala interna al locale autorimessa posto al piano seminterrato catastalmente separato (Bene 2). I due piani sono composti al piano terra da un piccolo ingresso che dà accesso ad un bagno di servizio ed a un locale soggiorno/pranzo/angolo cottura in cui è posizionata una canna fumaria per un eventuale camino. Frontalmente all'angolo cottura è posizionato il vano scala che porta al piano seminterrato (Bene 2) ed al piano primo in cui sono localizzate due camere da letto, un ripostiglio ed un bagno, tutte accessibili da un disimpegno centrale. All'unità immobiliare è annesso anche un terrazzo porticato, due corti esclusive, una di fronte all'ingresso ed una posteriore, oltre ad un terreno posto dalla parte opposta del piazzale di accesso ai garage.

Il Bene 1 complessivamente ha una consistenza di mq. **151,26** di superficie convenzionale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 887, Sub. 4, Categoria A/2

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

Valore di stima del bene: € 196 638,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Abitazione Rocca di Cambio (AQ) - Via Monte Sirente	151,26 mq	1.300,00 €/mq	€ 196 638,00	100,00%	€ 196 638,00
Valore di stima:					€ 196 638,00

Valore di stima: € 196 638,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per ripristino impianti a corpo	7.000,00	€
Spese condominiali insolute relative agli anni 2021 e 2022	1.455,65	€

Valore finale di stima: € 188.182,35

Il bene risulta essere da progetto con destinazione d'uso residenziale.

Catastalmente risulta essere un residenziale di categoria A/2.

Si calcolano circa €. 7.000,00/corpo per il ripristino degli impianti ed €.1.455,65 di spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

Si evidenzia che il debito totale dell'esecutato nei confronti del condominio ammonta complessivamente ad €. 17.452,65 di cui €.1.455,65 relativo all'ultimo biennio ed €. 15.997,00 relativo alle annualità pregresse antecedenti al 2021.

BENE 2

- Trattasi di una unità immobiliare ad uso autorimessa, composta da un locale posto al piano seminterrato di mq. 37,10 netti con annessa corte esclusiva di circa 80,85 mq netti. La stessa è collegata da una scala interna al piano superiore già descritto al "Bene 1". Il locale risulta essere completamente pavimentato e rifinito ad eccezione degli impianti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 887, Sub. 9, Categoria C/6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 38.694,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Autorimessa	59,53 mq	650,00 €/mq	€ 38.694,50	100,00%	€ 38.694,50
Valore di stima:					€ 38.694,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per ripristino impianti	0,00	€
Spese condominiali insolute	0,00	€

Il deprezzamento relativo al Bene 2 non viene calcolato in quanto già computato globalmente nel Bene 1.

Valore finale di stima: € 38.694,50

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

L'Aquila, li 26/01/2023

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE 1

- Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in Rocca di Cambio (AQ) – Via Monte Sirente, Borgo delle Volpi, Località “I CERRI”.

Trattasi di un'unità immobiliare che risulta catastalmente come A/2 (residenziale).

Composta da due piani fuori terra ed ha una consistenza di mq. **151,26** di superficie convenzionale complessivamente. Internamente è composto al piano terra da un piccolo ingresso che dà accesso ad un bagno di servizio ed a un locale soggiorno/pranzo/angolo cottura in cui è posizionata una canna fumaria per un eventuale camino. Al piano primo sono localizzate due camere da letto, un ripostiglio ed un bagno, tutte accessibili da un disimpegno centrale. All'unità immobiliare al piano terra è annesso un terrazzo porticato, tre corti esclusive, una di fronte all'ingresso, una posteriore ed una posta dalla parte opposta del piazzale di accesso ai garage.

L'unità immobiliare è legittimata in forza della Concessione Edilizia n° 419/2005 del 09/06/2005. Il lotto in oggetto è identificato con il numero 58.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 887, Sub. 4, Categoria A/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: “Seconda zona Residenziale – Zona C3B” nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di lottizzazione de “I CERRI” vigente all'epoca della realizzazione del complesso immobiliare (2005).

In tale zona i parametri di P.R.G. vigenti all'epoca della realizzazione da applicare per la l'intervento edilizio erano:

If = 0.4 mc/mq + 7%

Q = 1/12 Sf

I-Imax = 7.50 al colmo

Pendenza falde = fino al 35% non cubabile, dal 35% al 60% cubabile

Distanza dai confini = 4.00 m

Distanza dalle strade = 6.00 m (filo fisso)

Parcheggi privati in ragione di 1 mq/10 mc di costruito e comunque con minimo 1 posto auto per ciascun alloggio.

Prezzo base d'asta: € 188.182,35

BENE 2

- Autorimessa ubicata in Rocca di Cambio (AQ) – Via Monte Sirente, Borgo delle Volpi, Località “I CERRI”.

L'unità immobiliare è legittimata in forza della Concessione Edilizia n° 419/2005 del 09/06/2005.

Trattasi di una unità immobiliare ad uso autorimessa, composta da un locale posto al piano seminterrato con annessa corte esclusiva per una superficie convenzionale complessiva di mq. 59,53.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 887, Sub. 9, Categoria C/6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: “Seconda zona Residenziale – Zona C3B” nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di lottizzazione de “I CERRI” vigente all’epoca della realizzazione del complesso immobiliare (2005).

In tale zona i parametri di P.R.G. vigenti all’epoca della realizzazione da applicare per la l’intervento edilizio erano:

If = 0.4 mc/mq + 7%

Q = 1/12 Sf

I-I_{max} = 7.50 al colmo

Pendenza falde = fino al 35% non cubabile, dal 35% al 60% cubabile

Distanza dai confini = 4.00 m

Distanza dalle strade = 6.00 m (filo fisso)

Parcheggi privati in ragione di 1 mq/10 mc di costruito e comunque con minimo 1 posto auto per ciascun alloggio.

Prezzo base d'asta: € 38.694,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2021 DEL R.G.E.

BENE 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.182,35

Abitazione			
Ubicazione:	Rocca di Cambio (AQ) – Via Monte Sirente, Borgo delle Volpi, Località "I CERRI".		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 887, Sub. 4, Categoria A/2	Superficie	mq. 151,26
Stato conservativo:	Tutti i locali risultano in buono stato di conservazione, ma senza caldaia, termosifoni e parte degli interruttori.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare che risulta catastalmente come A/2 (residenziale). E' composto da piano terra e piano primo oltre a corti di pertinenza esclusive ed ha una consistenza di mq. 151,26 di superficie convenzionale complessivamente.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero da persone e cose		

BENE 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.694,50

Autorimessa			
Ubicazione:	Rocca di Cambio (AQ) – Via Monte Sirente, Borgo delle Volpi, Località "I CERRI".		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 887, Sub. 9, Categoria C/6	Superficie	59,53 mq
Stato conservativo:	Buono stato conservativo. Sono assenti parti degli impianti.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare ad uso autorimessa, composta da un locale posto al piano seminterrato di mq. 37,10 netti con annessa corte esclusiva di mq. 80,85 netti che ragguagliati portano ad una superficie convenzionale di mq. 59,53		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero da persone e cose		

ALLEGATI



ALLEGATO 1 - VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 2 – PERMESSO A COSTRUIRE N° 419/2005 DEL 09/06/2005

ALLEGATO 2A – PERMESSO A COSTRUIRE TAVOLA 3

ALLEGATO 2B – PERMESSO A COSTRUIRE TAVOLA 5

ALLEGATO 3 - DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ELETTRICO.

ALLEGATO 4 - DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO TERMICO E GAS

ALLEGATO 5 - AGIBILITÀ

ALLEGATO 6 - COLLAUDO STATICO

ALLEGATO 7 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

