

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Claudia Mutignani, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 16/03/2024, il sottoscritto Ing. Claudia Mutignani, con studio in Via G. Pastorelli, 9 - 67100 - L'Aquila (AQ), email claudia.mutignani@gmail.com, PEC claudia.mutignani@ingpec.eu, Tel. 349 5001869, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio Picenze (AQ) - Via Largo dei Fiori n.18 (Coord. Geografiche: N. 42.321189, E 13.539334)

DESCRIZIONE

La proprietà è posizionata in testata rispetto ad un complesso di abitazioni a schiera, ubicata nel nucleo storico del Comune di Poggio Picenze, a quindici chilometri circa dal centro di L'Aquila.

Lo stabile in cui si trova la proprietà oggetto di perizia è stato edificato in epoca remota e si sviluppa su due livelli, con tre lati liberi e uno in aderenza ad un altro fabbricato. L'abitazione di interesse si trova al primo piano, con accesso indipendente dalla strada, attraverso una scala esterna. Nell'anno 2008 per l'immobile era stata consegnata una DIA al Comune di Poggio Picenze per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. I lavori all'interno dell'unità immobiliare erano cominciati subito dopo e non sono stati mai portati a termine a causa del violento sisma che ha colpito la zona nell'aprile 2009.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/05/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio Picenze (AQ) - Via Largo dei Fiori n.18

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile è attualmente allo stato grezzo e non risulta abitabile a causa dei danni prodotti, sull'intero aggregato edilizio, dal sisma Abruzzo del 06/04/2009. Esso confina a Nord-Ovest e Nord-Est con Via Largo dei Fiori; a Sud-Est con un'altra abitazione di diversa proprietà; a Sud-Ovest affaccia su una corte private di proprietà terza.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,20 mq	93,50 mq	1	93,50 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				93,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/2000 al 21/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 228, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 45 mq Rendita € 72,30 Piano T
Dal 17/01/2000 al 21/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 228, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 90,38 Piano T
Dal 21/07/2008 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 228, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 45 mq Rendita € 72,30 Piano T

Dal 21/07/2008 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 228, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 90,38 Piano T
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	228	1		A4	1	2,5	46 mq	90,38 €	T	
	6	228	2		A4	1	2	45 mq	72,3 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti, poiché erano in corso di esecuzione i lavori autorizzati con DIA n. 3615 del 12/12/2008, interrotti dal sisma Abruzzo 2009. Alla fine dei lavori si sarebbe dovuta aggiornare la situazione catastale.

Per poter completare le opere interne è necessario consegnare un nuovo titolo edilizio al Comune di Poggio Picenze. Alla fine delle lavorazioni, si dovrà presentare la planimetria catastale aggiornata all'Ufficio del Territorio di L'Aquila.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'appartamento risulta oggi inagibile sia perché si trova allo stato grezzo, sia perché ha subito danni strutturali a seguito del sisma Abruzzo 2009. L'immobile, con lavori in corso di esecuzione alla data del terremoto, è ricompreso in un aggregato edilizio che beneficerà di un contributo statale per la riparazione e il miglioramento sismico delle parti strutturali.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile risulta in assoluto stato di abbandono e in pessime condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in argomento risulta essere inserita in un aggregato edilizio costituito in Consorzio Obbligatorio per il sisma del 2009. Nello specifico lo stabile non ha parti in comune con le altre unità immobiliari, tranne, a livello strutturale, per un muro di confine a sud-est e il solaio di calpestio.

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile presenta tre lati liberi e uno in aderenza, anche se le bucatore sono posizionate solamente sui due lati principali. Le fondazioni, non ispezionate, si presume siano in muratura di pietrame di grande spessore come l'intero paramento verticale in muratura di pietrame portante. Il solaio di sottotetto sembra essere stato realizzato in travi IPE e tavelloni durante i lavori del 2008, così come la copertura lignea che presenta capriate, travi e travetti nuovi. Il mantò di copertura è in coppi e controcoppi; non è presente una coibentazione sottostante. Le pareti esterne sono intonacate, mentre quelle interne, sia in muratura di pietrame che in mattoni forati, risultano non intonacate. All'interno del fabbricato mancano i massetti e i pavimenti in tutte le stanze. Il portone d'ingresso all'unità immobiliare è in metallo e vetro, in pessimo stato di conservazione; le finestre sono in legno e vetro semplice, così come i lucernari sul tetto. Nessun impianto tecnologico è presente nell'abitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta abbandonato e in stato di inagibilità.

Lo stabile è attualmente custodito dall'Istituto Vendite Giudiziarie d'Abruzzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2000 al 21/07/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			27/01/2005		Volume 630 n.27
		Dal 21/07/2008 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio M. Schiavone	21/07/2008			5755	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.



ASTE GIUDIZIARIE®			
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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 16/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
 Iscritto a L'Aquila il 22/07/2008
 Reg. gen. 17103 - Reg. part. 2260
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 100.000,00
 Note: Annotazione: riduzione di somma n.2547 del 12/11/2009

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a L'Aquila il 10/02/2023
 Reg. gen. 2823 - Reg. part. 2119
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Lo stabile in argomento ricade dentro il perimetro della "Zona A vecchio centro" del Piano di Fabbricazione del Comune di Poggio Picenze ed è regolare dal punto di vista urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 17/08/1942. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

I lavori di ristrutturazione del cespite erano in corso di realizzazione alla data del sisma 2009; essi furono autorizzati con DIA n.3615 del 12/12/2008. I lavori di ripristino conseguenti al sisma Abruzzo, da realizzare sull'intero aggregato edilizio, non risultano ancora iniziati, né autorizzati dagli organi competenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio Pizenze (AQ) - Via Largo dei Fiori n.18
La proprietà è situata in testata rispetto ad un complesso di abitazioni a schiera, ubicata nel nucleo storico del Comune di Poggio Pizenze, a quindici chilometri circa dal centro di L'Aquila. Lo stabile in cui si trova la proprietà oggetto di perizia è stato edificato in epoca remota e si sviluppa su due livelli, con tre lati liberi e uno in aderenza ad un altro fabbricato. L'abitazione di interesse si trova al primo piano, con accesso indipendente dalla strada, attraverso una scala esterna. Nell'anno 2008 per l'immobile era stata consegnata una DIA al Comune di Poggio Pizenze per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. I lavori all'interno dell'unità immobiliare erano cominciati subito dopo e non sono stati mai portati a termine a causa del violento sisma che ha colpito la zona nell'aprile 2009.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 228, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 6, Part. 228, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 23.375,00

Per la ricerca del valore di mercato della porzione d'immobile in argomento, si è utilizzato il metodo di stima cosiddetta "sintetica comparativa"; metodo correntemente applicato che fornisce i valori maggiormente attendibili. Con essa si è pervenuti al più probabile valore dell'immobile moltiplicando la superficie cosiddetta "commerciale" (al metro quadrato lordo) per il valore unitario (€/metro-quadro) più congruo della medesima zona, per immobili di uguale destinazione, di pari appetibilità e di caratteristiche costruttive. In mancanza di tale dato certo l'indagine viene rivolta alle compravendite recentemente effettuate nella medesima zona; ad ulteriore supporto, per una stima corretta, si può ricorrere anche all'esperienza di qualificati operatori del mercato immobiliare.

Relativamente alla totalità degli immobili ricadenti nella Provincia di L'Aquila, nella valutazione di stima non si può non tenere conto degli eventi sismici verificatisi nell'aprile del 2009 e ad agosto del 2016; eventi tragici che hanno profondamente condizionato l'andamento economico del mercato immobiliare.

Nel caso specifico la stima del bene ha tenuto conto anche della condizione particolare dell'immobile, privo di intonaci interni, impianti e finiture.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Poggio Picenze (AQ) - Via Largo dei Fiori n.18	93,50 mq	250,00 €/mq	€ 23.375,00	100,00%	€ 23.375,00
Valore di stima:					€ 23.375,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sono in corso le pratiche tecniche e burocratiche per ottenere il finanziamento dello Stato, stanziato a seguito del sisma Abruzzo del 06/04/2009, finalizzato alla riparazione e al miglioramento sismico dell'intero aggregato edilizio ove è parte integrante l'unità immobiliare pignorata. Dopo i lavori l'unità immobiliare verrà riconsegnata migliorata nelle strutture a livello sismico e con le finiture della parte esterna completate. Rimarranno a carico del futuro proprietario le spese relative al completamento delle finiture interne all'appartamento e degli impianti tecnologici.

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 21/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Claudia Mutignani

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 23/04/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - in rapporto 1:200 (Aggiornamento al 29/04/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio di mappa in scala 1:1000 (Aggiornamento al 23/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia Denuncia Inizio Attività (DIA) (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 12 Foto - dello stato di fatto esterno e interno (Aggiornamento al 28/05/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio Picenze (AQ) - Via Largo dei Fiori n.18
La proprietà è situata in testata rispetto ad un complesso di abitazioni a schiera, ubicata nel nucleo storico del Comune di Poggio Picenze, a quindici chilometri circa dal centro di L'Aquila. Lo stabile in cui si trova la proprietà oggetto di perizia è stato edificato in epoca remota e si sviluppa su due livelli, con tre lati liberi e uno in aderenza ad un altro fabbricato. L'abitazione di interesse si trova al primo piano, con accesso indipendente dalla strada, attraverso una scala esterna. Nell'anno 2008 per l'immobile era stata consegnata una DIA al Comune di Poggio Picenze per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. I lavori all'interno dell'unità immobiliare erano cominciati subito dopo e non sono stati mai portati a termine a causa del violento sisma che ha colpito la zona nell'aprile 2009.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 228, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 6, Part. 228, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo stabile in argomento ricade dentro il perimetro della "Zona A vecchio centro" del Piano di Fabbricazione del Comune di Poggio Picenze ed è regolare dal punto di vista urbanistico.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Poggio Picenze (AQ) - Via Largo dei Fiori n.18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 228, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 6, Part. 228, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	93,50 mq
Stato conservativo:	Attualmente l'immobile risulta in assoluto stato di abbandono e in pessime condizioni di conservazione.		
Descrizione:	La proprietà è situata in testata rispetto ad un complesso di abitazioni a schiera, ubicata nel nucleo storico del Comune di Poggio Picenze, a quindici chilometri circa dal centro di L'Aquila. Lo stabile in cui si trova la proprietà oggetto di perizia è stato edificato in epoca remota e si sviluppa su due livelli, con tre lati liberi e uno in aderenza ad un altro fabbricato. L'abitazione di interesse si trova al primo piano, con accesso indipendente dalla strada, attraverso una scala esterna. Nell'anno 2008 per l'immobile era stata consegnata una DIA al Comune di Poggio Picenze per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. I lavori all'interno dell'unità immobiliare erano cominciati subito dopo e non sono stati mai portati a termine a causa del violento sisma che ha colpito la zona nell'aprile 2009.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

