

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palumbo Valeriano, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2023 del R.G.E.....	21





Lotto Unico	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	23



In data 30/04/2024, il sottoscritto Geom. Palumbo Valeriano, con studio in Corso Federico II 58 - 67100 - L'Aquila (AQ), email valeriano.palumbo@tin.it;valeriano.palumbo@gmail.com, PEC valeriano.palumbo@geopec.it, Tel. 0862 410280, Fax 0862 410280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

Il bene oggetto di perizia è ricompreso all'interno di un complesso condominiale residenziale denominato Condominio " La Chiesetta " sito in Via Colle Pretara al civico n. 92, a confine con Via Marconi, un'arteria stradale molto trafficata che dal quartiere di San Francesco arriva sino in Loc. Verde Acqua. L'intero condominio non ha un tipico sviluppo verticale, bensì più simile ad un tipo di edilizia residenziale denominato a blocco, caratterizzata dall'aggregazione di unità abitative in un unico edificio. Nel caso specifico gli edifici sono contigui, certamente separati da giunti strutturali trattandosi di strutture con dimensioni differenti sia in altezza che in larghezza. Complessivamente il condominio ospita tredici unità abitative ed uno studio medico, oltre ai locali autorimessa posti nel piano interrato, accessibile da una rampa esterna con accesso da Via Marconi.

L'edificio, di recente realizzazione (la prima concessione edilizia è stata rilasciata nell'anno 2002) è ubicato in una zona urbanizzata caratterizzata per lo più dalla presenza di edifici residenziali, e che con pochi minuti di auto permette di raggiungere sia la zona est del capoluogo, caratterizzata dalla presenza del centro storico di L'Aquila, sia la zona Ovest, dove sono dislocate numerose attività commerciali, edifici scolastici, ed ulteriori edifici con carattere pubblico, quali scuole, uffici regionali e finanziari ed altro.

L'abitazione in esame è raggiungibile dall'accesso condominiale di cui al civico n.92, di Via Colle Pretara ed attraverso un cortile condominiale, tramite un ulteriore passaggio esclusivo pertinenziale dell'unità in questione, è possibile raggiungere l'ingresso dell'appartamento, costituito da una struttura in calcestruzzo armato sviluppata su due livelli e precisamente da un piano terra, formato da un ingresso soggiorno, con annesso giardino, un angolo cottura ed un piccolo wc posto nel sottoscala, al di sopra del quale è posizionato il vano scala che consente l'accesso al piano primo dove vi sono due camere da letto ed un wc. La superficie netta complessiva dell'abitazione è pari a mq. 60,00 corrispondenti a mq. 72 di superficie commerciale, ossia lorda, mentre la superficie delle corti di pertinenza del fabbricato è di circa mq. 55,00, di cui mq. 39,00 relativi al giardino retrostante l'ingresso principale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

Si tratta del locale ad uso garage di pertinenza dell'abitazione descritta in precedenza, completamente interrato ed accessibile attraverso una rampa esterna che da Via Marconi immette all'interno dello spazio di manovra condominiale, il tutto censito con il sub.22 particella 43. La struttura portante è realizzata in cemento armato con setti e pareti di spessore di m.0,30, mentre i divisori di separazione di box sono realizzati in mattoni di cls di spessore non inferiore a m.0,10. Ulteriore possibilità di accesso, in questo caso pedonale, è garantita attraverso il passaggio dalla corte condominiale di cui al sub.25 particella 49, che immette all'interno di piccolo disimpegno dove è presente un vano scala che conduce al piano sottostante, dove si trovano i locali autorimessa dell'intero condominio.

La superficie netta complessiva del garage è pari a mq. 19,00 corrispondenti a mq.21 di superficie commerciale, ossia lorda.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

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)

L'esecutata ha acquistato l'unità immobiliare con atto di compravendita per Notaio Franca Fanti con sede in L'Aquila del 17/11/2006 rep. 38164, ed all'epoca dell'acquisto non era coniugata

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

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)

L'esecutata ha acquistato l'unità immobiliare con atto di compravendita per Notaio Franca Fanti con sede in L'Aquila del 17/11/2006 rep. 38164, ed all'epoca dell'acquisto non era coniugata

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

L'unità immobiliare confina a Nord est con la particella 49 sub 8, a sud ovest con la particella n.43 sub. 18 ed a sud con cortile condominiale di cui al sub. 25 particella 49

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

L'unità immobiliare confina a Nord con lo spazio di manovra di cui al sub.22 particella 43, ad ovest con la particella n.43 sub. 12 e ad est con la particella 43 sub.14

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

Abitazione	59,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	T-1
Cortile	16,00 mq	16,00 mq	0,10	1,60 mq	0,00 m	
Giardino	39,50 mq	39,50 mq	0,18	7,11 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				80,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

Gli attuali dati censuari delle unità immobiliari oggetto di perizia derivano dal frazionamento dell'unità immobiliare di cui al foglio 80 particella n.43 sub. 1 e dal frazionamento della particella 49 sub. 1,3,4,5,6,7 avvenuto in data 04/05/2005 - VARIAZIONE del 04/05/2005 Pratica n. AQ0067392 in atti dal 04/05/2005 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11175.1/2005)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

Gli attuali dati censuari delle unità immobiliari oggetto di perizia derivano dal frazionamento dell'unità immobiliare di cui al foglio 80 particella n.43 sub. 1 e dal frazionamento della particella 49 sub. 1,3,4,5,6,7 avvenuto in data 04/05/2005 - VARIAZIONE del 04/05/2005 Pratica n. AQ0067392 in atti dal 04/05/2005 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11175.1/2005)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	43	19	001	A3	5	4,5	80 mq	546,15 €	T-1	49 SUB 20

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che la corte antistante l'ingresso del fabbricato è stata (a giudizio dello scrivente) indicata erroneamente come "terrazzo" in realtà la dicitura esatta sarebbe dovuta essere "corte esclusiva". Si ritiene non necessario un eventuale aggiornamento catastale in quanto l'anomalia non incide né sulla consistenza del fabbricato, né tantomeno sulla rendita dello stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	43	13	001	C6	7	19	21 mq	122,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare non corrisponde alla planimetria catastale in atti in quanto il locale presenta un'altezza pari a m.2.80, superiore a quella indicata pari a m.2.50. Si ritiene non necessario un eventuale aggiornamento catastale in quanto l'anomalia non incide né sulla consistenza del fabbricato, né tantomeno sulla rendita dello stesso.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

Non necessarie

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

Non necessarie

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

Non presenti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

Non presenti

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

L'edificio nel complesso si presenta in discreto stato conservativo, ad eccezione degli infissi esterni in legno che andrebbero sostituiti con dei nuovi più performanti a livello di prestazioni energetiche

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

Il garage è in buono stato conservativo, mentre il vano scala che garantisce un acceso pedonale presenta evidenti problematiche d'umidità, dovute presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti sulla corte condominiale di cui al sub. 25 particella 49 nonché i diritti sulla centrale idrica di cui al sub. 23 particella n.43

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti sulla centrale idrica di cui al sub. 23 particella 43 ed i diritti sui sub.23 e 24 della particella 49 relativi al disimpegno ed al vano scala che consentono l'ingresso e l'uscita



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

Il fabbricato non è gravato da alcun tipo di vincolo, quali servitù, usi civici ed altro, così come l'area non è gravata da alcun vincolo di natura ambientale

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

Il fabbricato non è gravato da alcun tipo di vincolo, quali servitù, usi civici ed altro, così come l'area non è gravata da alcun vincolo di natura ambientale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

Fondazioni: Cemento armato

Esposizione: Sud Est

Altezza media interna utile; M.2.70 al piano terra e variabile tra i ml 2.50 e m 3.30 al piano primo

Str. portanti verticali: in Calcestruzzo armato

Solai: in latero-cemento

Copertura: a falde in legno

Manto di copertura: tegole in laterizio

Pareti esterne ed interne: Si presume che quelle esterne siano in muratura di laterizio, mentre quelle interne in mattoni di laterizio forati

Pavimentazione interna: gres al piano terra e pavimentazione in legno al piano primo

infissi esterni ed interni: in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti tecnologici sono tutti presenti e funzionali, oltre ad un impianto di allarme.

Dotazioni condominiali: Corte e centrale idrica

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

Fondazioni: Cemento armato

Esposizione: assente in quanto locale interrato

Altezza media interna utile; M.2.80

Str. portanti verticali: in Calcestruzzo armato

Solai: in calcestruzzo cemento

Pareti esterne ed interne: in calcestruzzo armato quelle esterne ed in mattoni di cls quelle interne.

Pavimentazione interna: Realizzata in cemento industriale additivato, antisdrucchiolevole ed impermeabile

infissi esterni basculante in alluminio

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'unico impianto presente è quello elettrico, perfettamente funzionante

Dotazioni condominiali: Rampa di accesso e spazio di manovra, disimpegno e vano scala

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

L'abitazione è in uso all'esecutata ed al proprio nucleo familiare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

L'abitazione è in uso all'esecutata ed al proprio nucleo familiare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

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.

Il fabbricato oggetto di stima prima di essere acquistato dall'esecutata risultava di proprietà della Signora # Stringini Raffaella # e del Coniuge Sig. # Lepidi Francesco # per averlo acquistato per atto di compravendita del 21/10/2005 rep. 36393/18671 per Notaio Franca Fanti con sede in L'Aquila. A seguito di verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni, avvenuto in data 11/10/2006 rep. 2669, l'immobile è divenuto di proprietà esclusiva della Signora # Stringini Raffaella #
Detti immobili in precedenza appartenevano per intero alla # Soc. F.LLI CIANFARANO S.R.L. con sede in Teramo # per averli acquistati mediante atto di compravendita per Notaio Antonello Faraone del 24/01/2002 rep. n. 12733.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il fabbricato oggetto di stima prima di essere acquistato dall'esecutata risultava di proprietà della Signora # Stringini Raffaella # e del Coniuge Sig. # Lepidi Francesco # per averlo acquistato per atto di compravendita del 21/10/2005 rep. 36393/18671 per Notaio Franca Fanti con sede in L'Aquila. A seguito di verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni, avvenuto in data 11/10/2006 rep. 2669, l'immobile è divenuto di proprietà esclusiva della Signora # Stringini Raffaella #
Detti immobili in precedenza appartenevano per intero alla # Soc. F.LLI CIANFARANO S.R.L. con sede in Teramo # per averli acquistati mediante atto di compravendita per Notaio Antonello Faraone del 24/01/2002 rep. n. 12733.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 20/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 08/01/2007
Reg. gen. 395 - Reg. part. 62
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2023
Reg. gen. 16650 - Reg. part. 13640
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La società Fire S.p.a. agisce in nome della Summer SPV S.r.l. in qualità di procuratrice avendo assorbito dei crediti vantati in origine dalla BPER Banca SPA (Ex Carispaq)

Oneri di cancellazione



Da definire in fase di assegnazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 20/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 08/01/2007
Reg. gen. 395 - Reg. part. 62
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2023
Reg. gen. 16650 - Reg. part. 13640
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La società Fire S.p.a. agisce in nome della Summer SPV S.r.l. in qualità di procuratrice avendo assorbito dei crediti vantati in origine dalla BPER Banca SPA (Ex Carispaq)

Oneri di cancellazione

Da definire in fase di assegnazione

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

Il fabbricato ricade nel vigente P.R.G. di L'Aquila in zona di completamento del capoluogo normata dall'art. 47 delle N.T.A. La destinazione urbanistica del fabbricato è conforme a quanto previsto ed assentito dal Comune di



L'Aquila con il rilascio dei titoli autorizzativi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

Il fabbricato ricade nel vigente P.R.G. di L'Aquila in zona di completamento del capoluogo normata dall'art. 47 delle N.T.A. La destinazione urbanistica del fabbricato è conforme a quanto previsto ed assentito dal Comune di L'Aquila con il rilascio dei titoli autorizzativi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Le autorizzazioni rilasciate per la realizzazione del fabbricato oggetto di perizia sono: C.E. n. 171 del 18/04/2002;
Permesso di Costruire n.08 del 11/07/2003 ed infine Permesso di Costruire n. 469 del 25/11/2004, mentre l'agibilità è stata acquisita con protocollo n. 24586 del 01/07/2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi coincide con quanto autorizzato nell'ultimo titolo edilizio, l'unica eccezione riguarda la mancata realizzazione della recinzione dell'area pertinenziale antistante l'ingresso all'abitazione ed erroneamente indicata nella planimetria catastale come terrazzo.

Per la definizione della mancata realizzazione della delimitazione, basterà produrre una scia in sanatoria e versare una sanzione a titolo di oblazione, pari ad € 516,00, inoltre dovranno essere versati gli importi relativi ai diritti di segreteria ed istruttoria pari ad € 160,00, nonché le spese tecniche per il professionista incaricato di redigere tale elaborato progettuale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Le autorizzazioni rilasciate per la realizzazione del fabbricato oggetto di perizia sono: C.E. n. 171 del 18/04/2002;
Permesso di Costruire n.08 del 11/07/2003 ed infine Permesso di Costruire n. 469 del 25/11/2004, mentre l'agibilità è stata acquisita con protocollo n. 24586 del 01/07/2005

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi non coincide con quanto autorizzato nell'ultimo titolo edilizio, in quanto l'altezza netta del piano è pari a m.2.80, mentre quella autorizzata è pari a m.2.50.

Considerando che la difformità strutturale è già stata oggetto di collaudo statico e quindi sanata a livello strutturale, si dovrà acquisire unicamente una sanatoria urbanistica, trasmettendo al Comune di L'Aquila una scia in sanatoria per regolarizzare la maggiore altezza riscontrata. Anche in questo caso la sanzione da versare a titolo di oblazione sarà pari ad € 516,00, oltre ai diritti di segreteria ed istruttoria pari ad € 160,00, nonché le spese tecniche per il professionista incaricato di redigere tale elaborato progettuale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

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

Alla data del 23/05/2024 risulta una somma insoluta a carico dell'esecutata pari ad € 766,85 nei confronti del Condominio, come da comunicazione allegata, rilasciata da parte dell'Amministratore

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

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

Alla data del 23/05/2024 risulta una somma insoluta a carico dell'esecutata pari ad € 766,85 nei confronti del Condominio, come da comunicazione allegata, rilasciata da parte dell'Amministratore

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di un abitazione con annessa pertinenza ad uso garage si è ritenuto opportuno evitare di costituire più lotti che avrebbero influito negativamente sul valore finale di vendita

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1
Il bene oggetto di perizia è ricompreso all'interno di un complesso condominiale residenziale denominato Condominio " La Chiesetta " sito in Via Colle Pretara al civico n. 92, a confine con Via

Marconi, un'arteria stradale molto trafficata che dal quartiere di San Francesco arriva sino in Loc. Verde Acqua. L'intero condominio non ha un tipico sviluppo verticale, bensì più simile ad un tipo di edilizia residenziale denominato a blocco, caratterizzata dall'aggregazione di unità abitative in un unico edificio. Nel caso specifico gli edifici sono contigui, certamente separati da giunti strutturali trattandosi di strutture con dimensioni differenti sia in altezza che in larghezza. Complessivamente il condominio ospita tredici unità abitative ed uno studio medico, oltre ai locali autorimessa posti nel piano interrato, accessibile da una rampa esterna con accesso da Via Marconi. L'edificio, di recente realizzazione (la prima concessione edilizia è stata rilasciata nell'anno 2002) è ubicato in una zona urbanizzata caratterizzata per lo più dalla presenza di edifici residenziali, e che con pochi minuti di auto permette di raggiungere sia la zona est del capoluogo, caratterizzata dalla presenza del centro storico di L'Aquila, sia la zona Ovest, dove sono dislocate numerose attività commerciali, edifici scolastici, ed ulteriori edifici con carattere pubblico, quali scuole, uffici regionali e finanziari ed altro. L'abitazione in esame è raggiungibile dall'accesso condominiale di cui al civico n.92, di Via Colle Pretara ed attraverso un cortile condominiale, tramite un ulteriore passaggio esclusivo pertinenziale dell'unità in questione, è possibile raggiungere l'ingresso dell'appartamento, costituito da una struttura in calcestruzzo armato sviluppata su due livelli e precisamente da un piano terra, formato da un ingresso soggiorno, con annesso giardino, un angolo cottura ed un piccolo wc posto nel sottoscala, al di sopra del quale è posizionato il vano scala che consente l'accesso al piano primo dove vi sono due camere da letto ed un wc. La superficie netta complessiva dell'abitazione è pari a mq. 60,00 corrispondenti a mq. 72 di superficie commerciale, ossia lorda, mentre la superficie delle corti di pertinenza del fabbricato è di circa mq. 55,00, di cui mq. 39,00 relativi al giardino retrostante l'ingresso principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 43, Sub. 19, Zc. 001, Categoria A3, Graffato 49 SUB 20

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

Valore di stima del bene: € 92.009,40

Per determinare il valore di mercato, si è adottata una valutazione sintetico-comparativa, basandosi sui valori di mercato osservati in recenti transazioni di beni simili. Per stabilire i parametri di confronto, sono stati analizzati due atti di compravendita, entrambi redatti dal Notaio Francesco Benedetti di L'Aquila, concernenti abitazioni con accessori annessi, situati nelle vicinanze dell'immobile valutato. Il primo atto, datato 08/04/2024 rep. 36555, riguarda una nuova abitazione (demolita e ricostruita dopo il sisma), completata di recente con permesso di costruire del 2014 e successivi titoli, dove il valore unitario dichiarato è di circa € 1.200,00/mq. Il secondo atto, datato 15/04/2024 rep. 36580, concerne anch'esso una casa ricostruita post-terremoto, con permesso di costruire del 2013, e dove il valore dichiarato, anche in questo caso è riconducibile a circa € 1.200,00/mq.

L'immobile valutato, sebbene non sia di nuova costruzione, possiede caratteristiche tali che ne giustificano l'equiparazione ai valori suddetti. Le specificità che determinano tale convinzione sono di varia natura, quali ad esempio la data di ultimazione (2004) circa dieci anni dopo quella delle costruzioni considerate per il raffronto; l'alto livello di autonomia di utilizzo, dovuto al fatto che trattasi di una struttura cosiddetta cielo terra, dove gli altri condomini sono presenti ai lati del fabbricato e non sopra e sotto come per la maggior parte degli edifici condominiali con sviluppo in elevazione ed infine la buona qualità costruttiva certificata dal fatto che nonostante sia stata interessata dal sisma del 2009, l'abitazione non ha subito alcun tipo di danno, tale da minarne la stabilità, tanto che è stata dichiarata agibile (Esito A). Per tali motivazioni, anche per la presente unità abitativa, si attribuisce all'unità immobiliare, un valore presunto di mercato pari ad € 1.200,00/mq.

Dal valore stimato si sottrae una percentuale del 5% per coprire eventuali difetti occulti non menzionati in questa consulenza, risultando un valore complessivo di € 96.852,00, calcolato come segue:

$\text{mq. } 80,71 \times \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 96.852,00$

$\text{€ } 96.852,00 - 5\% = \text{€ } 92.009,40$ (per eventuali vizi occulti)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1

Si tratta del locale ad uso garage di pertinenza dell'abitazione descritta in precedenza, completamente interrato ed accessibile attraverso una rampa esterna che da Via Marconi immette all'interno dello

spazio di manovra condominiale, il tutto censito con il sub.22 particella 43. La struttura portante è realizzata in cemento armato con setti e pareti di spessore di m.0,30, mentre i divisori di separazione di box sono realizzati in mattoni di cls di spessore non inferiore a m.0,10. Ulteriore possibilità di accesso, in questo caso pedonale, è garantita attraverso il passaggio dalla corte condominiale di cui al sub.25 particella 49, che immette all'interno di piccolo disimpegno dove è presente un vano scala che conduce al piano sottostante, dove si trovano i locali autorimessa dell'intero condominio. La superficie netta complessiva del garage è pari a mq. 19,00 corrispondenti a mq.21 di superficie commerciale, ossia lorda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 43, Sub. 13, Zc. 001, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.371,08

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto mediante valutazione sintetico-comparativa, utilizzando il valore di mercato dichiarato per l'abitazione ed apportando le dovute modifiche in considerazione della destinazione d'uso del bene. Nelle stime immobiliari per i locali ad uso garage ubicati al di fuori dei centri storici, generalmente si stabilisce un coefficiente di ragguaglio pari al 50% del valore determinato per il residenziale, che nel caso specifico sarà ulteriormente ridotto di un ulteriore 5%, a causa delle problematiche dovute alle infiltrazioni d'acqua piovana che probabilmente hanno causato un deterioramento delle pareti e del soffitto del vano scala, nonché del soffitto del piano garage.

Al valore di stima scaturito si detrae un'ulteriore percentuale pari al 5% per eventuali vizi occulti non indicati nella presente consulenza, ottenendo un valore complessivo di € 11.371,00, così scaturito:

mq. 21,00 x € 600,00 = € 12.600,00

€ 12.600,00 -5% = € 11.970,00 (riduzione per infiltrazioni)

€ 11.970,00 -5% = € 11.371,00 (per eventuali vizi occulti)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1	80,71 mq	1.140,00 €/mq	€ 92.009,40	100,00%	€ 92.009,40
Bene N° 2 - Garage L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1	21,00 mq	541,48 €/mq	€ 11.371,08	100,00%	€ 11.371,08
Valore di stima:					€ 103.380,48

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si informa che il certificato di prevenzione incendi per i locali autorimessa è scaduto. Pertanto, in data 10/09/2024 è stato elaborato ed inviato al Comando dei Vigili del Fuoco da parte dei progettisti incaricati, un progetto per il rinnovo del certificato menzionato, tuttora in fase di verifica.

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 13/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palumbo Valeriano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Fanti del 17/11/2006 rep. 38164
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Permesso di costruire n. 469 del 25/11/2004
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa Foglio 80 particelle 43 e 49
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Stralcio piante di progetto PDC n. 469/2024
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio osservatorio immobiliare II Sem. 2023
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ricevuta di accettazione P.E.C. per rinnovo C.P.I.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1
Il bene oggetto di perizia è ricompreso all'interno di un complesso condominiale residenziale denominato Condominio " La Chiesetta " sito in Via Colle Pretara al civico n. 92, a confine con Via Marconi, un'arteria stradale molto trafficata che dal quartiere di San Francesco arriva sino in Loc. Verde Acqua. L'intero condominio non ha un tipico sviluppo verticale, bensì più simile ad un tipo di edilizia residenziale denominato a blocco, caratterizzata dall'aggregazione di unità abitative in un unico edificio. Nel caso specifico gli edifici sono contigui, certamente separati da giunti strutturali trattandosi di strutture con dimensioni differenti sia in altezza che in larghezza. Complessivamente il condominio ospita tredici unità abitative ed uno studio medico, oltre ai locali autorimessa posti nel piano interrato, accessibile da una rampa esterna con accesso da Via Marconi. L'edificio, di recente realizzazione (la prima concessione edilizia è stata rilasciata nell'anno 2002) è ubicato in una zona urbanizzata caratterizzata per lo più dalla presenza di edifici residenziali, e che con pochi minuti di auto permette di raggiungere sia la zona est del capoluogo, caratterizzata dalla presenza del centro storico di L'Aquila, sia la zona Ovest, dove sono dislocate numerose attività commerciali, edifici scolastici, ed ulteriori edifici con carattere pubblico, quali scuole, uffici regionali e finanziari ed altro. L'abitazione in esame è raggiungibile dall'accesso condominiale di cui al civico n.92, di Via Colle Pretara ed attraverso un cortile condominiale, tramite un ulteriore passaggio esclusivo pertinenziale dell'unità in questione, è possibile raggiungere l'ingresso dell'appartamento, costituito da una struttura in calcestruzzo armato sviluppata su due livelli e precisamente da un piano terra, formato da un ingresso soggiorno, con annesso giardino, un angolo cottura ed un piccolo wc posto nel sottoscala, al di sopra del quale è posizionato il vano scala che consente l'accesso al piano primo dove vi sono due camere da letto ed un wc. La superficie netta complessiva dell'abitazione è pari a mq. 60,00 corrispondenti a mq. 72 di superficie commerciale, ossia lorda, mentre la superficie delle corti di pertinenza del fabbricato è di circa mq. 55,00, di cui mq. 39,00 relativi al giardino retrostante l'ingresso principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 43, Sub. 19, Zc. 001, Categoria A3, Graffato 49 SUB 20 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel vigente P.R.G. di L'Aquila in zona di completamento del capoluogo normata dall'art. 47 delle N.T.A. La destinazione urbanistica del fabbricato è conforme a quanto previsto ed assentito dal Comune di L'Aquila con il rilascio dei titoli autorizzativi.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1
Si tratta del locale ad uso garage di pertinenza dell'abitazione descritta in precedenza, completamente interrato ed accessibile attraverso una rampa esterna che da Via Marconi immette all'interno dello spazio di manovra condominiale, il tutto censito con il sub.22 particella 43. La struttura portante è realizzata in cemento armato con setti e pareti di spessore di m.0,30, mentre i divisori di separazione di box sono realizzati in mattoni di cls di spessore non inferiore a m.0,10. Ulteriore possibilità di accesso, in questo caso pedonale, è garantita attraverso il passaggio dalla corte condominiale di cui al sub.25 particella 49, che immette all'interno di piccolo disimpegno dove è presente un vano scala che conduce al piano sottostante, dove si trovano i locali autorimessa dell'intero condominio. La superficie netta complessiva del garage è pari a mq. 19,00 corrispondenti a mq.21 di superficie commerciale, ossia lorda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 43, Sub. 13, Zc. 001, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel vigente P.R.G. di L'Aquila in zona di completamento del capoluogo normata dall'art. 47 delle N.T.A. La destinazione urbanistica del fabbricato è conforme a quanto previsto ed assentito dal Comune di L'Aquila con il rilascio dei titoli autorizzativi.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 43, Sub. 19, Zc. 001, Categoria A3, Graffato 49 SUB 20	Superficie	80,71 mq
Stato conservativo:	L'edificio nel complesso si presenta in discreto stato conservativo, ad eccezione degli infissi esterni in legno che andrebbero sostituiti con dei nuovi più performanti a livello di prestazioni energetiche		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di perizia è ricompreso all'interno di un complesso condominiale residenziale denominato Condominio " La Chiesetta " sito in Via Colle Pretara al civico n. 92, a confine con Via Marconi, un'arteria stradale molto trafficata che dal quartiere di San Francesco arriva sino in Loc. Verde Acqua. L'intero condominio non ha un tipico sviluppo verticale, bensì più simile ad un tipo di edilizia residenziale denominato a blocco, caratterizzata dall'aggregazione di unità abitative in un unico edificio. Nel caso specifico gli edifici sono contigui, certamente separati da giunti strutturali trattandosi di strutture con dimensioni differenti sia in altezza che in larghezza. Complessivamente il condominio ospita tredici unità abitative ed uno studio medico, oltre ai locali autorimessa posti nel piano interrato, accessibile da una rampa esterna con accesso da Via Marconi. L'edificio, di recente realizzazione (la prima concessione edilizia è stata rilasciata nell'anno 2002) è ubicato in una zona urbanizzata caratterizzata per lo più dalla presenza di edifici residenziali, e che con pochi minuti di auto permette di raggiungere sia la zona est del capoluogo, caratterizzata dalla presenza del centro storico di L'Aquila, sia la zona Ovest, dove sono dislocate numerose attività commerciali, edifici scolastici, ed ulteriori edifici con carattere pubblico, quali scuole, uffici regionali e finanziari ed altro. L'abitazione in esame è raggiungibile dall'accesso condominiale di cui al civico n.92, di Via Colle Pretara ed attraverso un cortile condominiale, tramite un ulteriore passaggio esclusivo pertinenziale dell'unità in questione, è possibile raggiungere l'ingresso dell'appartamento, costituito da una struttura in calcestruzzo armato sviluppata su due livelli e precisamente da un piano terra, formato da un ingresso soggiorno, con annesso giardino, un angolo cottura ed un piccolo wc posto nel sottoscala, al di sopra del quale è posizionato il vano scala che consente l'accesso al piano primo dove vi sono due camere da letto ed un wc. La superficie netta complessiva dell'abitazione è pari a mq. 60,00 corrispondenti a mq. 72 di superficie commerciale, ossia lorda, mentre la superficie delle corti di pertinenza del fabbricato è di circa mq. 55,00, di cui mq. 39,00 relativi al giardino retrostante l'ingresso principale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'abitazione è in uso all'esecutata ed al proprio nucleo familiare		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - VIA COLLE PRETARA n.92, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 43, Sub. 13, Zc. 001, Categoria C6	Superficie	21,00 mq

Stato conservativo:	Il garage è in buono stato conservativo, mentre il vano scala che garantisce un accesso pedonale presenta evidenti problematiche d'umidità, dovute presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua
Descrizione:	Si tratta del locale ad uso garage di pertinenza dell'abitazione descritta in precedenza, completamente interrato ed accessibile attraverso una rampa esterna che da Via Marconi immette all'interno dello spazio di manovra condominiale, il tutto censito con il sub.22 particella 43. La struttura portante è realizzata in cemento armato con setti e pareti di spessore di m.0,30, mentre i divisori di separazione di box sono realizzati in mattoni di cls di spessore non inferiore a m.0,10. Ulteriore possibilità di accesso, in questo caso pedonale, è garantita attraverso il passaggio dalla corte condominiale di cui al sub.25 particella 49, che immette all'interno di piccolo disimpegno dove è presente un vano scala che conduce al piano sottostante, dove si trovano i locali autorimessa dell'intero condominio. La superficie netta complessiva del garage è pari a mq. 19,00 corrispondenti a mq.21 di superficie commerciale, ossia lorda.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'abitazione è in uso all'esecutata ed al proprio nucleo familiare

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 08/01/2007
Reg. gen. 395 - Reg. part. 62
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2023
Reg. gen. 16650 - Reg. part. 13640
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La società Fire S.p.a. agisce in nome della Summer SPV S.r.l. in qualità di procuratrice avendo assorbito dei crediti vantati in origine dalla BPER Banca SPA (Ex Carispaq)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA COLLE PRETARA N.92, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 08/01/2007
Reg. gen. 395 - Reg. part. 62
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2023
Reg. gen. 16650 - Reg. part. 13640





Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La società Fire S.p.a. agisce in nome della Summer SPV S.r.l. in qualità di procuratrice avendo assorbito dei crediti vantati in origine dalla BPER Banca SPA (Ex Carispaq)

