
TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tacchin Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2022 del R.G.E.

promossa da

contro

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto 1.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Lotto UNICO	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto 1	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2022 del R.G.E.....	11
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 57 345,00	11

In data 13/12/2023, la sottoscritta Arch. Tacchin Alessandra, con studio in P.le Sandro Pertini - 67100 - L'Aquila (AQ), email architer3@gmail.com, PEC alessandra.tacchin@archiworldpec.it, Tel. 349 5885405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2023 accettava l'incarico e in data 15/12/2023 prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata nella frazione di Preturo, L'Aquila (AQ) - Via Regina, 8, (Coord. Geografiche: 42°22'40" N - 13°17'40" E)

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata nella frazione di Preturo, L'Aquila (AQ) - Via Regina, 8, (Coord. Geografiche: 42°22'40" N - 13°17'40" E)

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare che risulta catastalmente come A/3 (abitazioni di tipo economico). E' suddivisa in due livelli ed ha una consistenza di mq. 58,26 di superficie netta, e mq. 85,90 di commerciale.

Internamente risulta suddiviso in più locali, al piano terra si entra in un locale in cui è posizionato il soggiorno pranzo con angolo cottura, lateralmente un piccolo bagno con doccia lavabo e water, oltre ad un piccolo ripostiglio nel sottoscala.

Al primo piano si trova un bagno e due camere da letto ed un piccolo terrazzino.

Lo stato dei luoghi riporta una situazione difforme dalla planimetria catastale.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune dell'Aquila trasmessa via PEC in data 18/12/2023, è emerso che nessuna richiesta di autorizzazione è stata inoltrata per poter effettuare lavori (vedi ALL 4) ma dallo stato dell'unità immobiliare risulta ristrutturato di recente.

Catastalmente i due piani non risultano comunicanti come effettivamente sono allo stato dei luoghi.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso con l'ausilio delle forze dell'ordine.

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 al seguente esecutato:

-

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

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con Via Regina, a Sud, Est e Ovest con altre proprietà. L'unità immobiliare risulta con accesso indipendente cielo/terra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-soggiorno-ang.cot	21,72 mq	32,76 mq	1,00	32,76 mq	2,30 m	TERRA
bagno 1	3,40 mq	6,65 mq	1,00	6,65 mq	2,30 m	TERRA
Vano scala	1,85 mq	4,46 mq	1,00	4,46 mq		
disimpegno	4,31 mq	6,50 mq	1,00	6,50 mq	2,60 m	PRIMO
bagno 2	2,25 mq	4,64 mq	1,00	4,64mq	2,60 m	PRIMO
Stanza 1	11,00 mq	15,90 mq	1,00	15,90 mq	2,60 m	PRIMO
Stanza 2	8,23 mq	13,34 mq	1,00	13,34 mq	2,60 m	PRIMO
Terrazzo	5,50 mq	5,50 mq	0.3	1,65 mq		PRIMO
Totale superficie convenzionale:				85,90 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				85,90 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
fino al 01/01/1992		Catasto Fabbricati sez. 008 Fg. 29, Part. 437, Sub. 15, Zc. 8 Categoria A/6, Cl. 4, Cons. 1,5 vani Rendita € 0,02
Dal 01/01/1992 al 20/09/2011		Catasto Fabbricati sez. 008 Fg. 29, Part. 437, Sub. 15, Zc. 8 Categoria A/6, Cl. 4, Cons. 1,5 vani Rendita € 30,21
Dal 20/09/2011 al 07/12/2011		Catasto Fabbricati sez. 008 Fg. 29, Part. 437, Sub. 17, Zc. 8 Categoria A/3, Cl. 2, Cons. 4 vani Rendita € 171,46
Dal 07/12/2011 al 12/01/2012		Catasto Fabbricati sez. 008 Fg. 29, Part. 437, Sub. 17, Zc. 8 Categoria A/3, Cl. 2, Cons. 4 vani Rendita € 171,46
Dal 12/01/2012 al 20/09/2012		Catasto Fabbricati sez. 008 Fg. 29, Part. 437, Sub. 17, Zc. 8 Categoria A/3, Cl. 2, Cons. 4 vani

		Rendita € 171,46
Dal 20/09/2012 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati sez. 008 Fg. 29, Part. 437, Sub. 17, Zc. 8 Categoria A/3, Cl. 2, Cons. 4 vani Rendita € 171,46
Dal 09/11/2015 al 22/11/2017		Catasto Fabbricati sez. 008 Fg. 29, Part. 437, Sub. 17, Zc. 8 Categoria A/3, Cl. 2, Cons. 4 vani Superficie catastale: Tot. 90 mq; Tot escluse aree scoperte 90 mq. Rendita € 171,46
Dal 22/11/2017		Catasto Fabbricati sez. 008 Fg. 29, Part. 437, Sub. 17, Zc. 8 Categoria A/3, Cl. 2, Cons. 4 vani Superficie catastale: Tot. 90 mq; Tot escluse aree scoperte 90 mq. Rendita € 171,46

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
008	29	437	17	8	A/3	2	4 vani	Tot. 90 mq; Tot escluse aree scoperte 90 mq.	€. 171,46	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Da quanto emerge nella visura catastale (catasto non probatorio) risulta una variazione della consistenza dell'immobile a seguito di *"diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 13502 1/2011)"*.

Dalle risultanze derivanti dalla Richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'UTE del Comune dell'Aquila in data 19/12/2023 non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio così come comunicato dallo stesso Comune con nota prot. 59734 del 05/06/2024.

STATO CONSERVATIVO

Tutti i locali risultano in buono stato di conservazione, con buone finiture di recente realizzazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: Ingresso-soggiorno e bagno 1 al piano terra e camera 1 e bagno 2 e terrazzino al primo piano sono orientati a Nord-ovest mentre gli altri locali sono ciechi.

Altezza interna utile: al piano terra 2,30 ml al piano primo 2,57 ml

Str. verticali: muratura di pietrame

Solai: in laterizio

Pareti esterne ed interne: muratura con rivestimento a intonaco,

Pavimentazione interna: monocottura

Infissi esterni ed interni: infissi con ante a battente in legno, porte interne in legno

Impianto elettrico: sotto traccia

Impianto idrico: è costituito da canalizzazioni sotto traccia con acqua sanitaria riscaldata da una caldaia posta all'esterno

Impianto termico: Il riscaldamento delle stanze è affidato alla caldaia alimentata a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile alla procedura.

In data 12/04/2024 l'IVG ha provveduto ad eseguire il terzo sopralluogo per il **rilascio dell'unità immobiliare.**

In tale data è stata sostituita la serratura d'ingresso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/2017		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VERDE CAMILLO	22/11/2017	44957	32181
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA IMMOBILIARI L'AQUILA	24/11/2017	18193	14355
Periodo	Proprietà	Atti			
dal 07/12/2011 al 22/11/2017		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENZO GALEOTA	07/12/2011	120668	25865

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA IMMOBILIARI L'AQUILA	04/01/2012	278	231
Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 07/12/2011					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 06/02/2024, così come si evince dalla Relazione notarile depositata agli atti, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a L'AQUILA il 24/11/2017
Reg. gen. 18194 - Reg. part. 1863
Quota: 1/1
Importo: € 174.000,00
A favore di.
Contro
Capitale: € 86.658,42

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a L'AQUILA il 12/12/2022
Reg. gen. 22767 - Reg. part. 18404
Quota: 1/1
A favore di
Contro

ART. 46 N.T.A.
ZONA RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE DELLE FRAZIONI
Zona A ai sensi del D.M. 02.04.1968

1. In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista all'art. 44 delle presenti norme.
2. I lotti liberi sono inedificabili.
3. Per gli interventi di risanamento, ammodernamento, e adeguamento degli edifici alle esigenze elementari dell'abitazione, è consentito un premio di cubatura da utilizzarsi "una tantum" in ragione dei parametri seguenti:
 - 35% del volume esistente per edifici con volumetria inferiore a 600 mc.;
 - 0% per edifici con volumetria da 2.500 mc, in su.Per i valori intermedi si opera per interpolazione lineare.
4. Il premio non può interessare i piani superiori al III.
5. Il premio può introdurre al massimo un solo nuovo piano, salvo il caso di Piani già parzialmente esistenti nell'edificio.
6. Distanze minime: a confine previo accordo con il confinante, in aderenza, 3 ml. dai confini, 6 ml. tra edifici.
7. Per interventi di demolizione e ricostruzione, in tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria = $I_f = 3 \text{ mc/mq}$.
 - Altezza massima = H = non superiore all'altezza media degli edifici circostanti, fino ad un massimo di ml. 10,50.
 - Distanza minima: 3ml. dai confini di proprietà e di zona per pareti non finestrate, 10 ml. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti che si fronteggiano per più di mt. 12. Nel caso in cui le distanze preesistenti sono minori, è consentito mantenere le medesime distanze.
 - La ricostruzione può essere fatta sul ciglio stradale a condizione di non interessare, nella proiezione di aggetti coperti o scoperti (ad eccezione dei tetti), gli spazi pubblici su cui si affaccia l'edificio ricostruito. Sono peraltro da salvaguardare gli allineamenti preesistenti sugli spazi pubblici; è consentito l'arretramento se richiesto specificatamente dalle norme sismiche.
8. Per quanto riguarda le modalità ed i materiali da utilizzare per i due tipi di intervento di cui al presente articolo, sono esclusi: coperture a terrazzo, coperture in cemento, cemento-amianto, conglomerato cementizio, eternit, materie plastiche e lamiere; serramenti esterni e pannelli in leghe leggere, alluminio e legno dogato, materie plastiche, avvolgibili esterne di qualsiasi tipo e materiale (salvo gli accessi ai negozi, alle officine ed ai garages); rivestimenti, contorni di porte e finestre, soglie (che riguardino gli affacciamenti esterni) in marmo, in ceramica ed in altri materiali estranei alla tradizione costruttiva locale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è sicuramente antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle annotazioni sulla visura catastale (non probatoria) risulta una variazione dovuta a "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 13502 1/2011)".

Di tale modifica **non si è trovato riscontro di alcun titolo edilizio presso l'UTC dell'Aquila.**

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Unità immobiliare residenziale ubicata a Preturo (AQ) - Via Regina n° 8

Trattasi di una unità immobiliare che risulta catastalmente come A/3 (abitazioni di tipo economico).

E' suddivisa in due livelli ed ha una consistenza di mq. 58,26 di superficie netta, e mq. 85,90 di lorda commerciale.

Internamente risulta suddiviso in più locali, al piano terra si entra in un locale in cui è posizionato il soggiorno pranzo con angolo cottura, lateralmente un piccolo bagno con doccia lavabo e water, oltre ad un piccolo ripostiglio nel sottoscala.

Al primo piano si trova un bagno e due camere da letto.

Lo stato dei luoghi riporta una situazione difforme dalla planimetria catastale.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune dell'Aquila trasmessa via PEC in data 18/12/2023, è emerso che nessuna richiesta di autorizzazione è stata inoltrata per poter effettuare lavori ma dallo stato dell'unità immobiliare risulta ristrutturato di recente.

Catastalmente i due piani non risultano comunicanti come effettivamente sono allo stato dei luoghi.

Identificato al catasto Fabbricati -Sez. 8, Fg. 29, Part. 437, Sub. 17, Zc. 8, Categoria A/3

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

Valore di stima del bene: € 62 345,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Abitazione Preturo (AQ) - VIA Regina, piano T-1	85,90 mq	740 €/mq	€ 63 566,00	100,00%	€ 63 566,00
Valore di stima:					€ 63 566,00

Valore di stima: € 63 566,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	6 221,00	€

Valore finale di stima: € 57 345,00

Il bene risulta essere catastalmente con destinazione d'uso residenziale di categoria A/3.

Si calcolano circa €. 6 221,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

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 05/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Tacchin Alessandra

ASTE GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Planimetria Catastale
- ✓ N° 3 Documentazione fotografica
- ✓ N°4 Istanza di accesso agli atti e risposta del Comune

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata alla Frazione di Preturo, comune dell'Aquila (AQ) - Via Regina, piano T-1
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale che risulta catastalmente come A/3 (abitazioni di tipo economico). E' composta da due piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna ed ha una consistenza complessiva di mq. 85,90 di superficie convenzionale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 437, Sub. 17, Zc. 008, Categoria A/3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ART. 46 N.T.A. - ZONA RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE DELLE FRAZIONI (Zona A ai sensi del D.M. 02.04.1968)

Prezzo base d'asta: € 57 345,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57 345,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Preturo (AQ) - Via Regina, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione Identificato al catasto Fabbricati -Fg. 29, Part. 437, Sub. 17, Zc. 008, Categoria A/3	Superficie	85,90 mq
Stato conservativo:	Tutti i locali risultano in buono stato di conservazione, con buone finiture.		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale che risulta catastalmente come A/3 (abitazioni di tipo economico). E' composta da due piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna ed ha una consistenza complessiva di mq. 85,90 di superficie convenzionale.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è stato liberato dagli occupanti che erano in possesso di un contratto di locazione non opponibile alla procedura		