

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Biase Donato Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *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	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



In data 28/12/2023, il sottoscritto Ing. Di Biase Donato Antonio, con studio in Via Mons. D. Valerii, 80 - 67051 - Avezzano (AQ), email dibiado@alice.it; studio.ing.dibiase@gmail.com, PEC donatoantonio.dibiase@ingpec.eu, Tel. 0863 20 515, Fax 0863 20 515, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pescina (AQ) - via San Salvatore n.11, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: lat.42.02460; long.13.64666)

Il lotto comprende una unità immobiliare residenziale su 3 livelli fuori terra (sub.3) ed un garage (sub.2) che occupa il piano seminterrato. Una corte comune (sub.1) è a servizio dei sub.2 e 3. Il tutto è inserito in un complesso edilizio a schiera.

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

L'immobile fu realizzato con una Convenzione-contratto per Edilizia Agevolata Convenzionata, con concessione dell'area PEEP in diritto di proprietà all'Impresa costruttrice per la realizzazione di case di tipo economico e popolare.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pescina (AQ) - via San Salvatore n.11, piano S1-T-1-2

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 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il lotto in oggetto (fg.17 n.2158) confina sul fronte principale con via S.Salvatore, sui due lati in aderenza con le particelle n.2157 e n.2159 facenti parte del complesso edilizio a schiera e, sul lato posteriore, con la particella n.2193 (Catasto Terreni) utilizzata come passaggio per accedere ai garage di tutte le unità immobiliari residenziali. La particella n.2193 risulta in Catasto ancora di proprietà per 500/1000 del Costruttore **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione al piano rialzato	43,58 mq	53,80 mq	0,8	43,04 mq	2,79 m	rialzato
Autorimessa	54,23 mq	67,09 mq	0,48	32,20 mq	2,15 m	seminterrato
Giardino	65,00 mq	65,00 mq	0,18	11,70 mq	0,00 m	terra
balconi e terrazzini	21,29 mq	21,29 mq	0,4	8,52 mq	0,00 m	rialzato e primo
Abitazione al primo piano	45,30 mq	53,80 mq	0,8	53,80 mq	2,80 m	primo
Sottotetto	46,58 mq	53,80 mq	0,48	25,82 mq	2,30 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				175,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del piano interrato è stata depurata dell'ingombro della 1^a rampa della scala che sale al piano rialzato. Si applica un coefficiente pari a 0,80 che tiene in considerazione la vetustà strutturale di un immobile realizzato con normative ormai superate. All'autorimessa ed al sottotetto si applica inoltre un coefficiente di destinazione d'uso di 0,60 che determina, insieme a quello di vetustà, un coefficiente totale 0,48. Per i balconi e terrazzini si applica un coefficiente 0,4

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/2006 al 20/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2158, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano T-1-2
Dal 08/03/2006 al 20/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2158, Sub. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 55 Rendita € 164,75 Piano S1
Dal 20/12/2006 al 21/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2158, Sub. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 55 Rendita € 164,75 Piano S1
Dal 20/12/2006 al 21/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2158, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano T-1-2
Dal 21/01/2008 al 27/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2158, Sub. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 55 Rendita € 164,75 Piano S1
Dal 21/01/2008 al 27/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2158, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano T-1-2
Dal 27/03/2015 al 04/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2158, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano T-1-2
Dal 27/03/2015 al 04/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2158, Sub. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 55 Rendita € 164,75 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	2158	2		C6	7	55	67 mq	164,75 €	S1	
	17	2158	3		A7	3	7 vani	142 mq	524,2 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

Le planimetrie catastali individuano in modo inequivocabile gli immobili per cui è causa, anche se non c'è perfetta corrispondenza tra planimetrie catastali in scala 1:200 e lo stato di fatto : si rilevano infatti alcune modifiche nella distribuzione degli ambienti dei vari livelli (tranne che al piano rialzato) ed una nuova finestra (luce) nel w.c. al primo piano. Nel piano seminterrato sono stati realizzati due ripostigli ed un bagno che riducono la larghezza del garage. Al primo piano è stato eliminato un ripostiglio a favore della camera adiacente ed il bagno principale è stato realizzato al posto di una camera. Il sottotetto non abitabile è stato diviso in due parti quasi equivalenti da un tramezzo.

STATO CONSERVATIVO

I beni per cui è causa (foglio n.17 part.2158 sub.2 e sub.3 del Comune di Pescina) sono in buono stato di conservazione. Nella valutazione della consistenza immobiliare il sottoscritto ha applicato un coefficiente di vetustà 0,80 che tiene conto di una struttura portante concepita con una normativa ormai superata dalle più recenti N.T.C. 2008 e N.T.C. 2018. Qualche segno di infiltrazioni di acqua meteorica si rileva nel piano sottotetto.

PARTI COMUNI

L'accesso al garage, posto sul lato posteriore, è garantito con il passaggio sul mappale n.2193, che serve anche le altre unità immobiliari del complesso edilizio a schiera.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù e/o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare residenziale in oggetto (sub.3) ed il relativo garage (sub.2) fanno parte di un complesso edilizio di edilizia residenziale a schiera di n.4 unità immobiliari residenziali ed altrettanti garages, realizzato con struttura portante con telaio spaziale in calcestruzzo armato su graticcio di fondazione a trave rovescia continua e solai in latero-cemento. Le tamponature e le tramezzature sono realizzate in laterizio forato. La copertura è realizzata con tetto a due falde con due grossi abbaini. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, termico e termoidraulico). Una scala interna garantisce il collegamento tra i 4 livelli (seminterrato, piano terra-rialzato con zona giorno, primo piano con zona notte e secondo piano sottotetto non abitabile). Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni in pvc, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in maioliche all'interrato, in parquet nei due piani abitabili ed in finto legno (tecnopolimeri e particelle minerali) al sottotetto. L'unità immobiliare dispone di una corte (sub.1) di circa 65 mq. (il lotto individuato alla particella 2158 è delle superficie di 130 mq. di cui circa 65 mq. edificati) con accesso pedonale sul lato nord-ovest su via San Salvatore n.11 ed accesso carrabile sul lato opposto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/2006 al 20/12/2006	**** Omissis ****	Costituzione in Catasto n. AQ0037318 del 08/03/2006			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2006 al 21/01/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mattia Valente di Pescara (AQ)	20/12/2006	19579	7906
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	22/12/2006	32679	19900

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2008 al 27/03/2015	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mattia Valente di Pescina (AQ)	21/01/2008	21426	9366
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	22/01/2008	1285	938
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/2015 al 04/03/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mattia Valente di Pescina (AQ)	27/03/2015	79	72
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	07/04/2015	4581	3729
		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.

I dati relativi alla provenienza ventennale riguardano entrambi i subalterni (fg.17 n.2158 sub.2 e sub.3) oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 04/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a L'Aquila il 07/04/2015
Reg. gen. 4582 - Reg. part. 440
Quota: 1000/1000
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Silvia Ciminelli
Data: 27/03/2015
N° repertorio: 80
N° raccolta: 73

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 24/10/2023
Reg. gen. 19448 - Reg. part. 15991
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8/E del 04.03.2015, il provvedimento giudiziario di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, in quanto oggettivamente riferito ai beni espropriati, assume lo schema della "cancellazione parziale", anche quando questi rappresentano l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare. Tale "cancellazione parziale" circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è che un'annotazione di restrizione di beni. L'Agenzia ha pertanto affermato, in conclusione, che "la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti". Per la cancellazione PARZIALE l'imposta è pari allo 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Si prende come base di riferimento il prezzo di aggiudicazione e non il valore catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio (4 alloggi), in cui sono ricompresi i beni oggetto di procedimento esecutivo, è stato costruito sul lotto n.22 della Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) prevista nel Piano Regolatore Generale (Zona C2) del Comune di Pescina (AQ). Il lotto n.22 fu assegnato al Costruttore (**** Omissis ****) con deliberazione di Consiglio comunale n.51 del 17.12.2003.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Il complesso edilizio (4 alloggi), in cui sono ricompresi i beni oggetto di procedimento esecutivo, fu costruito sul lotto n.22 della Zona per l'Edilizia Economica e Popolare convenzionata (P.E.E.P.) del Comune di Pescina (AQ) previo rilascio del Permesso di Costruire n.36 (pratica n.24) del 12.08.2004. Detto permesso di Costruire fu rilasciato in virtù del contratto di convenzione stipulato il 02.07.2004 rep. n.2187 tra il Comune di Pescina ed il Costruttore **** Omissis **** che aveva già acquisito il diritto di proprietà del lotto n.22. Successivamente è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.134 (pratica n.24) del 22.01.2008 per il completamento dei lavori non ultimati nei termini del precedente Permesso di Costruire n.36 (pratica n.24) del 12.08.2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste una quasi sostanziale corrispondenza tra il Permesso di Costruire n.36 (pratica n.24) del 12.08.2004 e lo stato dei luoghi, salvo alcune modifiche nella distribuzione degli ambienti dei vari livelli (tranne al piano rialzato) ed una nuova finestra (luce) nel w.c. al primo piano. Si rileva la realizzazione di un bagno e di due ripostigli nel piano seminterrato riducendo la larghezza del garage. Al primo piano è stato eliminato un ripostiglio a favore della camera adiacente ed il bagno principale è stato realizzato al posto di una camera. La finestra del ripostiglio eliminato è stata chiusa dall'interno ma è ancora presente nel prospetto posteriore esterno del fabbricato. Il sottotetto non abitabile è stato diviso in due parti quasi equivalenti da un tramezzo mentre in progetto risulta diviso in tre parti : quella centrale ad uso locale di sgombero e due laterali non praticabili. Le quote di imposta del sottotetto sono maggiori di quelle di progetto (30 cm. nella misura e 35 cm. nel disegno). La superficie del garage (ridotta a circa 44 mq. invece dei 55 mq. di progetto) risulta un parametro urbanisticamente sensibile ai sensi della legge n.122 del 1989 (Tognoli).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il lotto in oggetto fa parte di un complesso residenziale a schiera con un'unica comune struttura portante in calcestruzzo armato. Si presume che eventuali oneri riguardino sia la manutenzione strutturale che la manutenzione del passaggio comune (particella n.2193) per l'accesso ai garage.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pescina (AQ) - via San Salvatore n.11, piano S1-T-1-2

Il lotto comprende una unità immobiliare residenziale su 3 livelli fuori terra (sub.3) ed un garage (sub.2) che occupa il piano seminterrato. Una corte comune (sub.1) è a servizio dei sub.2 e 3. Il tutto è inserito in un complesso edilizio a schiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2158, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 17, Part. 2158, Sub. 3, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 161.826,44

Per la valutazione del prezzo unitario si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 1° semestre 2023 in cui, nella zona B1 di Pescina, Microzona 1 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per ville e villini in normale stato conservativo variano tra €500,00 ed €750,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di prendere in considerazione, viste le caratteristiche e lo stato conservativo dell'immobile, il valore massimo della quotazione OMI (€750,00) e fare la media con il più probabile valore di mercato che è circa di €1.150,00/mq. Il valore medio risulta quindi di €950,00/mq. Nella determinazione della consistenza immobiliare è stato applicato di un coefficiente di vetustà e di stato conservativo pari a 0,80, tenendo in considerazione anche la vetustà strutturale di un immobile realizzato con normative ormai superate. Sarà necessario poi detrarre la somma per la definizione della eventuale sanatoria edilizia con "accertamento di conformità", dovuta alle difformità rispetto alle previsioni di progetto, valutata in €4.500,00 che, ripartita sulla superficie convenzionale riduce il valore unitario : $950,00 - (4.500,00 / 175,08) = €924,30$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pescina (AQ) - via San Salvatore n.11, piano S1-T-1-2	175,08 mq	924,30 €/mq	€ 161.826,44	100,00%	€ 161.826,44
				Valore di stima:	€ 161.826,44



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.

Avezzano, li 04/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Biase Donato Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 09/02/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - P.d.C. n.36 del 12.08.2004 e n.134 del 22.01.2008 (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali sc.1:200 (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche sub.2 e sub.3 ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Elaborati di progetto (Relazione, Ubicazione Intervento, Piante, Prospetti e Sezioni) (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso agli atti Comune di Pescina (AQ) (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto edilizia agevolata convenzionata (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico (Aggiornamento al 10/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 04/03/2024)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pescina (AQ) - via San Salvatore n.11, piano S1-T-1-2

Il lotto comprende una unità immobiliare residenziale su 3 livelli fuori terra (sub.3) ed un garage (sub.2) che occupa il piano seminterrato. Una corte comune (sub.1) è a servizio dei sub.2 e 3. Il tutto è inserito in un complesso edilizio a schiera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2158, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 17, Part. 2158, Sub. 3, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio (4 alloggi), in cui sono ricompresi i beni oggetto di procedimento esecutivo, è stato costruito sul lotto n.22 della Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) prevista nel Piano Regolatore Generale (Zona C2) del Comune di Pescina (AQ). Il lotto n.22 fu assegnato al Costruttore (**** Omissis ****) con deliberazione di Consiglio comunale n.51 del 17.12.2003.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Pescina (AQ) - via San Salvatore n.11, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2158, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 17, Part. 2158, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	175,08 mq
Stato conservativo:	I beni per cui è causa (foglio n.17 part.2158 sub.2 e sub.3 del Comune di Pescina) sono in buono stato di conservazione. Nella valutazione della consistenza immobiliare il sottoscritto ha applicato un coefficiente di vetustà 0,80 che tiene conto di una struttura portante concepita con una normativa ormai superata dalle più recenti N.T.C. 2008 e N.T.C. 2018. Qualche segno di infiltrazioni di acqua meteorica si rileva nel piano sottotetto.		
Descrizione:	Il lotto comprende una unità immobiliare residenziale su 3 livelli fuori terra (sub.3) ed un garage (sub.2) che occupa il piano seminterrato. Una corte comune (sub.1) è a servizio dei sub.2 e 3. Il tutto è inserito in un complesso edilizio a schiera.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e famiglia.		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a L'Aquila il 07/04/2015
Reg. gen. 4582 - Reg. part. 440
Quota: 1000/1000
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Silvia Ciminelli
Data: 27/03/2015
N° repertorio: 80
N° raccolta: 73

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 24/10/2023
Reg. gen. 19448 - Reg. part. 15991
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

