

---

# TRIBUNALE DI L'AQUILA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palumbo Valeriano, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2015 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Lotto 1 .....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità.....	7
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Patti .....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	13
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Titolarità.....	14
Confini .....	15
Consistenza .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali.....	15
Precisazioni.....	16
Patti .....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
Stato di occupazione .....	17



Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Lotto 3</b> .....	<b>20</b>
Descrizione.....	21
Completezza documentazione ex art. 567 .....	21
Titolarità.....	21
Confini .....	22
Consistenza .....	22
Cronistoria Dati Catastali .....	22
Dati Catastali.....	23
Precisazioni.....	23
Patti .....	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	24
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli .....	24
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>27</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>27</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>28</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>29</b>
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	<b>32</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>32</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>32</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>32</b>
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2015 del R.G.E.</b> .....	<b>34</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>34</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>34</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>35</b>
<b>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</b> .....	<b>36</b>



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Delle Rimembranze n. 3 Loc. Bazzano, edificio 1, piano S1-T-1.....	36
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Delle Rimembranze n.3 loc. Bazzano, edificio 1, piano T-2 .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Del Gran Sasso snc loc. Bazzano, edificio 2, piano T .....	37



## INCARICO

---

---

In data 13/10/2017, il sottoscritto Geom. Palumbo Valeriano, con studio in Corso Federico II 58 - 67100 - L'Aquila (AQ), email valeriano.palumbo@tin.it, PEC valeriano.palumbo@geopec.it, Tel. 0862 61805, Fax 0862 315021, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2017 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 L'Aquila (AQ) - Via Delle Rimembranze n. 3 Loc. Bazzano, edificio 1, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Delle Rimembranze n.3 loc. Bazzano, edificio 1, piano T-2
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Del Gran Sasso snc loc. Bazzano, edificio 2, piano T



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Delle Rimembranze n. 3 Loc. Bazzano, edificio 1, piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un edificio plurifamiliare, munito di corte comune esterna e sviluppato su quattro livelli di cui uno seminterrato. Il lotto in cui ricade il bene è posto in prossimità della S.S. 17, all'altezza della Frazione di Bazzano, confinanate su due lati con strade Pubbliche e con la particella 1676. La zona è ampiamente munita di ogni genere di servizi, quali attività commerciali, artigianali ed altro, oltre ad edifici scolastici presenti sia nella vicina Frazione di Paganica, sia nella limitrofa località di Gignano. L'unico neo è rappresentato dalla mancanza di parcheggi pubblici, problematica facilmente risolvibile in virtù della presenza della corte comune esterna che opportunamente riqualficata garantirebbe almeno un posto auto esterno a famiglia.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, essendo stata depositata la relazione notarile.

## 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)

Il bene è pervenuto all'esecutato a seguito di testamento pubblico a rogito Notaio Benedetti Francesco del 20/01/1998 e successivo testamento olografo del 08/02/1998 pubblicato con atto a rogito Notaio Benedetti del 07/08/1998, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 03/05/1998, giusta denuncia n. 78 volume 231 del 23/10/1998. (Vedi all. n.3)

Gli immobili assegnati all'esecutato in base alle disposizioni testamentarie furono inizialmente attribuiti a favore dei figli nati dello stesso, circostanza poi avvenuta, (nascita di un figlio nei tempi stabiliti dal testamento), ma non essendo mai stata accettata l'eredità dal figlio dell'esecutato, (ovviamente per il tramite dei genitori trattandosi di un minore) i beni, stante a quanto contenuto nel testamento, divennero di proprietà esclusiva dell'esecutato.

Si segnala che l'intestazione catastale dell'immobile non risulta aggiornata.



## CONFINI

L'immobile confina a Nord est con la particella 1676, a Sud Ovest con S.S. 17 e ad Est con Via Delle Rimembranze

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	27,52 mq	37,00 mq	0,20	7,40 mq	2,90 m	S1
Abitazione	119,54 mq	147,40 mq	1,00	147,40 mq	2,90 m	T-1
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	P 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>161,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>161,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale dei beni eseguiti non corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
004	27	1702	4	004	A2	4	7	170	451,9	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Pur non avendo avuto la possibilità di accedere all'interno dello stabile, si può asserire che lo stato dei luoghi non corrisponda alla planimetria catastale in atti considerando che la pianta dei locali depositata per effettuare i lavori di riparazione dei danni (Pratica AQ BCE 7255 - ESITO B) evidenzia per l'unità abitativa in questione, uno stato "Grezzo" (Si veda All. N.1) ossia privo di finiture ed impianti, pertanto è plausibile ipotizzare uno stato dei luoghi non corrispondente con quello catastale.





Qualora Tale ipotesi venisse avvalorata da un riscontro successivo, la procedura necessaria da attuare consisterà semplicemente nel produrre una nuova planimetria catastale.

Attualmente la consistenza catastale è la seguente: locali ad uso cantina al piano seminterrato, accessibile dalla scala che consente l'accesso anche ai piani soprastanti, quattro vani, una cucina, un bagno e due disimpegni, e tre balconi presenti al piano primo, oltre al vano scala presente al piano terra che consente il passaggio ai piani soprastanti.

## PRECISAZIONI

---

Non necessarie

## PATTI

---

Non presenti

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato, inteso nella sua interezza, è stato oggetto di lavori di riparazione e di rafforzamento locale trattandosi di uno stabile classificato con esito di Agibilità lettera "B"; i lavori, stante a quanto rinvenuto nella documentazione depositata presso gli uffici comunali, hanno riguardato le parti comuni dell'edificio, senza alterare lo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto di perizia, che risultava, come lo è tutt'ora, non ultimata e quindi allo stato grezzo (vedi all. n.2 documentazione fotografica)

## PARTI COMUNI

---

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti sulla corte comune e sull'ingresso al piano terra, oltre ai diritti sul vano scala a seguito della costituzione dei lotti di vendita

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

il lotto in cui ricade l'immobile non è gravato da alcun tipo di vincolo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni presumibilmente in calcestruzzo armato

Esposizione: prevalente Sud Ovest

Altezza interna utile; ml 2.90

Str. verticali: Muratura portante a blocchi pieni di cls

Solai: in latero cemento, con cordoli di coronamento in c.a. di altezza pari allo spessore del solaio

Copertura: La copertura è a doppia falda inclinata non spingente.

Manto di copertura: tegole in cemento



Pareti esterne ed interne: tinteggiatura per l'esterno, per l'interno non è riscontrabile  
Pavimentazione interna: non riscontrabile  
Infissi esterni ed interni: esterni parzialmente presenti interni non visibili  
Scale: Struttura Presumibilmente in c.a.  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non riscontrabili  
Terreno esclusivo: non presente  
Posto auto: non presente  
Dotazioni condominiali: Ingresso , corte comune e vano scala

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni sono pervenuti all'esecutato a seguito di testamento pubblico a rogito Notaio Benedetti Francesco del 20/01/1998 e successivo testamento olografo del 08/02/1998 pubblicato con atto a rogito Notaio Benedetti del 07/08/1998. in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 03/05/1998. Non risultano atti a carico dell'esecutato successivi alla data del pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di L'AQUILA aggiornate al 24/08/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a L'AQUILA il 24/07/2003  
Reg. gen. 13192 - Reg. part. 2017  
Quota: 1/1  
Importo: € 206,00



- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca  
Iscritto a L'Aquila il 30/05/2005  
Reg. gen. 13905 - Reg. part. 3051  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.640,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 29/07/2015  
Reg. gen. 10171 - Reg. part. 8034  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Da definire in sede di trasferimento

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'edificio ricade nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila in zona di viabilità e parcheggi normata dall'articolo 27 delle N.T.A.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata realizzata con concessione edilizi n. 7380/9420 del 23/01/1970. Dalle ricerche svolte presso gli uffici della ripartizione urbanistica nulla è emerso riguardo ad ulteriori titoli edilizi a nome dell'esecutato, riguardanti il bene in questione. A seguito del sisma del 06/04/2009, lo stabile è stato dichiarato temporaneamente inagibile, essendogli stato attribuito un esito di agibilità di tipo "B". Per la riparazione dei danni, relativamente alle sole parti comuni dell'edificio, è stata inoltrata la pratica AQ BCE n.7255, per la quale è stato rilasciato un contributo pari ad € 82.476,96.



### **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.

Non essendo stato possibile accedere all'interno dello stabile, non si è in grado di asserire se l'immobile corrisponda a quello riportato nell'ultimo progetto. Si ritiene corretto ipotizzare uno stato dei luoghi non corrispondente a quello autorizzato e riscontrabile dalla planimetria catastale. Le presunte difformità derivano dallo stato dei luoghi riportato nel progetto di riparazione post sisma, ossia "appartamento al greezzo" di conseguenza si ipotizza che siano stati eseguiti dei lavori senza però essere ultimati. Da quanto riscontrabile dall'esterno, si tratterebbe eventualmente di difformità edilizie per opere interne, facilmente sanabili ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Non presenti



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Delle Rimembranze n.3 loc. Bazzano, edificio 1, piano T-2

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un edificio plurifamiliare, munito di corte comune esterna e sviluppato su quattro livelli di cui uno seminterrato. Il lotto in cui ricade il bene è posto in prossimità della S.S. 17, all'altezza della Frazione di Bazzano, confinanate su due lati con strade Pubbliche e con la particella 1676. La zona è ampiamente munita di ogni genere di servizi, quali attività commerciali, artigianali ed altro, oltre ad edifici scolastici presenti sia nella vicina Frazione di Paganica, sia nella limitrofa località di Gignano. L'unico neo è rappresentato dalla mancanza di parcheggi pubblici, problematica facilmente risolvibile in virtù della presenza della corte comune esterna che opportunamente riqualificata garantirebbe almeno un posto auto esterno a famiglia.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata depositata la relazione notarile

## 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)

Il bene è pervenuto all'esecutato a seguito di testamento pubblico a rogito Notaio Benedetti Francesco del 20/01/1998 e successivo testamento olografo del 08/02/1998 pubblicato con atto a rogito Notaio Benedetti del 07/08/1998, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 03/05/1998, giusta denuncia n. 78 volume 231 del 23/10/1998. (Vedi all. n.3)

Gli immobili assegnati all'esecutato in base alle disposizioni testamentarie furono inizialmente attribuiti a favore dei figli nati dello stesso, circostanza poi avvenuta, (nascita di un figlio nei tempi stabiliti dal testamento), ma non essendo mai stata accettata l'eredità dal figlio dell'esecutato, (ovviamente per il tramite dei genitori trattandosi di un minore) i beni, stante a quanto contenuto nel testamento, divennero di proprietà esclusiva dell'esecutato.

Si segnala che l'intestazione catastale dell'immobile non risulta aggiornata.



## CONFINI

L'immobile confina a Nord est con la particella 1676, a Sud Ovest con S.S. 17 e ad Est con Via Delle Rimembranze

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,54 mq	147,40 mq	0,33	48,64 mq	1,86 m	Secondo
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,89 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,89 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale dei beni eseguiti non corrisponde a quello reale

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1702	5	004	A2	4	3	61	193,67	T-2	

### **Corrispondenza catastale**

Pur non avendo avuto la possibilità di accedere all'interno dello stabile, si può asserire che lo stato dei luoghi non corrisponda alla planimetria catastale in atti considerando che la stessa individua tre vani utili, un bagno ed un balcone, mentre nella documentazione progettuale relativa all'istanza di condono edilizio, successivamente validata con C.E. a sanatoria n. 3319 del 19/03/1996, sono presenti due locali di sgombero, una cucina, un bagno ed un balcone.

La procedura necessaria per aggiornare la situazione catastale, consisterà semplicemente nel produrre una nuova planimetria catastale, dopo aver definito la pratica di Sanatoria per il cambio di destinazione d'uso (non autorizzato) dei due locali di sgombero.



## PRECISAZIONI

---

non necessarie

## PATTI

---

Non presenti

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato, inteso nella sua interezza, è stato oggetto di lavori di riparazione e di rafforzamento locale trattandosi di uno stabile classificato con esito di Agibilità lettera "B"; i lavori, stante a quanto rinvenuto nella documentazione depositata presso gli uffici comunali, hanno riguardato le parti comuni dell'edificio, senza alterare lo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto di perizia, che risultava, come lo è tutt'ora, non ultimata e quindi allo stato grezzo (vedi documentazione fotografica All. n.2 e piante edificio allegate alla pratica AQ BCE 7522 All. n.1)

## PARTI COMUNI

---

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti sulla corte comune e sull'ingresso al piano terra, oltre ai diritti sul vano scala a seguito della costituzione dei lotti di vendita

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

il lotto in cui ricade l'immobile non è gravato da alcun tipo di vincolo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni presumibilmente in calcestruzzo armato

Esposizione: prevalente Sud Ovest

Altezza interna utile; ml 1.96 media

Str. verticali: Muratura portante a blocchi pieni di cls

Solai: in latero cemento, con cordoli di coronamento in c.a. di altezza pari allo spessore del solaio

Copertura: La copertura è a doppia falda inclinata non spingente.

Manto di copertura: tegole in cemento

Pareti esterne ed interne: tinteggiatura per l'esterno, per l'interno non è riscontrabile

Pavimentazione interna: non riscontrabile

Infissi esterni ed interni: esterni presenti, interni non visibili

Scale: Struttura Presumibilmente in c.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non riscontrabili





Terreno esclusivo: non presente  
Posto auto: non presente  
Dotazioni condominiali: Ingresso , corte comune e vano scala

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni sono pervenuti all'esecutato a seguito di testamento pubblico a rogito Notaio Benedetti Francesco del 20/01/1998 e successivo testamento olografo del 08/02/1998 pubblicato con atto a rogito Notaio Benedetti del 07/08/1998. in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 03/05/1998. Non risultano atti a carico dell'esecutato successivi alla data del pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di L'AQUILA aggiornate al 24/08/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a L'AQUILA il 24/07/2003  
Reg. gen. 13192 - Reg. part. 2017  
Quota: 1/1  
Importo: € 206,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca  
Iscritto a L'Aquila il 30/05/2005  
Reg. gen. 13905 - Reg. part. 3051



Quota: 1/1  
Importo: € 9.640,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 29/07/2015  
Reg. gen. 10171 - Reg. part. 8034  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Da definire in sede di trasferimento

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'edificio ricade nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila in zona di viabilità e parcheggi normata dall'articolo 27 delle N.T.A.

## **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.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata realizzata a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 7380/9420 del 23/01/1970. Dalle ricerche svolte presso gli uffici della ripartizione urbanistica è emersa una Concessione edilizia a Sanatoria n. 3319 del 19/03/1996 relativa alla domanda di condono edilizio n. 808 del 30/04/1986 tramite la quale è stato sanato un ampliamento (sopraelevazione) dell'intero piano secondo ed il cambio di destinazione d'uso di una porzione dello stesso da locale di sgombero ad abitazione, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione urbanistica allegata.

A seguito del sisma del 06/04/2009, lo stabile è stato dichiarato temporaneamente inagibile, essendogli stato attribuito un esito di agibilità di tipo "B". Per la riparazione dei danni, relativamente alle sole parti comuni dell'edificio, è stata inoltrata la pratica AQ BCE n.7255, per la quale è stato rilasciato un contributo pari ad € 82.476,96. I lavori sono stati regolarmente eseguiti e dichiarati ultimati in data 30/11/2010.



### **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.

Pur non essendo stato possibile accedere all'interno dello stabile, lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo progetto approvato, ossia la Concessione Edilizia a Sanatoria rilasciata ai sensi della legge 47/85 - C.E. N. 3319 del 19/03/1196. Tale affermazione deriva dal fatto che l'intero piano secondo è stato censito interamente con destinazione residenziale, indicando come tali anche le due stanze destinate a locali di sgombero.

Le difformità rilevate potranno essere sanate ai sensi della Legge 47/85 art.40 sesto comma, e successive integrazioni, a condizione che l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della suddetta legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedura esecutiva; la domanda di sanatoria potrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

Qualora non fosse possibile procedere in tal senso, dovrà essere prodotto un progetto a sanatoria per ripristinare la destinazione urbanistica dei due locali di sgombero attualmente censiti in catasto come locali residenziali.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Non presenti



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Del Gran Sasso snc loc. Bazzano, edificio 2, piano T

## DESCRIZIONE

---

Si tratta dell'edificio costituito in origine da un solo piano ad uso deposito. Il bene è attualmente riconoscibile dal solo piano delle fondazioni. data la presenze delle armature di fondazione. (vedi documentazione fotografica All. n.2). Il lotto in cui ricade il bene è posto in prossimità della S.S. 17, all'altezza della Frazione di Bazzano, anche se l'accesso avviene dalla strada interna della frazione, denominata Via Del Gran Sasso, confinanate su tre lati con strade Pubbliche e con la particella 1702. La zona è dotata di ogni genere di servizi, quali attività commerciali, artigianali ed altro, oltre ad edifici scolastici presenti sia nella vicina Frazione di Paganica, sia nella limitrofa località di Gignano. L'unico neo è rappresentato dalla mancanza di parcheggi pubblici, problematica facilmente risolvibile in virtù della presenza della corte esterna che opportunamente riqualficata garantirebbe numerosi posti auto.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata depositata la relazione notarile

## 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)

Il bene è pervenuto all'esecutato a seguito di testamento pubblico a rogito Notaio Benedetti Francesco del 20/01/1998 e successivo testamento olografo del 08/02/1998 pubblicato con atto a rogito Notaio Benedetti del 07/08/1998, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 03/05/1998, giusta denuncia n. 78 volume 231 del 23/10/1998. (Vedi all. n.3)

Gli immobili assegnati all'esecutato in base alle disposizioni testamentarie furono inizialmente attribuiti a favore dei figli nati dello stesso, circostanza poi avvenuta, (nascita di un figlio nei tempi stabiliti dal testamento), ma non essendo mai stata accettata l'eredità dal figlio dell'esecutato, (ovviamente per il tramite dei genitori trattandosi di un minore) i beni, stante a quanto contenuto nel testamento, divennero di proprietà esclusiva dell'esecutato.



Si segnala che l'intestazione catastale dell'immobile non risulta aggiornata.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord est con Via Del Gran Sasso, a Sud Ovest con S.S. 17 e ad Est con Via Delle Rimembranze e la particella 1702

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	35,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	2,82 m	terra
Giardino	670,00 mq	670,00 mq	0,18	120,60 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>168,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>168,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte di pertinenza è data dalla differenza della consistenza in atti (si considera la consistenza della particella 1676 N.C.T.) detratta della consistenza catastale del fabbricato pari a mq.48,00

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene all'epoca del pignoramento era censito con la particella 901 N.C.E.U ed a seguito di aggiornamento da parte dell'U.T.E. per bonifica catastale, il mappale 901 è divenuto il mappale 1702 sub 6. L'aggiornamento però è da ritenersi parziale in quanto al Catasto terreni, la particella 1702 sub.6 corrisponde alla particella 1676, a sua volta derivata dalla particella 671. La situazione catastale originaria, relativamente al catasto fabbricati (Foglio 27 particella 901) inglobava evidentemente anche la corte dell'edificio, (vedi all. n.11) mentre a seguito di aggiornamento dell'identificativo catastale (Soppressione della particella 901 e costituzione della particella 1702 sub 6) la corte non è stata inglobata e pertanto ad oggi, la mappa catstale del N.C.T. individua due distinti lotti, costituiti dalle particelle 1702 (fabbricato principale con corte comune annessa - lotti n.1 e 2) e particella 1676 fabbricato ad uso deposito con corte annessa, censito al NCEU con il n. 1702 sub.6.

Per completezza si precisa che la particella 1676 si è costituita a seguito di frazionamento del 17/05/2013 prot. n. AQ0086138 predisposto dall'ANAS a seguito di esproprio di una porzione di terreno da annettere alla strada statale.

Il titolare catastale non corrisponde con quello reale.



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1702	6	004	A4	3	2,5	48	126,53	T	

### **Corrispondenza catastale**

Il fabbricato, come già evidenziato precedentemente, risulta demolito, di conseguenza non vi è alcuna corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, infatti quest'ultimo individua il bene con destinazione residenziale, cosa che non trova riscontro nelle documentazioni urbanistiche rinvenute che ne attestano la destinazione ad uso deposito.

Inoltre la planimetria catastale in atti (Vedi all. n.5 - documentazione catastale) è priva dell'individuazione della corte esclusiva, anche se la particella 901 NCEU originaria inglobava sia il terreno che il fabbricato, in quanto graffata insieme alla particella 691 NCEU, Attuale particella 1702. (Vedi mappa N.C.E.U. - All. n.11).

Una volta definita la pratica urbanistica relativa alla ricostruzione di quanto condonato precedentemente, dovrà essere aggiornata anche la situazione catastale, inserendo correttamente l'edificio all'interno del lotto 1676 NCT, per poi aggiornare la situazione al NCEU inserendo una nuova planimetria con le giuste destinazioni d'uso ed individuando esattamente la corte di pertinenza.

## PRECISAZIONI

---

non necessarie in quanto fornite precedentemente.

## PATTI

---

Non presenti

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato è demolito

## PARTI COMUNI

---

Non presenti



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

il lotto in cui ricade l'immobile non è gravato da alcun tipo di vincolo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Sono visibili parzialmente le armature del piano di fondazione, circondate e sovrastate da piante ed arbusti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni sono pervenuti all'esecutato a seguito di testamento pubblico a rogito Notaio Benedetti Francesco del 20/01/1998 e successivo testamento olografo del 08/02/1998 pubblicato con atto a rogito Notaio Benedetti del 07/08/1998. in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 03/05/1998. Non risultano atti a carico dell'esecutato successivi alla data del pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di L'AQUILA aggiornate al 24/08/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a L'AQUILA il 24/07/2003  
Reg. gen. 13192 - Reg. part. 2017





Quota: 1/1  
Importo: € 206,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca  
Iscritto a L'Aquila il 30/05/2005  
Reg. gen. 13905 - Reg. part. 3051  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.640,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 29/07/2015  
Reg. gen. 10171 - Reg. part. 8034  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Da definire in sede di trasferimento

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'edificio ricade nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila in zona di viabilità e parcheggi normata dall'articolo 27 delle N.T.A.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata realizzata nell'anno 1966 a seguito di rilascio di Oconcessione Edilizia a Sanatoria n. 3319 del 19/03/1996 relativa alla docmanda di condono edilizio n. 808 del 30/04/1986 tramite la quale è stato sanato l'intero stabile.  
Successivamente, con Concessione edilizia n.199 del 26/05/2003 è stato autorizzato un progetto per l'adeguamento statico dello stabile, prevedendo una struttura in cemento armato a sostegno della struttura esistente, cosa che non si è verificata a seguito dell'avvenuta demolizione.



### ***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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo progetto approvato, ossia la Concessione Edilizia rilasciata per consentire un adeguamento statico del bene, ossia C.E. N. 199 del 26/05/2003, in quanto il fabbricato è stato totalmente demolito e non adeguato sismicamente.

Per il ripristino di quanto assentito con quanto autorizzato con il Condono edilizio, sarà necessario produrre un progetto a sanatoria, (a causa della demolizione non autorizzata) ai sensi dell'art. 3 Lett. d del D.P.R. 380/2001.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Non presenti



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La composizione dei lotti ricalca le caratteristiche generali dei beni. Infatti trattandosi di tre distinte unità immobiliari, si è ritenuto opportuno mantenerle come tali.

La vendita di ogni singolo lotto non è soggetta ad IVA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Delle Rimembranze n. 3 Loc. Bazzano, edificio 1, piano S1-T-1

L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un edificio plurifamiliare, munito di corte comune esterna e sviluppato su quattro livelli di cui uno seminterrato. Il lotto in cui ricade il bene è posto in prossimità della S.S. 17, all'altezza della Frazione di Bazzano, confinante su due lati con strade Pubbliche e con la particella 1676. La zona è ampiamente munita di ogni genere di servizi, quali attività commerciali, artigianali ed altro, oltre ad edifici scolastici presenti sia nella vicina Frazione di Paganica, sia nella limitrofa località di Gignano. L'unico neo è rappresentato dalla mancanza di parcheggi pubblici, problematica facilmente risolvibile in virtù della presenza della corte comune esterna che opportunamente riqualificata garantirebbe almeno un posto auto esterno a famiglia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1702, Sub. 4, Zc. 004, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 96.630,00

Per la valutazione del bene oggetto di pignoramento, trattandosi di un'unità immobiliare di tipo residenziale, si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare. Il valore che ne scaturisce verrà riferito all'unità di misura presa in considerazione, che in tal caso sarà il metro quadrato.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Da indagini svolte presso borsini immobiliari, (O.M.I.), agenzie immobiliari, operatori economici ed imprese di costruzioni, tenuto conto delle attuali condizioni, è emerso un prezzo di mercato ricompreso tra € 700,00 ed € 1.000,00/mq. Tuttavia trattandosi di una unità immobiliare da completare, stante a quanto dichiarato in sede di riparazione dei danni dovuti al sisma, nonchè da quanto riscontrabile esternamente, è opportuno attribuire un valore presunto di mercato inferiore a quelli comunemente applicabili, ossia pari ad € 600,00/mq

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via Delle Rimembranze n. 3 Loc. Bazzano, edificio 1, piano S1- T-1	161,05 mq	600,00 €/mq	€ 96.630,00	100,00	€ 96.630,00
				Valore di stima:	€ 96.630,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Delle Rimembranze n.3 loc. Bazzano, edificio 1, piano T-2

L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un edificio plurifamiliare, munito di corte comune esterna e sviluppato su quattro livelli di cui uno seminterrato. Il lotto in cui ricade il bene è posto in prossimità della S.S. 17, all'altezza della Frazione di Bazzano, confinate su due lati con strade Pubbliche e con la particella 1676. La zona è ampiamente munita di ogni genere di servizi, quali attività commerciali, artigianali ed altro, oltre ad edifici scolastici presenti sia nella vicina Frazione di Paganica, sia nella limitrofa località di Gignano. L'unico neo è rappresentato dalla mancanza di parcheggi pubblici, problematica facilmente risolvibile in virtù della presenza della corte comune esterna che opportunamente riqualificata garantirebbe almeno un posto auto esterno a famiglia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1702, Sub. 5, Zc. 004, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 30.534,00

Per la valutazione del bene oggetto di pignoramento, trattandosi di un'unità immobiliare di tipo residenziale, si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare. Il valore che ne scaturisce verrà riferito all'unità di misura presa in considerazione, che in tal caso sarà il metro quadrato.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Da indagini svolte presso borsini immobiliari, (O.M.I.), agenzie immobiliari, operatori economici ed imprese di costruzioni, tenuto conto delle attuali condizioni, è emerso un prezzo di mercato ricompreso tra € 700,00 ed € 1.000,00/mq. Tuttavia trattandosi di una unità immobiliare da completare, stante a quanto dichiarato in sede di riparazione dei danni dovuti al sisma, nonchè da quanto riscontrabile esternamente, è opportuno attribuire un valore presunto di mercato inferiore a quelli comunemente applicabili, ossia pari ad € 600,00/mq



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via Delle Rimembranze n.3 loc. Bazzano, edificio 1, piano T-2	50,89 mq	600,00 €/mq	€ 30.534,00	100,00	€ 30.534,00
Valore di stima:					€ 30.534,00

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Del Gran Sasso snc loc. Bazzano, edificio 2, piano T

Si tratta dell'edificio costituito in origine da un solo piano ad uso deposito. Il bene è attualmente riconoscibile dal solo piano delle fondazioni. data la presenza delle armature di fondazione. (vedi documentazione fotografica All. n.2). Il lotto in cui ricade il bene è posto in prossimità della S.S. 17, all'altezza della Frazione di Bazzano, anche se l'accesso avviene dalla strada interna della frazione, denominata Via Del Gran Sasso, confinanate su tre lati con strade Pubbliche e con la particella 1702. La zona è dotata di ogni genere di servizi, quali attività commerciali, artigianali ed altro, oltre ad edifici scolastici presenti sia nella vicina Frazione di Paganica, sia nella limitrofa località di Gignano. L'unico neo è rappresentato dalla mancanza di parcheggi pubblici, problematica facilmente risolvibile in virtù della presenza della corte esterna che opportunamente riqualficata garantirebbe numerosi posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1702, Sub. 6, Zc. 004, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 63.554,11

Trattandosi di un bene da ricostruire, l'unico metodo plausibile per fissare un valore unitario abbastanza attendibile è quello di stabilire il costo di ricostruzione dello stesso, rappresentato dalla somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile o un committente privato dovrebbero sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo.

Il suddetto costo si distingue in: costo di ricostruzione propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione,

di un esatto duplicato perfetto sostituto dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi o simili materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione, oltre ai costi indiretti, ossia Oneri di urbanizzazione (Nel caso specifico non dovuti in quanto già assolti con il Condono edilizio) ed Oneri professionali (si considera un 8%) ed i costi per l'allacciamento ai servizi (Nulli in quanto si presume che il bagno fosse già collegato alla fogna in quanto già presente inizialmente). Per l'ipotesi di ricostruzione si tiene conto della consistenza autorizzata con La concessione edilizia n.3319 del 19/03/1996, ossia quella relativa al Condono e non quella successivamente assentita e relativa all'adeguamento statico, di fatto totalmente disattesa. Per la quantificazione dei costi, vista la particolare forma dell'immobile, oltre alla consistenza lorda dei locali, è stata inglobata anche la superficie divisoria che collega i due corpi di fabbrica, pari a circa mq.5,00, basando il calcolo su una consistenza di mq.48,00 totali. La necessita di tale procedura si rende opportuna per consentire un accesso in piano all'interno dei locali. (Vedi Planimetria allegata All. n. 10) Relativamente alla struttura di fondazione esistente, non si è in grado di asserire se la stessa



rappresenti a livello geometrico la superficie condonata o meno, ipotizzando valida la prima ipotesi, si sono quantificate le spese necessarie per ultimare sia le fondazioni, che l'edificio originario.

I costi determinati per la ricostruzione (Vedi computo allegato) sono pari ad € 46.439,11, a cui vanno sommate le spese tecniche, pari all'8%, ottenendo un costo pari ad € 50.154,24.

A completamento della stima è necessario quantificare anche il valore della corte pertinenziale, pari a mq. 718,00 lordi, ossia comprensivi della consistenza dell'edificio da ricostruire (pari a mq.48,00). Il valore attribuito è ovviamente riferito ad un terreno non edificabile, trattandosi di un area destinata a viabilità e parcheggi. Il valore attribuito ovviamente non è equiparabile ad un terreno agricolo o comunemente inedificabile, trattandosi di una pertinenza primaria per l'accrescimento del valore del fabbricato.

Per quanto premesso si attribuisce un valore di mercato pari ad € 20,00/mq, ottenendo:

Valore corte mq. (718,00-48,00) x € 20,00 = € 13.400,00, pertanto il valore complessivo del lotto è pari ad € € 50.154,24+13.400,00 = € 63.554,24, simile al valore automatico ottenuto di € 63.554,11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito L'Aquila (AQ) - Via Del Gran Sasso snc loc. Bazzano, edificio 2, piano T	168,60 mq	376,95 €/mq	€ 63.554,11	100,00	€ 63.554,11
Valore di stima:					€ 63.554,11

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 29/08/2018

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

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ELABORATI GRAFICI PRATICA SISMA AQ BCE 7255
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - DENUNCIA DI SUCCESSIONE
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa NCT
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - C.E. ADEGUAMENTO STATICO
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 9 Altri allegati - OSSERVATORIO IMMOBILIARE II SEM.2018
- ✓ N° 10 Altri allegati - PIANTE LOCALI DI DEPOSITO DA RICOSTRUIRE
- ✓ N° 11 Estratti di mappa - MAPPA URBANA N.C.E.U.
- ✓ N° 12 Altri allegati - STIMA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE LOCALI DI DEPOSITO
- ✓ N° 13 Altri allegati - PLANIMETRIA DEI LOTTI



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Delle Rimembranze n. 3 Loc. Bazzano, edificio 1, piano S1-T-1  
L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un edificio plurifamiliare, munito di corte comune esterna e sviluppato su quattro livelli di cui uno seminterrato. Il lotto in cui ricade il bene è posto in prossimità della S.S. 17, all'altezza della Frazione di Bazzano, confinanate su due lati con strade Pubbliche e con la particella 1676. La zona è ampiamente munita di ogni genere di servizi, quali attività commerciali, artigianali ed altro, oltre ad edifici scolastici presenti sia nella vicina Frazione di Paganica, sia nella limitrofa località di Gignano. L'unico neo è rappresentato dalla mancanza di parcheggi pubblici, problematica facilmente risolvibile in virtù della presenza della corte comune esterna che opportunamente riqualificata garantirebbe almeno un posto auto esterno a famiglia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1702, Sub. 4, Zc. 004, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila in zona di viabilità e parcheggi normata dall'articolo 27 delle N.T.A.

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Delle Rimembranze n.3 loc. Bazzano, edificio 1, piano T-2  
L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un edificio plurifamiliare, munito di corte comune esterna e sviluppato su quattro livelli di cui uno seminterrato. Il lotto in cui ricade il bene è posto in prossimità della S.S. 17, all'altezza della Frazione di Bazzano, confinanate su due lati con strade Pubbliche e con la particella 1676. La zona è ampiamente munita di ogni genere di servizi, quali attività commerciali, artigianali ed altro, oltre ad edifici scolastici presenti sia nella vicina Frazione di Paganica, sia nella limitrofa località di Gignano. L'unico neo è rappresentato dalla mancanza di parcheggi pubblici, problematica facilmente risolvibile in virtù della presenza della corte comune esterna che opportunamente riqualificata garantirebbe almeno un posto auto esterno a famiglia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1702, Sub. 5, Zc. 004, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila in zona di viabilità e parcheggi normata dall'articolo 27 delle N.T.A.

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Del Gran Sasso snc loc. Bazzano, edificio 2, piano T  
Si tratta dell'edificio costituito in origine da un solo piano ad uso deposito. Il bene è attualmente riconoscibile dal solo piano delle fondazioni. data la presenze delle armature di fondazione. (vedi documentazione fotografica All. n.2). Il lotto in cui ricade il bene è posto in prossimità della S.S. 17, all'altezza della Frazione di Bazzano, anche se l'accesso avviene dalla strada interna della frazione, denominata Via Del Gran Sasso, confinanate su tre lati con strade Pubbliche e con la particella 1702. La zona è dotata di ogni genere di servizi, quali attività commerciali, artigianali ed altro, oltre ad edifici scolastici presenti sia nella vicina Frazione di Paganica, sia nella limitrofa località di Gignano. L'unico neo è rappresentato dalla





mancanza di parcheggi pubblici, problematica facilmente risolvibile in virtù della presenza della corte esterna che opportunamente riqualificata garantirebbe numerosi posti auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1702, Sub. 6, Zc. 004, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila in zona di viabilità e parcheggi normata dall'articolo 27 delle N.T.A.



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2015 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	L'Aquila (AQ) - Via Delle Rimembranze n. 3 Loc. Bazzano, edificio 1, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1702, Sub. 4, Zc. 004, Categoria A2	<b>Superficie</b>	161,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato, inteso nella sua interezza, è stato oggetto di lavori di riparazione e di rafforzamento locale trattandosi di uno stabile classificato con esito di Agibilità lettera "B"; i lavori, stante a quanto rinvenuto nella documentazione depositata presso gli uffici comunali, hanno riguardato le parti comuni dell'edificio, senza alterare lo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto di perizia, che risultava, come lo è tutt'ora, non ultimata e quindi allo stato grezzo (vedi all. n.2 documentazione fotografica)		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un edificio plurifamiliare, munito di corte comune esterna e sviluppato su quattro livelli di cui uno seminterrato. Il lotto in cui ricade il bene è posto in prossimità della S.S. 17, all'altezza della Frazione di Bazzano, confinante su due lati con strade Pubbliche e con la particella 1676. La zona è ampiamente munita di ogni genere di servizi, quali attività commerciali, artigianali ed altro, oltre ad edifici scolastici presenti sia nella vicina Frazione di Paganica, sia nella limitrofa località di Gignano. L'unico neo è rappresentato dalla mancanza di parcheggi pubblici, problematica facilmente risolvibile in virtù della presenza della corte comune esterna che opportunamente riquilificata garantirebbe almeno un posto auto esterno a famiglia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 2

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	L'Aquila (AQ) - Via Delle Rimembranze n.3 loc. Bazzano, edificio 1, piano T-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1702, Sub. 5, Zc. 004, Categoria A2	<b>Superficie</b>	50,89 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato, inteso nella sua interezza, è stato oggetto di lavori di riparazione e di rafforzamento locale trattandosi di uno stabile classificato con esito di Agibilità lettera "B"; i lavori, stante a quanto rinvenuto nella documentazione depositata presso gli uffici comunali, hanno riguardato le parti comuni dell'edificio, senza alterare lo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto di perizia, che risultava, come lo è tutt'ora, non ultimata e quindi allo stato grezzo (vedi documentazione fotografica All. n.2 e piante edificio allegate alla pratica AQ BCE 7522 All. n.1)		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un edificio plurifamiliare, munito di corte comune esterna e sviluppato su quattro livelli di cui uno seminterrato. Il lotto in cui ricade il bene è posto in prossimità della S.S. 17, all'altezza della Frazione di Bazzano, confinante su due lati con strade Pubbliche e con la particella 1676. La zona è ampiamente munita di ogni genere di servizi, quali attività commerciali, artigianali ed		



	altro, oltre ad edifici scolastici presenti sia nella vicina Frazione di Paganica, sia nella limitrofa località di Gignano. L'unico neo è rappresentato dalla mancanza di parcheggi pubblici, problematica facilmente risolvibile in virtù della presenza della corte comune esterna che opportunamente riqualificata garantirebbe almeno un posto auto esterno a famiglia.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 3

<b>Bene N° 3 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	L'Aquila (AQ) - Via Del Gran Sasso snc loc. Bazzano, edificio 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1702, Sub. 6, Zc. 004, Categoria A4	<b>Superficie</b>	168,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato è demolito		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta dell'edificio costituito in origine da un solo piano ad uso deposito. Il bene è attualmente riconoscibile dal solo piano delle fondazioni, data la presenza delle armature di fondazione. (vedi documentazione fotografica All. n.2). Il lotto in cui ricade il bene è posto in prossimità della S.S. 17, all'altezza della Frazione di Bazzano, anche se l'accesso avviene dalla strada interna della frazione, denominata Via Del Gran Sasso, confinanate su tre lati con strade Pubbliche e con la particella 1702. La zona è dotata di ogni genere di servizi, quali attività commerciali, artigianali ed altro, oltre ad edifici scolastici presenti sia nella vicina Frazione di Paganica, sia nella limitrofa località di Gignano. L'unico neo è rappresentato dalla mancanza di parcheggi pubblici, problematica facilmente risolvibile in virtù della presenza della corte esterna che opportunamente riqualificata garantirebbe numerosi posti auto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DELLE RIMEMBRANZE N. 3  
LOC. BAZZANO, EDIFICIO 1, PIANO S1-T-1

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a L'AQUILA il 24/07/2003  
Reg. gen. 13192 - Reg. part. 2017  
Quota: 1/1  
Importo: € 206,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca  
Iscritto a L'Aquila il 30/05/2005  
Reg. gen. 13905 - Reg. part. 3051  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.640,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 29/07/2015  
Reg. gen. 10171 - Reg. part. 8034  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DELLE RIMEMBRANZE N.3  
LOC. BAZZANO, EDIFICIO 1, PIANO T-2

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a L'AQUILA il 24/07/2003  
Reg. gen. 13192 - Reg. part. 2017  
Quota: 1/1  
Importo: € 206,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca  
Iscritto a L'Aquila il 30/05/2005



Reg. gen. 13905 - Reg. part. 3051  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.640,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 29/07/2015  
Reg. gen. 10171 - Reg. part. 8034  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBIcato A L'AQUILA (AQ) - VIA DEL GRAN SASSO SNC LOC. BAZZANO, EDIFICIO 2, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a L'AQUILA il 24/07/2003  
Reg. gen. 13192 - Reg. part. 2017  
Quota: 1/1  
Importo: € 206,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca  
Iscritto a L'Aquila il 30/05/2005  
Reg. gen. 13905 - Reg. part. 3051  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.640,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 29/07/2015  
Reg. gen. 10171 - Reg. part. 8034  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

