TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cordischi Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: GIOVANNI CORDISCHI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 71a6ea34eda2079b

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2025 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.487,20 15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 16

Firmato Da: GIOVANNI CORDISCHI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 71a6ea34eda2079b

INCARICO

All'udienza del 18/12/2025, il sottoscritto Ing. Cordischi Giovanni, con studio in Via Cenzino Cerasani, 15 - 67058 - San Benedetto dei Marsi (AQ), email cordischig@libero.it, PEC giovanni.cordischi@ingpec.eu, Tel. 0863 867877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sante Marie (AQ) - C. so G. Garibaldi, 91, piano T-P1-P2-P3-P4 (Coord. Geografiche: Lat. 42°06'09.53''N- Long. 13°12'18.46''E)

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale, caratterizzato da quattro piani fuori terra, facente parte di un aggregato edilizio, caratterizzato da lotti stretti e profondi, prospicienti su viabilità urbana consolidata, inserito in un contesto urbano-storico. L'immobile è situato a circa 160 metri dalla piazza comunale, la zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/03/2026.

Custode delle chiavi: Avv. **** Omissis ****

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

Si rileva che in data 13/03/2026 è stato eseguito un accesso parzialmente forzoso, nel quale il fabbro il sig. **** Omissis ****, in presenza del sottoscritto Stimatore, nonché del Custode Giudiziario Avv. **** Omissis ****, ha manomesso gli elementi di chiusura e sostituito il lucchetto dell'accesso sito in via C. Battista, che consente di raggiungere il piano quarto, porzione dell'immobile pignorato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sante Marie (AQ) - C. so G. Garibaldi, 91, piano T-P1-P2-P3-P4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Firmato Da: GIOVANNI CORDISCHI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 71a6ea34eda2079b

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

L'unità immobiliare risulta inserita in un aggregato edilizio continuo e confina:
- Lato strada (Nord- Ovest): L'unità confina anteriormente con la viabilità pubblica, costituita da strada asfaltata con
marciapiede stretto a ridosso della facciata. L'accesso principale avviene direttamente dalla strada tramite porta d'ingresso su prospetto da C.so G. Garibaldi n. 91.
- Confini laterali (Nord- Ovest ed Sud- Est): Entrambi i lati risultano in aderenza con unità immobiliari contigue.
- Confine posteriore (Sud): il retro dell'edificio confina con la viabilità pubblica, Via C. Battisti, dove è presente l'accesso diretto del quarto piano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	16,00 mq	22,30 mq	1	22,30 mq	2,40 m	1
Balcone scoperto	1,33 mq	1,33 mq	0,25	0,33 mq	0,00 m	1
Abitazione	29,95 mq	45,55 mq	1	45,55 mq	2,45 m	2
Abitazione	32,46 mq	44,23 mq	1	44,23 mq	2,55 m	3
Terrazza	12,42 mq	12,42 mq	0,25	3,10 mq	0,00 m	3
Locale di deposito	9,09 mq	13,77 mq	0,33	4,54 mq	4,30 m	4
Cantina	7,30 mq	7,30 mq	0,20	1,46 mq	2,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**121,51 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Firmato Da: GIOVANNI CORDISCHI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 71a6ea34eda2079b

Superficie convenzionale complessiva:	**121,51 mq**	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **14/09/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 326, Sub. 3 Categoria A6 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 0,05
Dal **14/09/1990** al **09/05/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 326, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,14
Dal **09/05/1992** al **17/06/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 326, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 232,41 Piano T-1-2-3-4
Dal **17/06/2005** al **15/05/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 1134, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 232,41 Piano T-1-2-3-4
Dal **15/05/2008** al **16/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 1134, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 232,41 Piano T-1-2-3-4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	1134	3		A3	1	4,5 vani	127 mq	232,41 €	T-1-2-3-4	

Corrispondenza catastale

Firmato Da: GIOVANNI CORDISCHI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 71a6ea34eda2079b

Non sussiste corrispondenza catastale.

In data 21/01/2026 il sottoscritto Esperto Stimatore si è recato al Catasto Fabbricati a L'Aquila, ove ha rinvenuto che nella busta depositata per l'accatastamento è presente la planimetria catastale. Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto risulta agli atti catastali. In particolare, emergono difformità relative a:
- al piano terra è presente un ingresso comune, il quale va identificato come Bene Comune non censibile a più unità immobiliari, che fanno parte del complesso immobiliare; la cantina va identificata con un subalterno a sé;
- al piano primo si rileva la presenza di un muro divisorio che determina una diversa distribuzione interna dei vani;
- al piano terzo è stata estesa la muratura divisoria tra il vano scala e il soggiorno-cucina; inoltre, non è presente la scala di collegamento con il piano quarto;
- al piano quarto, avendo rimosso l'accesso dal piano terzo, è stato realizzato un unico vano che non ha più le caratteristiche abitative; pertanto, dovrà essere identificato con un'unità immobiliare ad uso deposito.
È necessario l'aggiornamento catastale il cui costo ammonto ad € 2.000,00 comprensivo di spese tecniche ed oneri catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.. Risulta accertata la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutata e soggetto titolare di diritti reali.

PATTI

Con nota PEC del 29/01/2026, avente protocollo n. 9908, il sottoscritto Stimatore ha richiesto alla Direzione Provinciale di L'Aquila - Ufficio Territoriale Avezzano eventuale esistenza di contratti di locazione registrati relativi all'immobile oggetto di pignoramento. In data 02/02/2026 con Prot. n. 11235, il capo Team gestione e controllo Atti sig.ra **** Omissis **** ha dichiarato che per l'immobile staggito non risultano contratti di locazione registrati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si presenta in un discreto stato conservativo, con condizioni generali compatibili con l'età e la tipologia costruttiva. Si rilevano ordinari segni di usura su intonaci, infissi ed elementi metallici. Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle condizioni funzionali e igienico- abitative dell'unità immobiliare, al fine di rendere l'ambiente pienamente vivibile e conforme ai requisiti minimi di fruibilità.

PARTI COMUNI

Si accerta la presenza di un ingresso comune con altre ditte, ubicato al piano terra, destinato all'accesso alle unità immobiliari e alle parti comuni dell'edificio, secondo l'assetto distributivo del fabbricato.

Firmato Da: GIOVANNI CORDISCHI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 71a6ea34eda2079b

Le principali parti comuni del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, sono:
- aree di accesso e uso comune: scala di collegamento dal piano terra al piano primo, portone d'ingresso e ingresso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata si presenta in un discreto stato di manutenzione e conservazione. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive prevalenti si specifica che: le fondazioni sono del tipo continue costituite da pietrame calcareo; l'altezza interna utile è pari a: 2,50 mt al piano 1, 2,45 mt al piano secondo, variabile tra i 2,00 e i 3,45 mt al piano terzo, mentre il piano quarto ha un'altezza variabile tra i 4,30 e i 4,86 mt; la struttura portante è in muratura; tutti i maschi murari risultano collegati tra loro da un cordolo in cemento armato; i solai sono in latero-cemento, la copertura in legno; il manto di copertura è in tegole di laterizio; le tramezzature sono in laterizio legato con malta cementizia. La pavimentazione è in ceramica, come i rivestimenti del bagno e della cucina. Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio dotati di persiane. Il portoncino d'ingresso e gli infissi interni sono in legno. Il piano secondo è servito da una scala in muratura rivestita in marmo, mentre il piano terzo da una scala autoportante in legno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, con potenza di 3 Kw. Gli impianti idrico e fognario sono collegati alle corrispondenti reti comunali. L'impianto termico è caratterizzato da radiatori in alluminio alimentati da una caldaia standard del tipo "Berretta Mynute" posta nel bagno e da termoconvettori del tipo "Sabbiana". Risulta, inoltre, presente un camino posto nella zona pranzo al piano terzo. Dalla verifica dello stato di fatto si rileva al piano quarto la non ultimazione dei lavori interni, con posa parziale della pavimentazione e la sola predisposizione degli impianti. In particolare, risultano pavimentati solo alcuni settori del locale, mentre altre porzioni presentano sottofondo a vista o superfici non completate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/06/2005** al **15/05/2008**	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Firmato Da: GIOVANNI CORDISCHI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 71a6ea34eda2079b

		Notaio Dott. ## FASSANELLI GIORGIO##	17/06/2005	65168	23399
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		L'Aquila	24/06/2005	10081	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/05/2008** al **16/04/2026**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott.ssa ##Marica Schiavone##	15/05/2008	5573	3219
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		L'Aquila	30/05/2008	8651	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio il 30/05/2008
  Reg. gen. 12376 - Reg. part. 1669
  Quota: 1/1
  Importo: € 202.500,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: GIOVANNI CORDISCHI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 71a6ea34eda2079b

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Spese: € 67.500,00
Percentuale interessi: 6,15 %
Rogante: Notaio Dott.ssa ##SCHIAVONE Marica##
Data: 15/05/2008
N° repertorio: 5574
N° raccolta: 3220

Trascrizioni

- **Atto esecutivo p cautelare**
  Trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio il 04/04/2011
  Reg. gen. 7920 - Reg. part. 6503
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare**
  Trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio il 03/06/2025
  Reg. gen. 10972 - Reg. part. 9075
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato a carico della procedura e dell'acquirente, come sopra riportate, sono pari a:
1) costo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: € 35,00;
2) costo per la cancellazione di un pignoramento:
- imposta ipotecaria: 0,50% dell'importo del pignoramento (minimo € 200,00);
- tassa ipotecaria: € 35,00;
- imposta di bollo: € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Sante Marie (AQ), l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona A1 "Zona Omogenea di Centro Storico".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Firmato Da: GIOVANNI CORDISCHI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 71a6ea34eda2079b

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Con nota PEC del 14/01/2026, acquisita al protocollo generale del Comune di Sante Marie in data 15/01/2026 con il n. 169, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere al Responsabile del Servizio Urbanistico i titoli abilitativi (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Autorizzazioni, etc...) anche in sanatoria (ex Legge n. 47/1985, n. 724/1994, n. 326/2003) dell'immobile pignorato con tutta la documentazione progettuale allegata, nonché il certificato di agibilità e le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, gas, etc...). In data 28/01/2026 il Comune di Sante Marie rilasciava la documentazione richiesta, dalla quale si evince quanto segue:
- in data 05/02/2005 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per la ristrutturazione di un tetto di legno, il rifacimento della pavimentazione di una copertura a terrazzo;
- in data 15/03/2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria (P.d.C. in Sanatoria) n. 10 per i lavori di sopraelevazione.

Considerato che il Comune di Sante Marie (AQ) è sottoposto a vincolo sismico, con nota PEC del 15/01/2026, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere i documenti tecnici/amministrativi inerenti il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata. In data 15/01/2026 con Prot. n. 14720/2026, si riceveva riscontro positivo alla PEC, con autorizzazione della Società **** Omissis **** alla presa visione e/o trasmissione della scansione della documentazione richiesta. In data 02/02/2026 il sottoscritto ha ricevuto le copie digitali. Gli atti depositati al Genio Civile per l'immobile pignorato ricercato risultano essere i seguenti:
- Deposito del Certificato di Idoneità Sismica del 20/06/2006, Prot. n. 1588.

A seguito di un'attenta analisi cartacea e dai rilievi effettuati in data 13/03/2026 e in data 25/03/2026 è emerso che:
1) al piano primo si rileva la presenza di un muro divisorio che determina una diversa distribuzione interna dei vani;
2) al piano terzo è stata estesa la muratura divisoria tra il vano scala e il soggiorno-cucina; non è presente la scala di collegamento con il piano quarto; inoltre, è stata realizzata abusivamente una copertura lignea sul terrazzo che dovrà essere rimossa, in quanto non sanabile date le esigue dimensioni strutturali degli elementi lignei;
3) al piano quarto, avendo rimosso l'accesso dal piano terzo, è stato realizzato un unico vano che non ha più le caratteristiche abitative; pertanto, dovrà essere identificato con un'unità immobiliare a sé ad uso deposito e dovrà essere rimosso il piano soppalco realizzato in maniera posticcia e non tenendo in considerazione la normativa sulle costruzioni. Per gli abusi sopra richiamati è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., i cui costi ammontano a € 2.000,00 comprensivi di spese tecniche e oblazione.
Mentre per la copertura lignea sul terrazzo e il soppalco si rende necessaria la rimozione e il successivo smaltimento i cui costi possono essere stimati in € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: GIOVANNI CORDISCHI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 71a6ea34eda2079b

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sante Marie (AQ) - C. so G. Garibaldi, 91, piano T-P1-P2-P3-P4
  Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale, caratterizzato da quattro piani fuori terra, facente parte di un aggregato edilizio, caratterizzato da lotti stretti e profondi, prospicienti su viabilità urbana consolidata, inserito in un contesto urbano-storico. L'immobile è situato a circa 160 metri dalla piazza comunale, la zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1134, Sub. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 97.208,00
  Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Per la valutazione di un immobile pignorato, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il suo valore venale.
  Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, compito dell'Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. è quello di ricercare i più probabili valori di mercato attribuibili al bene in argomento da ordinari compratori e venditori, cioè quei valori che avrebbero la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione di compravendita tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Tali valori vengono individuati in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, con particolare riguardo al suo stato di conservazione e manutenzione. Per determinare con sufficiente obiettività il valore del bene oggetto di pignoramento, considerato che il metodo di stima per la valutazione di beni immobili è concettualmente unico, in quanto ogni giudizio di valutazione deve esprimere le previsioni del mercato, si è fatto riferimento al metodo comparativo (stima sintetica) che consiste nel paragonare il bene da stimare con altri di pari requisiti ed aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utilizzando come parametro di valutazione la superficie in metri quadrati. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, dell'orientamento, della consistenza, del periodo di costruzione, delle finiture interne e delle dotazioni impiantistiche, del suo stato di conservazione e manutenzione e dell'appetibilità del bene sul mercato immobiliare. A seguito di indagini di mercato effettuate presso gli operatori settoriali locali e tenuto conto anche di quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è ritenuto congruo un valore unitario di € 800,00/mq di

Firmato Da: GIOVANNI CORDISCHI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 71a6ea34eda2079b

superficie commerciale lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sante Marie (AQ) - C. so G. Garibaldi, 91, piano T-P1-P2-P3-P4	121,51 mq	800,00 €/mq	€ 97.208,00	100,00%	€ 97.208,00
				Valore di stima:	€ 97.208,00

Valore di stima: € 97.208,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 5% per l'assenza di garanzia per vizi occulti	5,00	%
Regolarizzazione urbanistica - SCIA in sanatoria	2.000,00	€
Regolarizzazione catastale	2.000,00	€
Rimozione e smaltimento copertura lignea terrazzo e soppalco	2.000,00	€
Stato d'uso e manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 81.487,20**

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.

San Benedetto dei Marsi, li 22/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cordischi Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita

Firmato Da: GIOVANNI CORDISCHI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 71a6ea34eda2079b

- ✓ N° 5 Altri allegati - Formalità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta accesso atti_Comune
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Documentazione ritirata_Comune
- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta accesso atti_Genio Civile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documetazione ritirata_Genio Civile
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Stralcio di mappa catastale e PRG
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale e mappa
- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta accesso atti_Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di sopralluogo

Firmato Da: GIOVANNI CORDISCHI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 71a6ea34eda2079b

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sante Marie (AQ) - C. so G. Garibaldi, 91, piano T-P1-P2-P3-P4
  Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale, caratterizzato da quattro piani fuori terra, facente parte di un aggregato edilizio, caratterizzato da lotti stretti e profondi, prospicienti su viabilità urbana consolidata, inserito in un contesto urbano-storico. L'immobile è situato a circa 160 metri dalla piazza comunale, la zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1134, Sub. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Sante Marie (AQ), l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona A1 "Zona Omogenea di Centro Storico".

Prezzo base d'asta: **€ 81.487,20**

Firmato Da: GIOVANNI CORDISCHI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 71a6ea34eda2079b

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.487,20

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sante Marie (AQ) - C. so G. Garibaldi, 91, piano T-P1-P2-P3-P4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1134, Sub. 3, Categoria A3	**Superficie**	121,51 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si presenta in un discreto stato conservativo, con condizioni generali compatibili con l'età e la tipologia costruttiva. Si rilevano ordinari segni di usura su intonaci, infissi ed elementi metallici. Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle condizioni funzionali e igienico-abitative dell'unità immobiliare, al fine di rendere l'ambiente pienamente vivibile e conforme ai requisiti minimi di fruibilità.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale, caratterizzato da quattro piani fuori terra, facente parte di un aggregato edilizio, caratterizzato da lotti stretti e profondi, prospicienti su viabilità urbana consolidata, inserito in un contesto urbano-storico. L'immobile è situato a circa 160 metri dalla piazza comunale, la zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: GIOVANNI CORDISCHI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 71a6ea34eda2079b

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio il 30/05/2008
  Reg. gen. 12376 - Reg. part. 1669
  Quota: 1/1
  Importo: € 202.500,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 135.000,00
  Spese: € 67.500,00
  Percentuale interessi: 6,15 %
  Rogante: Notaio Dott.ssa ##SCHIAVONE Marica##
  Data: 15/05/2008
  N° repertorio: 5574
  N° raccolta: 3220

Trascrizioni

- **Atto esecutivo p cautelare**
  Trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio il 04/04/2011
  Reg. gen. 7920 - Reg. part. 6503
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare**
  Trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio il 03/06/2025
  Reg. gen. 10972 - Reg. part. 9075
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Firmato Da: GIOVANNI CORDISCHI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 71a6ea34eda2079b