TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare 26/2018 del R.G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico ..... **Error! Bookmark not defined.**

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 5

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 5

Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via del forno n.29 Coppito 5

Lotto 1 5

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 6

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 6

Titolarità 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 6

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 6

Confini 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 6

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 6

Consistenza 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 6

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 7

Cronistoria Dati Catastali 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 7

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 7

Dati Catastali 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 7

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 8

Precisazioni 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 8

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 8

Patti 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 8

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 8

Stato conservativo 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 9
Parti Comuni 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 9
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 10
Stato di occupazione 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 10
Provenienze Ventennali 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 11
Formalità pregiudizievoli 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 11
Normativa urbanistica 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 12
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 12
Regolarità edilizia 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 12
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 12
Vincoli od oneri condominiali 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 12
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito 12
Lotto 2 13
Completezza documentazione ex art. 567 13
Titolarità 13
Confini 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consistenza 13
Cronistoria Dati Catastali 13
Dati Catastali 14
Precisazioni 14
Patti 14
Stato conservativo 14
Parti Comuni 14
Servitù, censo, livello, usi civici 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Stato di occupazione 15
Provenienze Ventennali 15
Formalità pregiudizievoli 15
Normativa urbanistica 15
Regolarità edilizia 16
Vincoli od oneri condominiali 16
Stima / Formazione lotti 16
Lotto 1 17
Lotto 2 18
Riepilogo bando d'asta 20
Lotto 1 20
Lotto 2 20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2018 del R.G.E. 21
Lotto 1 21
Lotto 2 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – unità immobiliare ubicata a L'Aquila (AQ) - Via Falcone - Coppito
- **Bene N° 2** – unità immobiliare ubicata a L'Aquila (AQ) - Via Falcone - Coppito
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via del forno n.29 - Coppito

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE - COPPITO

Unità immobiliare censita in catasto con categoria F/3 situata al piano terra composta da quattro vani,una cantina e una centrale termica .

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE -COPPITO

Unità immobiliare censita in catasto con categoria F/3 situata al piano terra composta attualmente da due vani autorizzati urbanisticamente a negozio e un bagno non autorizzato .
Attualmente i due vani autorizzati a negozio sono utilizzati come abitazione e uniti con il bene n.1 formano sul posto un unico appartamento .

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

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DEL FORNO N.29 COPPITO

Fabbricato composto da tre piani ;piano seminterrato,terra e primo .

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – unità immobiliare ubicata a L'Aquila (AQ) - Via Falcone - Coppito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 2** – unità immobiliare ubicata a L'Aquila (AQ) - Via Falcone - Coppito

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE - COPPITO

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE - COPPITO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE - COPPITO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, appartiene alla parte esecutata

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE - COPPITO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, appartiene alla parte esecutata

Confini

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE - COPPITO

L'unità immobiliare confina con corte comune su tre lati e con il sub 4 .

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE - COPPITO

L'unità immobiliare confina con corte comune su tre lati e con il sub 3 .
Consistenza

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE - COPPITO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		118,00 mq		103,00 mq	3,00 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**103,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**103,00 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE - COPPITO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio		87,00 mq	1	87,00 mq	3,00 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	87,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	87,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE - COPPITO

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE - COPPITO

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE - COPPITO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	66	3		F3						

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE - COPPITO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	66	4		F3						

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE - COPPITO

Unità immobiliare in corso di costruzione strada provinciale 33 Via G.Falcone Coppito-L'Aquila situata al piano terra, composta da quattro vani,una cantina e una centrale termica.
Da accertamenti eseguiti presso il Comune di L'Aquila si è riscontrato che l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato per il quale è stata rilasciata la licenza edilizia n.17629 del 27.09.1975.
Successivamente è stata rilasciatala concessione a sanatoria n.2038 del 10.10.1990; i grafici allegati alla concessione a sanatoria sono,almeno per quanto è stato possibile riscontrare, conformi alla situazione attuale.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

Unità immobiliare in corso di costruzione strada provinciale 33 Via G.Falcone Coppito-L'Aquila situata al piano terra, composta da due vani, e un bagno.
Da accertamenti eseguiti presso il Comune di L'Aquila si è riscontrato che l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato per il quale è stata rilasciata la licenza edilizia n.17629 del 27.09.1975.
Successivamente è stata rilasciatala concessione a sanatoria n.2038 del 10.10.1990; i grafici allegati alla concessione a sanatoria sono,almeno per quanto è stato possibile riscontrare, conformi alla situazione attuale.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

L'unità immobiliare è occupata dalla parte esecutata .
Per tale unità immobiliare risulta un contratto di locazione,per la quota pari al 50%,stipulato in data 20.12.2017 autenticato dal Notaio Francesco Benedetti (rep.n.95674-racc.n.27628)
La durata del contratto è stata pattuita in anni venticinque a decorrere dalla registrazione del contratto;

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare è occupata dalla parte esecutata .
Per tale unità immobiliare risulta un contratto di locazione,per la quota pari al 50%, stipulato in data 20.12.2017 autenticato dal Notaio (rep.n.95674-racc.n.27628)
La durata del contratto è stata pattuita in anni venticinque a decorrere dalla registrazione del contratto;

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione .

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione .

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato con corte comune .

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato con corte comune .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

Non risulta l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

Non risulta l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato articolato su due piani (piano terra e primo) realizzato con una struttura portante in cemento armato ; il manto di copertura è in tegole .

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato articolato su due piani (piano terra e primo) realizzato con una struttura portante in cemento armato ; il manto di copertura è in tegole .

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

L'unità immobiliare risulta occupata dalla parte esecutata .
Per tale unità è stato stipulato un contratto di locazione,per la quota pari al 50%, in data 20.12.2017 autenticato dal Notaio (rep.n.95674-racc.n.27628)
La durata del contratto è stata pattuita in anni venticinque a decorrere dalla registrazione del contratto.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

L'unità immobiliare risulta occupata dalla parte esecutata .
Per tale unità è stato stipulato un contratto di locazione,per la quota pari al 50%, in data 20.12.2017 autenticato dal Notaio (rep.n.95674-racc.n.27628)
La durata del contratto è stata pattuita in anni venticinque a decorrere dalla registrazione del contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 02/09/2024</td><td rowspan="8">Parte esecutata</td><td colspan="4">Sentenza per divisione Tribunale Ordinario di L'Aquila</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>02/09/2024</td><td>1156</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>L'Aquila</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/09/2024**	Parte esecutata	**SENTENZA TRIBUNALE ORDINARIO DI L'AQUILA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			02/09/2024	1156	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		L'Aquila			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

Oneri di cancellazione

Dalla relazione notarile risultano le seguenti formalità pregiudizievoli :

-Trascrizione alla form. N.14360 del 17.12.2015 verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 18.11.2015,rep.1576

-Trascrizione alla form.15694 del 21.12.2017 locazione ultranovennale

-Trascrizione alla form. N. 6216 del 11.05.2018 verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 16.03.2018 rep.305

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

Oneri di cancellazione

Dalla relazione notarile risultano le seguenti formalità pregiudizievoli :
-Trascrizione alla form. N.14360 del 17.12.2015 verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 18.11.2015,rep.1576
-Trascrizione alla form.15694 del 21.12.2017 locazione ultranovennale

-Trascrizione alla form. N. 6216 del 11.05.2018 verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 16.03.2018 rep.305

NORMATIVA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato per il quale è stata rilasciata la licenza edilizia n.17629 del 27.09.1975.
Successivamente è stata rilasciata la concessione a sanatoria n.2038 del 10.10.1990 ; i grafici allegati alla concessione a sanatoria sono,almeno per quanto è stato possibile riscontrare, conformi alla situazione attuale.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato per il quale è stata rilasciata la licenza edilizia n.17629 del 27.09.1975.
Successivamente è stata rilasciata la concessione a sanatoria n.2038 del 10.10.1990; i grafici allegati alla concessione a sanatoria sono,almeno per quanto è stato possibile riscontrare, conformi alla situazione attuale.

REGOLARITA' EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato per il quale è stata rilasciata la licenza edilizia n.17629 del 27.09.1975; successivamente è stata rilasciatala concessione a sanatoria n.2038 del 10.10.1990

BENE N° 2 – PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) – VIA FALCONE COPPITO L'AQUILA

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato per il quale è stata rilasciata la licenza edilizia n.17629 del 27.09.1975; successivamente è stata rilasciatala concessione a sanatoria n.2038 del 10.10.1990

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA FALCONE COPPITO

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via del forno n.29 Coppito

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 all'esecutato:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato confina su due lati con la via pubblica e con i rimanenti due lati con le part.lle 135 e 138 .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		163,00 mq		**109,00 mq**	2,70 m	S-T-1
			Totale superficie convenzionale:	**109,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**109,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	133	5	2	A3	6	5,5	153 mq	411,87 €	S-T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Abitazione in Via del Forno n.29 Coppito-L'Aquila composta da un piano seminterrato con tre vani e disimpegno avente una superficie lorda di mq 67,00,piano terra, composto da due vani, avente una superficie lorda di mq 47,60 arrotondata per eccesso a mq 48,00 (D.P.R. 138/98) e un piano primo,composto da due vani disimpegno e bagno, avente una superficie lorda di mq 47,60 arrotondata per eccesso a mq 48,00 (D.P.R. 138/98).

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere .

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in ottime condizioni di manutenzione .

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare,ristrutturata a causa del sisma del 2009, ha una struttura portante in muratura .

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità immobiliare non risulta occupata .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/02/2003**	Parte esecutata	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/02/2003	104950	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		L'Aquila	14.03.2003		3408

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla relazione notarile risultano le seguenti formalità pregiudizievoli :
-Trascrizione alla form. N.6216 del 11.05.2018 verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 16.03.2018,rep.305

-Iscrizione alla form. n.1905 del 01.10.1998 di ipoteca volontaria

-Iscrizione alla form. N.50 del 08.01.2007 di ipoteca

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare è ricompresa in un aggregato denominato Consorzio "Costarella" (pratica presentata con prot.01778 del 08.08.2013 AQ BCE60126) per il quale il Comune di L'Aquila ha ammesso un contributo pubblico nella misura massima di € 1.464.796,38.
I lavori risultano ultimati .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare,ristrutturata a causa del sisma del 2009, è ricompresa in un aggregato denominato Consorzio "Costarella" (pratica presentata con prot.01778 del 08.08.2013 AQ BCE60126) per il quale il Comune di L'Aquila ha ammesso un contributo pubblico nella misura massima di € 1.464.796,38.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

BENE N.1

Nella banca dati dell'Agenzia del territorio –OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2024 2° semestre è riportato (per la Provincia di L'Aquila –Comune di L'Aquila-fascia zona periferica Coppito) per la destinazione residenziale,tipologia abitazione civile, un valore minimo a mq di € 920,00 e un valore massimo di € 1.300,00.

Considerando gli elementi determinanti per una corretta valutazione nonché lo stato attuale d'uso e di manutenzione in cui si trova l'unità immobiliare si applica il valore minimo a mq pari a € 920,00 .

Pertanto essendo la superficie convenzionale o commerciale di mq 102,90 arrotondata per eccesso a mq 103,00 (D.P.R. 138/98) il valore dell'unità immobiliare sarà così quantificato :

N.C.E.U. Comune di L'Aquila fg.75 part.lla 66 sub 3

€ 920,00 x mq 103,00 = € 94.760,00

Per arrotondamento in eccesso € 94.800,00

Al valore di stima applicato si applica una decurtazione di € 5.800,00 per le spese occorrenti per le certificazioni dell'impianto idrico,elettrico e termico; la decurtazione applicata comprende l'abbattimento forfettario per vizi occulti applicato sul valore venale del bene .

Applicando la decurtazione si otiene un valore a mq pari a € 870,00

N.C.E.U. Comune di L'Aquila fg.75 part.lla 66 sub 3

€ 870,00 x mq 103,00 = € 89.610,00

Per arrotondamento € 89.600,00

BENE N.2

Nella banca dati dell'Agenzia del territorio –OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2024 2° semestre è riportato (per la Provincia di L'Aquila –Comune di L'Aquila-fascia zona periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coppito) per la destinazione commerciale,tipologia negozio, un valore minimo a mq di € 800,00 e un valore massimo di € 1.600,00.

Considerando gli elementi determinanti per una corretta valutazione nonché lo stato attuale d'uso e di manutenzione in cui si trova l'unità immobiliare si applica il valore minimo a mq pari a € 800,00 .

Pertanto essendo la superficie convenzionale o commerciale di mq 87,00 il valore dell'unità immobiliare sarà così quantificato :

N.C.E.U. Comune di L'Aquila fg.75 part.lla 66 sub 4

€ 800,00 x mq 87,00 = € 69.600,00

Al valore di stima applicato si applica una decurtazione di € 8.500,00 per le spese occorrenti per le certificazioni dell'impianto idrico,elettrico e termico e per le spese per l'aggiornamento urbanistico – catastale; la decurtazione applicata comprende l'abbattimento forfettario per vizi occulti applicato sul valore venale del bene .

Applicando la decurtazione si ottiene un valore a mq pari a € 700,00

N.C.E.U. Comune di L'Aquila fg.75 part.lla 66 sub 4

€ 700,00 x mq 87,00 = € 60.900,00

Per le unità immobiliari censite nel N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al fg.75 part.lla 66 subb.3 e 4 si forma un unico lotto in quanto trattasi di due porzioni immobiliari che attualmente formano un unico appartamento .
Per l'altra unità immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al fg.65 part.lla 133 sub 5 si forma un unico lotto avendo la stessa una diversa ubicazione .

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito – L'Aquila
  Appartamento al piano terra composta da quattro vani,una cantina e una centrale termica .
  Identificato al catasto fabbricati al Fg. 75, Part. 66, Sub. 3, Categoria F3

  Valore di stima del bene: € 89.600,00

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito
  Porzione dell'immobile composto attualmente da due vani autorizzati a negozio e un bagno non autorizzato . Attualmente i due vani autorizzati a negozio sono utilizzati come abitazione .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 66, Sub. 4, Categoria F3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 60.900,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito	103,00 mq	870,00 €/mq	€ 89.600,00	100,00%	€ 89.600,00
Bene N° 2 - Porzione d'immobile L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito	87,00 mq	700,00 €/mq	€ 60.900,00	100,00%	€ 60.900,00
				Valore di stima:	€ 150.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via del Forno n.29 Coppito
  Fabbricato composto da tre piani ;piano seminterrato,terra e primo .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 133, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3

  Valore di stima del bene: € 100.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile L'Aquila (AQ) - Via del Forno n.29 Coppito	109,00 mq	920,00 €/mq	€ 100.280,00	100,00%	€ 100.300,00
				Valore di stima:	€ 100.300,00

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 09/04/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elenco allegati :

allegato n.1 relazione priva di dati sensibili

allegato n.2 planimetria catastale

allegato n.3 documentazione fotografica

allegato n.4 estratti di mappa

allegato n.5 visure storiche catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito
  Appartamento al piano terra composta da quattro vani,una cantina e una centrale termica identificato al catasto Fabbricati al Fg. 75, Part. 66, Sub. 3, Categoria F3. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato per il quale è stata rilasciata la licenza edilizia n.17629 del 27.09.1975; successivamente è stata rilasciata la concessione a sanatoria n.2038 del 10.10.1990 .

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito
  Porzione di immobile composto attualmente da due vani autorizzati a negozio e un bagno non autorizzato; attualmente i due vani autorizzati a negozio sono utilizzati come abitazione e formano con il sub 3 un unico appartamento. .
  L'unità immobiliare è censita nel catasto Fabbricati al Fg. 75, Part. 66, Sub. 4, Categoria F3. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato per il quale è stata rilasciata la licenza edilizia n.17629 del 27.09.1975; successivamente è stata rilasciatala concessione a sanatoria n.2038 del 10.10.1990.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via del forno n.29 Coppito composto da tre piani seminterrato,terra e primo censito nel catasto Fabbricati al Fg. 65, Part. 133, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3. L'unità immobiliare è ricompresa in un aggregato denominato Consorzio "Costarella" (praticapresentata con prot.01778 del 08.08.2013 AQ BCE60126) per il quale il Comune di L'Aquila ha ammesso un contributo pubblico nella misura massima di € 1.464.796,38.

  I lavori risultano ultimati .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2018 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito		
Diritto reale:	proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 66, Sub. 3, Categoria F3	**Superficie**	103,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione .		
Descrizione:	Appartamento al piano terra composta da quattro vani,una cantina e una centrale termica .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Falcone Coppito		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 66, Sub. 4, Categoria F3	**Superficie**	87,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione .		
Descrizione:	Porzione dell'immobile composto attualmente da due vani autorizzati a negozio e un bagno non autorizzato . Attualmente i due vani autorizzati a negozio sono utilizzati come abitazione .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via del forno n.29 Coppito		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 133, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3	**Superficie**	109,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in ottime condizioni di manutenzione .		
Descrizione:	Fabbricato composto da tre piani ;piano seminterrato,terra e primo .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009