
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Loreto Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada.....	10

Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada	17

Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2023 del R.G.E.	24
Lotto Unico	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada	25

INCARICO

All'udienza del 18/07/2023, il sottoscritto Ing. Di Loreto Renato, con studio in Via Angelo Tirabassi, 4 - 67051 - Avezzano (AQ), email diloreto.renato@tiscali.it, PEC renato.diloreto@ingpec.eu, Tel. 393 9687826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2023 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 Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Appartamento in villino, posto al primo piano di un fabbricato facente parte di un complesso immobiliare, di più vasta consistenza, con accesso dal passaggio comune, mediante scala esterna a ballatoio, di proprietà esclusiva. Sono parte dell'appartamento al piano primo seminterrato due corti esclusive e un locale cantina, alla quale si accede mediante una di esse.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

Garage posto al piano primo sottostrada a confine con rampa condominiale (sub 17) da cui vi si accede e piccola corte esclusiva.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Confina a sud con appartamento sub 14 di proprietà di **** Omissis ****, con appartamento sub 12 sottostante, di proprietà di **** Omissis ****, distacchi su due corti esclusive a due lati, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

Il garage confina ad ovest con corte comune sub 17, ad est con corte esclusiva sub 15 a nord con garage sub 8.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-ingresso-angolo cottura	21,94 mq	26,35 mq	1	26,35 mq	3,10 m	primo
Camera 1	12,66 mq	14,59 mq	1	14,59 mq	3,10 m	primo
Camera 2	9,32 mq	11,04 mq	1	11,04 mq	3,10 m	primo
Bagno	3,43 mq	4,24 mq	1	4,24 mq	2,70 m	primo
Disimpegno	1,65 mq	1,88 mq	1	1,88 mq	3,10 m	primo
Balcone scoperto 1	4,42 mq	4,42 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto 2	3,05 mq	3,05 mq	0,25	0,76 mq	0,00 m	primo
pianerottoro ingresso	3,44 mq	3,44 mq	0,25	0,86 mq	0,00 m	primo
Cantina	6,90 mq	9,07 mq	0,25	2,27 mq	2,50 m	primo sotto strada
Corti esclusive	64,00 mq	4,00 mq	0,2	0,80 mq	0,00 m	primo sottosstrada
Totale superficie convenzionale:				63,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in località Oriente di Tagliacozzo, in posizione panoramica. Esso è parte di un complesso edilizio denominato " complesso Bellavista".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	22,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,40 m	1 sottostrada
corte esclusiva	9,13 mq	9,13 mq	0,20	1,83 mq	0,00 m	1 sottostrada
Totale superficie convenzionale:				27,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in località Oriente di Tagliacozzo, . Esso è parte di un complesso edilizio denominato " complesso Bellavista". Si accede al garage attraverso la corte comune sub 1 e sub 17.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 1195, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano S1-1
Dal 09/11/2015 al 15/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 1195, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 68 escluse aree scoperte 64 mq mq Rendita € 284,05 Piano Si-1
Dal 15/03/2017 al 17/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 1195, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 68 escluse aree scoperte 64 mq mq Rendita € 284,05 Piano S1-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 11/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 1195, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 mq Rendita € 40,90 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 15/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, , Fg. 55, Part. 1195, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 40,90 Piano S1
Dal 15/03/2017 al 18/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 1195, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 mq Rendita € 40,90 Piano S1

La titolare catastale corrisponde a quella reale

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	55	1195	15	2	A7	5	5 vani	68 escluse aree scoperte 64 mq mq	284,05 €	S1-1		

Corrispondenza catastale

Dopo un attento confronto tra la documentazione catastale e i risultati del sopralluogo di accesso eseguito in data 04/09/2023, è stata accertata la perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

Nessuna nota da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	1195	7	2	C6	7	22mq	26 mq mq	40,9 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dopo un attento confronto tra la documentazione catastale con i risultati del sopralluogo di accesso eseguito in data 04/09/2023, è stata accertata la perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Alla data del sopralluogo di accesso ai luoghi di causa, l'unità immobiliare risultava occupata dall'intestatario catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

Alla data del sopralluogo di accesso ai luoghi di causa, l'unità immobiliare risultava occupata dall'intestatario catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

L'immobile risulta ad oggi in ottimo stato di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

L'immobile risulta ad oggi in ottimo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e presenta parti comuni con altre unità immobiliari;

- 1) p.lla 1195 sub 1, ingresso comune ai sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14--15;
- 2) p.lla 1195 sub 16, bene comune non censibile, comune ai sub 9-10-11-13-14- e 15, attraverso la quale si raggiunge la scala esterna dell'appartamento pignorato;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e presenta parti comuni con altre unità immobiliari;

- 1) sub 1, ingresso comune ai sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14--15;
- 2) sub 17, bene comune non censibile comune ai sub 2-3-4-5-6-7-8-12, per mezzo della quale si accede al garage riportato con il sub 7

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

L'immobile pignorato, abitazione in villino, si trova al primo piano, su un unico livello, di un complesso edilizio di più ampia consistenza, costituito da sette abitazioni unifamiliari e accessori, con annesse corti esclusive. All'abitazione si accede da via Oriente, attraverso passaggi comuni sub 1 (bene comune non censibile ingresso comune) e sub. 16 (passaggio comune ai sub 9-10-11-13-14-15), mediante scala esterna e ballatoio, di proprietà esclusiva. Le superfici esclusive al sub 15 hanno complessivamente una superficie catastale di circa 64 mq. L'abitazione è composta di un ingresso-soggiorno passante con angolo cottura, un piccolo disimpegno notte, due stanze da letto e un bagno. La stanza da letto più grande è dotata di un balcone così come il soggiorno. Completa l'appartamento, una piccola cantina ubicata al piano primo sotto strada, con accesso da una delle due corti esclusive.

La struttura portante dell'intero edificio è in cemento armato composta da fondazioni costituenti un anello di uniforme resistenza composte da travi rovesce in c.a., pilastri e travi in c.a. e solette di calpestio in laterocemento. L'abitazione ha la copertura a due falde con una altezza massima interna pavimento soffitto di m. 3,30 m. e una minima di m. 2,00.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, impianto elettrico e idrico sanitario.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica (Allegato F all'atto del Notaio **** Omissis **** Rep. 47894) risulta che l'immobile pignorato è di Classe Energetica C.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

Il garage è ubicato al piano primo sottostrada di un complesso immobiliare di più ampia consistenza. Si accede al garage da via Oriente attraverso un'area comune sub 1 (comune ai sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15) e sub 17 (passaggio comune ai sub 2-3-4-5-6-7-8-12). Il garage è dotato anche di una piccola area esclusiva nella parte antistante l'ingresso carrabile di circa 9,13 mq. Internamente è intonacato e tinteggiato; pavimentazione in gress. l'altezza interna è di m. 2,40. Il garage è dotato di una serranda metallica di dimensioni di m. 2,80 di larghezza e m. 2,20 di altezza. Una porta sul lato ovest consente l'accesso all'area esclusiva del sub 15.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Alla visita di accesso l'abitazione risultava occupata dal debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

Alla visita di accesso l'abitazione risultava occupata dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/2011 al 15/03/2017	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/11/2011	AQ378046	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2017 al 17/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franca Fanti	13/03/2017	47894	26371
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di l'Aquila	30/03/2017	3054			

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato è parte, è stato realizzato su una area riportata in C.T. al Fgl. 55 con le p.lle nn. 474, 1008,1072, 1071, 1070, 1064, 1066, 1065, 1068, 1048, 1067,1062, 1059, 1047, 1061, 1054, 1097, e 1034. L'area è pervenuta alla **** Omissis **** Fanti Franca **** Omissis **** 30/06/2008 n. rep. 3984**** Omissis **** il 307/2008 al n. 3803 serie It, **** Omissis ****04/07/2008 ai nn. 15532 R.G. e 10881 R.P**** Omissis ****Rubeo Ferdinando**** Omissis ****Tagliacozzo**** Omissis **** per la quota di proprietà di 2/4 come bene personale e dal Sig. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per la quota compressiva di proprietà di 2/4 in regime di comunione dei beni. Ad essi i terreni erano pervenuti mediante atto di divisione del notaio ## Filippo Rauccio# del **** Omissis **** e registrato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** ai nn. ##2600 RG e n. 2218 RP.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/2011 al 15/03/2017	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/11/2011	AQ378046	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2017 al 17/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franca Fanti	13/03/2017	47894	26371
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di l'Aquila	30/03/2017	3054			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato è parte, è stato realizzato su una area riportata in C.T. al Fgl. 55 con le p.lle nn. 474, 1008,1072, 1071, 1070, 1064, 1066, 1065, 1068, 1048, 1067,1062, 1059, 1047, 1061, 1054, 1097, e 1034. L'area è pervenuta alla **** Omissis **** Fanti Franca **** Omissis **** 30/06/2008 n. rep. 3984**** Omissis **** il 30/7/2008 al n. 3803 serie It, **** Omissis **** 04/07/2008 ai nn. 15532 R.G. e 10881 R.P**** Omissis **** Rubeo Ferdinando**** Omissis **** Tagliacozzo**** Omissis **** per la quota di proprietà di 2/4 come bene personale e dal Sig. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per la quota compressiva di proprietà di 2/4 in regime di comunione dei beni. Ad essi i terreni erano pervenuti mediante atto di divisione del notaio ## Filippo Rauccio# del **** Omissis **** e registrato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** ai nn. ##2600 RG e n. 2218 RP.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 31/07/2012
Reg. gen. 18884 - Reg. part. 1792
Quota: quota n. 3
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Notaio Franca Fanti
Data: 31/07/2012
N° repertorio: 18884
N° raccolta: 1792
Note: Sull'intero complesso edilizio gravava una formalità ipotecaria a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Roma - Società Cooperativa", con sede in Roma, pubblicata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'8 agosto 2011 ai nn. 16847 Reg. Gen. e 1585 Reg. Part., contro la **** Omissis **** L'ipoteca derivava dal contratto di mutuo, a rogito del Notaio Franca Fanti del 5 agosto 2011 (Rep. 42723), registrato a L'Aquila il 5 agosto 2011 al n. 2716 serie 1T. Successivamente, in data 22/06/2012, il contratto di mutuo è stato frazionato con atto del **** Omissis ****, registrato a L'Aquila il **** Omissis **** ed annotato a margine della formalità ipotecaria di cui sopra, in data **** Omissis ****, successivamente rettificato in data 31 luglio 2012 ai **** Omissis ****. Pertanto sui beni riportati in Catasto al **** Omissis **** Roberta De Simone## con atto di compravendita rep. 47894 del 15/03/2017.
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 06/12/2022
Reg. gen. 22465 - Reg. part. 2050
Quota: 1/1
Importo: € 11.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.360,00
Spese: € 640,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 09/03/2023
Reg. gen. 4637 - Reg. part. 3586
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Decreto ingiuntivo**
Trascritto a Roma il 13/04/2023
Reg. gen. 14431 - Reg. part. 7630

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da contratto di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 31/07/2012

Reg. gen. 18884 - Reg. part. 1792

Quota: quota n. 3

Importo: € 190.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 95.000,00

Rogante: Notaio Franca Fanti

Data: 31/07/2012

N° repertorio: 18884

N° raccolta: 1792

Note: Sull'intero complesso edilizio gravava una formalità ipotecaria a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Roma - Società Cooperativa", con sede in Roma, pubblicata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'8 agosto 2011 ai nn. 16847 Reg. Gen. e 1585 Reg. Part., contro la **** Omissis **** L'ipoteca derivava dal contratto di mutuo, a rogito del Notaio Franca Fanti del 5 agosto 2011 (Rep. 42723), registrato a L'Aquila il 5 agosto 2011 al n. 2716 serie 1T. Successivamente, in data 22/06/2012, il contratto di mutuo è stato frazionato con atto del **** Omissis ****, registrato a L'Aquila il **** Omissis **** ed annotato a margine della formalità ipotecaria di cui sopra, in data **** Omissis ****, successivamente rettificato in data 31 luglio 2012 ai **** Omissis ****. Pertanto sui beni riportati in Catasto al **** Omissis **** Roberta De Simone## con atto di compravendita rep. 47894 del 15/03/2017.

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 06/12/2022

Reg. gen. 22465 - Reg. part. 2050

Quota: 1/1

Importo: € 11.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.360,00

Spese: € 640,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 09/03/2023

Reg. gen. 4637 - Reg. part. 3586

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Decreto ingiuntivo**

Trascritto a Roma il 13/04/2023

Reg. gen. 14431 - Reg. part. 7630

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Il complesso edilizio di cui il fabbricato pignorato è parte, è stato edificato su di un'area di mq. 973 ricadente per mq. 908 in Zona residenziale di Completamento B2 e 65 mq in zona H2-H2 Agricola comune. L'area è soggetta a vincolo idrogeologico.

Negli interventi edificatori nella Zona B2 si dovranno rispettare di norma i seguenti parametri:

a. If = 1,5 mc/mq

b. Abitanti per ettaro 150

c. Aree per parcheggi come per la zona B1.

d. Altezza massima 8 mt.

e. Distacco minimo dai confini privati mt 5,50.

Distanze minime dai cigli stradali e da altri spazi pubblici mt 5.

Valgono le stesse eccezioni sollevate per la zona B1.

f. Indice di copertura come per la zona B1.

g. Q = ½

h. Inclinata su strada 1/1,5; sui confini 1/1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

La normativa urbanistica è la stessa riportata per il bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

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 risulta agibile.

Premesso che in data 11/09/2023 ho provveduto ad inviare al Comune di Tagliacozzo, mediante pec., la richiesta di accesso agli atti. In data 18/09/2023, 25/09/2023, 9/10/2023 mi recavo presso l'Ufficio urbanistico di Tagliacozzo per prendere visione delle pratiche urbanistiche che hanno determinato l'edificazione del complesso immobiliare nel quale è ubicato l'immobile pignorato.

In particolare :

- Concessione edilizia n. 19 del 14/04/199+9 intestata al Sig. Rubeo Fernando;
- Permesso di costruire in variante n° 40 del 06/07/2007 (successivamente volturato a favore di " Costruzioni Mastroddi S.r.l.);
- Permesso di costruire in variante n. 44 del 18/07/2009;
- Permesso di costruire in variante n. 20 del 28/04/2011.

In data 25/06/2015, con prot. 6800 la **** Omissis **** faceva richiesta di certificato di Agibilità; in data 14/07/2015 il Comune di Tagliacozzo rilasciava l'Autorizzazione di Agibilità per l'intero complesso edilizio di cui l'immobile pignorato è parte con prot. 7450.

Il progetto strutturale dell'intero edificio fu depositato presso gli Uffici del Servizio Genio Civile di Avezzano in data 21/10/1998 prot. 5885 e successive varianti n. 1327 del 01/06/2007, n. 4046 del 01/09/2009 e n. 30411 del 06/05/2011. Il Direttore dei Lavori in ottemperanza dell'art. 65 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 (ex art.6 L. 1086/71 e art. 7 L.R. 17/12/1996 n. 138 depositava presso il Genio Civile di Avezzano la Relazione a Strutture Ultimate prot. 36768 del 06/07/2015. In data 23/07/2015 il Servizio Genio Civile di Avezzano restituiva copia del Collaudo Statico, intestato alla ditta **** Omissis **** con prot. 40130 del 23/08/2015.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontando con quanto previsto nel progetto approvato e dall'esame dalle planimetrie catastali, scaturisce la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

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 risulta agibile.

Si intende riportato in questa sezione quanto già detto nel punto " Regolarità Edilizia" del bene n. 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da un'attenta disamina tra stato attuale dei luoghi con quanto previsto nel progetto approvato e dalle planimetrie catastali, scaturisce la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

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

L'immobile pignorato rientra nel contesto condominiale dell'intero fabbricato. Nell'atto di compra vendita tra la società **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****, a rogito del Notaio **** Omissis **** rep.47894 del 15/03/1915, all'art. 3 viene riportato:

"Resta, infatti, tra le parti convenuto:

- che non potranno essere variati, se non con l'unanime accordo di tutti i condomini del complesso, gli elementi estetici dello stesso (colorazione dei prospetti, infissi esterni, portoncino di ingresso, ringhiere, recinzioni, tipo e colorazione delle basculanti, etc.);

- che sono a carico dei condomini, in parti uguali fra loro, le seguenti spese:

a) manutenzione del piazzale d'ingresso (sub. 1), del cancello pedonale per l'accesso e del passaggio comune (sub. 16);

b) manutenzione della rampa condominiale (sub 17), sulla quale non si potrà sostare, con gli automezzi, se non per brevi operazioni di carico e scarico, e del cancello di accesso alla stessa;

c) manutenzione per le pompe di risalita dell'impianto fognante;

d) illuminazione esterna, energia elettrica delle pompe e dei cancelli di accesso;

e) manutenzione della facciata del muro di recinzione, e relativainferriata, per la parte prospiciente al fabbricato;

- che, invece, sono a carico dei singoli condomini, le spese relative alle corti ed ai cancelli di proprietà esclusiva;

- che le spese relative ai muretti di delimitazione delle singole scale e pianerottoli di accesso saranno a carico dei proprietari confinanti, ciascuno per la propria facciata.

Per quanto concerne le spese condominiali, sia ordinarie che straordinarie qui non contemplate, si rimanda alla "Tabella" dei millesimi, redatta dall'Architetto **** Omissis ****, precedentemente sottoscritta per accettazione, dall'Impresa costruttrice e dai condomini **** Omissis **** e allegata, in fotocopia, all'atto di acquisto di **** Omissis ****, a mio rogito, rep. 46393 del 29 giugno 2015, registrato a L'Aquila il 13 luglio 2015 al n. 2410 serie 1T, Tabella, che, previa verifica dei componenti e loro sottoscrizione con me Notaio, si allega, in fotocopia, al presente atto""

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

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

Rimane confermato quanto detto nel punto " Vincoli e oneri condominiali" del bene N. 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo

Appartamento in villino, posto al primo piano di un fabbricato facente parte di un complesso immobiliare, di più vasta consistenza, con accesso dal passaggio comune, mediante scala esterna a ballatoio, di proprietà esclusiva. Sono parte dell'appartamento al piano primo seminterrato due corti esclusive e un locale cantina, alla quale si accede mediante una di esse.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1195, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A7Valore di stima del bene: € 95.000,00

Per la stima, cioè la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, inteso come il rapporto di equivalenza tra la moneta ed un dato bene economico, si utilizzano normalmente due metodi: quello sintetico e quello analitico. La differenza fra i due procedimenti consiste sostanzialmente nel parametro prescelto per la comparazione poiché la sostanza del procedimento di stima è rappresentata dalla comparazione del fabbricato da valutare con altri che sono giudicati simili. La stima sintetica sceglie come parametro di confronto una qualsiasi unità di misura relativa alle dimensioni del fabbricato: metrocubo, metroquadrato, numero di vani. Si procede quindi alla valutazione, comparando fra di loro i prezzi relativi a un metro quadrato, un metrocubo, inteso come valore unitario relativo ad una determinata classe di fabbricati simili per ubicazione, destinazione, caratteristiche edili, consistenza, quota di piano, servizi e dipendenze, vincoli ecc., in cui è compreso quello da stimare. Quindi si potrà passare alla determinazione del valore globale del fabbricato moltiplicando il valore unitario per le dimensioni del fabbricato. Il procedimento di stima analitica propriamente detto per determinare il valore del fabbricato, è quello di capitalizzazione dei redditi. Il parametro prescelto in tale metodo è quello relativo al saggio di interesse, cioè il rapporto fra il reddito netto annuo prodotto dal fabbricato (denominato beneficio fondiario) e il valore del capitale investito, nel caso il valore del fabbricato. Poiché lo scopo della stima è di determinare detto valore, questo rappresenta il termine incognito dell'equazione. E' possibile però ricavare tale termine, conoscendo l'ammontare del beneficio fondiario e il saggio di interesse relativo al tipo di investimento. Il procedimento di stima a capitalizzazione di reddito consiste nella determinazione per via analitica di questi due termini. La valutazione di mercato degli immobili mediante il sistema "a capitalizzazione di reddito" si opera determinando il coacervo dei redditi annui che all'attualità lo stesso immobile è suscettibile di produrre. Tali redditi, secondo l'accennato criterio, si ipotizzano costanti, continuativi e medi. Il valore di tale parametro è stato individuato in 6,00 € / mq x mese . Una volta determinato il reddito lordo effettivo o potenziale dell'immobile da stimare, è necessario che lo stesso reddito sia ridotto al netto, depurato quindi di tutte le spese che fanno carico al proprietario in dipendenza della gestione dell'immobile. Le spese possono, in via essenziale, ricondursi alle seguenti categorie: a) spese di manutenzione ordinaria che, in genere incidono in percentuale sul reddito lordo in misura del 4%; b) detrazioni per sfitti ed inesigibili, l'eventuale morosità e l'insolvibilità del locatario possono configurare un'ulteriore detrazione da apportare al reddito lordo, la percentuale di questa detrazione può essere configurata in un'aliquota del 3% del reddito lordo; c) spese per ammortamento; è un'aliquota che, teoricamente, si dovrebbe accantonare ogni anno, al fine di accumulare la somma necessaria alla ricostruzione del fabbricato al termine della sua utilizzazione. Detta aliquota è determinata nello 0,5% del coacervo del reddito lordo; d) spese di amministrazione, gestione, assicurazione: sono spese che si affrontano durante il corso di un anno per l'amministrazione dell'edificio, per la sua gestione e l'assicurazione contro la R.C., l'incendio ed i rischi tecnici che possano diminuire la sua redditività. L'aliquota di queste spese è individuata nel 2,5% del reddito lordo; e) spese per imposte: l'aliquota è determinata mediamente nel 20% del reddito lordo. Quando il reddito lordo risulterà depurato di tutte le spese di cui alla elencazione che precede, si provvederà alla sua capitalizzazione mediante un idoneo saggio. Il saggio di capitalizzazione non è stabilito da norme di legge o da consuetudini o dalla

giurisprudenza, ma deve essere individuato dall'estimatore. Il saggio di capitalizzazione per un investimento immobiliare di questo tipo oscilla tra un minimo di 1% ed un massimo del 5% con un rendimento medio del 3% circa. Il valore dell'immobile adibito ad abitazione è dunque determinato dalla media tra i valori determinati con il metodo sintetico e con il metodo analitico.

Il valore sintetico e di locazione è stato determinato consultando, per fabbricati simili, i siti delle seguenti agenzie immobiliari: Immobiliare.it; Idealista; mio Affitto; immobiliare Mitula.it.

A tale media viene effettuato un abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto C.T.U..

Per la stima si tiene conto dello stato in cui si trova l'immobile

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

a) Metodo sintetico $V_u = 1.450,00 \text{ €/mq}$; $V_a = \text{mq } 63,89 \times 1.450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 92.640,50$

b) Metodo analitico $V = (R-S)/r$; $r = 3\%$; Valore di locazione $6,00 \text{ €/mq} \times \text{mese}$ R (Reddito lordo effettivo annuo): $V_{\text{lordo}} = 6,00 \text{ €/mq} - \text{mese} \times \text{mq } 63,89 \times 12 = \text{€ } 4.600,08$ $S_{a,b,c,d,e} = (4\%+3\%+0.5\%+2.5\%+20\%)$ $R = 30\%$ $S = 30\%$ $S = 30\% \times 4600,06 = \text{€ } 1.380,02$ $V_b = (4.600,08 - 1.380,02)/3\% = \text{€ } 107.335,20$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è determinato dalla media dei valori V_a e V_b precedentemente trovati: $V = \text{€}[(92.640,50 + 107.335,20)/2] = \text{€ } 99.987,85$ IL valore trovato va depurato forfettariamente del 5%, per le ragioni sopra esposte:

$V_{\text{fin.}} = \text{€} (99.987,85 \times 0.95) = \text{€} 94.988,45$

In C.T. € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada Garage posto al piano primo sottostrada a confine con rampa condominiale (sub 17) da cui vi si accede e piccola corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1195, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 20.700,00

Per la stima del garage si prende in considerazione della prassi corrente di determinare il valore al mq di superficie del garage stesso come il 50% del valore al mq. determinato per l'abitazione:

$V_{\text{fin. Abit.}} = 1.486,75 \text{ €/mq}$.

$V_{\text{fin.gar.}} = 1.486,75 \text{ €/mq} \times 0.5 \times 27,83 \text{mq} =$

$V_{\text{fin.gar}} = \text{€} 20.688,13$

In C.T. € 20.700,00 (euro ventimilasettecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo	63,89 mq	1.486,75 €/mq	€ 94.988,46	100,00%	€ 95.000,00
Bene N° 2 - Garage Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada	27,83 mq	74.337,00 €/mq	€ 20.687,99	100,00%	€ 20.700,00

Valore di stima:	€ 115.700,00
------------------	--------------

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.

Avezzano, li 21/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Loreto Renato

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ Foto - All. 2 Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - ALL 3 Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 Restituzione grafica
- ✓ Altri allegati - all. 5 Documentazione comunale
- ✓ Altri allegati - ALL. 6 Stralcio P.R.G.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo
Appartamento in villino, posto al primo piano di un fabbricato facente parte di un complesso immobiliare, di più vasta consistenza, con accesso dal passaggio comune, mediante scala esterna a ballatoio, di proprietà esclusiva. Sono parte dell'appartamento al piano primo seminterrato due corti esclusive e un locale cantina, alla quale si accede mediante una di esse. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1195, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A7
Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio di cui il fabbricato pignorato è parte, è stato edificato su di un'area di mq. 973 ricadente per mq. 908 in Zona residenziale di Completamento B2 e 65 mq in zona H2-H2 Agricola comune. L'area è soggetta a vincolo idrogeologico. Negli interventi edificatori nella Zona B2 si dovranno rispettare di norma i seguenti parametri: a. If = 1,5 mc/mq b. Abitanti per ettaro 150 c. Aree per parcheggi come per la zona B1. d. Altezza massima 8 mt. e. Distacco minimo dai confini privati mt 5,50. Distanze minime dai cigli stradali e da altri spazi pubblici mt 5. Valgono le stesse eccezioni sollevate per la zona B1. f. Indice di copertura come per la zona B1. g. Q = $\frac{1}{2}$ h. Inclinata su strada 1/1,5; sui confini 1/1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada
Garage posto al piano primo sottostrada a confine con rampa condominiale (sub 17) da cui vi si accede e piccola corte esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1195, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6
Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica è la stessa riportata per il bene n. 1.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, interno 6, piano Primo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1195, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	63,89 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in ottimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento in villino, posto al primo piano di un fabbricato facente parte di un complesso immobiliare, di più vasta consistenza, con accesso dal passaggio comune, mediante scala esterna a ballatoio, di proprietà esclusiva. Sono parte dell'appartamento al piano primo seminterrato due corti esclusive e un locale cantina, alla quale si accede mediante una di esse.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Alla visita di accesso l'abitazione risultava occupata dal debitore.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Tagliacozzo (AQ) - Via Oriente, 117/C, edificio C, piano 1 Sottostrada		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1195, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	27,83 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in ottimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Garage posto al piano primo sottostrada a confine con rampa condominiale (sub 17) da cui vi si accede e piccola corte esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla visita di accesso l'abitazione risultava occupata dal debitore.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 31/07/2012
Reg. gen. 18884 - Reg. part. 1792
Quota: quota n. 3
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Notaio Franca Fanti
Data: 31/07/2012
N° repertorio: 18884
N° raccolta: 1792
Note: Sull'intero complesso edilizio gravava una formalità ipotecaria a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Roma - Società Cooperativa", con sede in Roma, pubblicata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'8 agosto 2011 ai nn. 16847 Reg. Gen. e 1585 Reg. Part., contro la **** Omissis **** L'ipoteca derivava dal contratto di mutuo, a rogito del Notaio Franca Fanti del 5 agosto 2011 (Rep. 42723), registrato a L'Aquila il 5 agosto 2011 al n. 2716 serie 1T. Successivamente, in data 22/06/2012, il contratto di mutuo è stato frazionato con atto del **** Omissis ****, registrato a L'Aquila il **** Omissis **** ed annotato a margine della formalità ipotecaria di cui sopra, in data **** Omissis ****, successivamente rettificato in data 31 luglio 2012 ai **** Omissis ****. Pertanto sui beni riportati in Catasto al **** Omissis **** Roberta De Simone## con atto di compravendita rep. 47894 del 15/03/2017.
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 06/12/2022
Reg. gen. 22465 - Reg. part. 2050
Quota: 1/1
Importo: € 11.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.360,00
Spese: € 640,00
- **Decreto ingiuntivo**
Trascritto a Roma il 13/04/2023
Reg. gen. 14431 - Reg. part. 7630
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA ORIENTE, 117/C, EDIFICIO C, PIANO 1 SOTTOSTRADA

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da contratto di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 31/07/2012

Reg. gen. 18884 - Reg. part. 1792

Quota: quota n. 3

Importo: € 190.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 95.000,00

Rogante: Notaio Franca Fanti

Data: 31/07/2012

N° repertorio: 18884

N° raccolta: 1792

Note: Sull'intero complesso edilizio gravava una formalità ipotecaria a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Roma - Società Cooperativa", con sede in Roma, pubblicata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'8 agosto 2011 ai nn. 16847 Reg. Gen. e 1585 Reg. Part., contro la **** Omissis **** L'ipoteca derivava dal contratto di mutuo, a rogito del Notaio Franca Fanti del 5 agosto 2011 (Rep. 42723), registrato a L'Aquila il 5 agosto 2011 al n. 2716 serie 1T. Successivamente, in data 22/06/2012, il contratto di mutuo è stato frazionato con atto del **** Omissis ****, registrato a L'Aquila il **** Omissis **** ed annotato a margine della formalità ipotecaria di cui sopra, in data **** Omissis ****, successivamente rettificato in data 31 luglio 2012 ai **** Omissis ****. Pertanto sui beni riportati in Catasto al **** Omissis **** Roberta De Simone## con atto di compravendita rep. 47894 del 15/03/2017.

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 06/12/2022

Reg. gen. 22465 - Reg. part. 2050

Quota: 1/1

Importo: € 11.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.360,00

Spese: € 640,00

- **Decreto ingiuntivo**

Trascritto a Roma il 13/04/2023

Reg. gen. 14431 - Reg. part. 7630

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****