

---

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nuccitelli Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2023 del R.G.E.

promossa da

*Adalya Banca Immobiliare Spa*

*Ticino SPV Srl*

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

---

Incarico .....	1
Premessa .....	3
Descrizione.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. Unico .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalita da cancellare.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

---

In data 26/01/2024, il sottoscritto Ing. Nuccitelli Agostino, con studio in Via della Vittoria, 8 - 67068 - Scurcola Marsicana (AQ), email info@studioantago.it, PEC agostino.nuccitelli@ingpec.eu, Tel. 348 0986967, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Valeria nn. 30, 32

## DESCRIZIONE

---

Abitazione su più livelli con accesso dalla strada pubblica Via Valeria, nel centro storico di Tagliacozzo (AQ).

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

Sopralluogo eseguito in data 12/02/2024.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Valeria nn. 30, 32

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



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

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

## CONFINI

A nord, est e ovest con altri sub della stessa particella 280. A sud con la strada pubblica Via Valeria.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	17,30 mq	23,90 mq	0,20	4,78 mq	2,30 m	T
Abitazione	26,35 mq	35,20 mq	1	35,20 mq	2,90 m	1
Abitazione	21,35 mq	27,55 mq	1	27,55 mq	2,45 m	1
Abitazione	3,80 mq	6,00 mq	0,33	1,98 mq	2,15 m	2
Abitazione	42,30 mq	54,75 mq	1	54,75 mq	2,55 m	2
Balcone scoperto	3,65 mq	3,65 mq	0,25	0,91 mq	0,00 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				125,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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





## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2002 al 28/05/2020		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Colucci Roberto	31/10/2002	20022	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				17898	13519
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/05/2020 al 18/09/2023		Successione ereditaria per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/03/2022	3899	3186
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Modena il 24/07/2018  
Reg. gen. 11851 - Reg. part. 1100  
Importo: € 12.000,00  
Capitale: € 5.375,06
- **Rinnovo ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Avezzano (AQ) il 04/07/2022  
Reg. gen. 12556 - Reg. part. 1204  
Importo: € 191.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 95.500,00

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a L'Aquila il 18/09/2023  
Reg. gen. 16967 - Reg. part. 13906  
A favore di [REDACTED]

### *Oneri di cancellazione*

Oneri di cancellazione ipoteca volontaria:

Tassa ipotecaria: euro 35,00

Imposta ipotecaria: esente

Imposta di bollo: esente

Oneri di cancellazione trascrizione:

Tassa ipotecaria: euro 35,00

Imposta ipotecaria: euro 59,00

Imposta di bollo: euro 200,00

Oneri di cancellazione ipoteca giudiziale:

Tassa ipotecaria: euro 35,00

Imposta ipotecaria: euro 59,00

Imposta di bollo: euro 200,00

Totale oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli: euro 623,00

**NORMATIVA URBANISTICA**



L'immobile ricade nel Centro Storico del Comune di Tagliacozzo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In sede di sopralluogo il bene è risultato appartenente al centro storico di Tagliacozzo, con caratteristiche tali da essere sicuramente stato realizzato prima della data 01/09/1967.

Ciò è confermato dalle seguenti considerazioni:

- 1) Le proprietarie hanno dichiarato di averlo acquistato nello stato attuale, senza aver apportato modifiche.
- 2) Lo stato attuale corrisponde all'ultima planimetria catastale in atti, che riporta la data 01/01/1981.
- 3) Nell'atto con cui l'immobile è stato acquistato nel 2002 la parte venditrice dichiarò che: "il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto del presente atto è parte, è stato costruito prima del primo settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono intervenute modificazioni ed interventi edilizi che avrebbero richiesto licenze o concessioni".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Valeria nn. 30, 32  
Abitazione su più livelli con accesso dalla strada pubblica Via Valeria, nel centro storico di Tagliacozzo (AQ).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 280, Sub. 15, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 62.585,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Tagliacozzo (AQ) - Via Valeria nn. 30, 32	125,17 mq	500,00 €/mq	€ 62.585,00	100,00%	€ 62.585,00
Valore di stima:					€ 62.585,00

Valore di stima: € 62.585,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 59.455,75**

Al valore di stima è stato applicato l'abbattimento forfettario del 5% per l'assenza della garanzia per vizi occulti.



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.

Scurcola Marsicana, li 08/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Nuccitelli Agostino



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Valeria nn. 30, 32  
Abitazione su più livelli con accesso dalla strada pubblica Via Valeria, nel centro storico di Tagliacozzo (AQ).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 280, Sub. 15, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è residenziale e ricade nel Centro Storico del Comune di Tagliacozzo.

**Prezzo base d'asta: € 59.455,75**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.455,75**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tagliacozzo (AQ) - Via Valeria nn. 30, 32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 280, Sub. 15, Categoria A3	Superficie	125,17 mq
Stato conservativo:	Mediocre, a causa della presenza di muffe e distacchi di pitture e intonaci, dovuti alle copiose infiltrazioni d'acqua dai balconi, dalla parete in roccia e dal tetto.		
Descrizione:	Abitazione su più livelli con accesso dalla strada pubblica Via Valeria, nel centro storico di Tagliacozzo (AQ).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



## ALLEGATI

---

- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratto di mappa catastale

