

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cordischi Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| 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..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali | 8 |
| Formalità pregiudizievoli | 10 |
| Normativa urbanistica | 11 |
| Regolarità edilizia | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 12 |
| Stima / Formazione lotti..... | 12 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 16 |
| Lotto Unico | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2023 del R.G.E. | 17 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.110,00 | 17 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 18 |



INCARICO

All'udienza del 02/11/2023, 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 09/11/2023 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) - località Villa San Sebastiano - Nuovo Borgo, Via Quarta Strada Snc, edificio C, scala -, interno 13, piano T (Coord. Geografiche: Lat.420241 N - Lon.131821 E)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato distinto come "Villino C" e sito all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residence Villa Nuova". L'immobile si trova in località Villa San Sebastiano - Nuovo Borgo, una frazione del comune di Tagliacozzo (AQ) posta a circa 5,00 Km. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e dei servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/12/2023.

Custode delle chiavi: **** 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.

In Data 07/11/2023, il Custode Giudiziario Avv.**** Omissis **** fissava la data di accesso per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/11/2023. Dato che la debitrice esecutata non ha presenziato, è stato necessario fissare accesso forzoso per il 28/12/2023. Le operazioni sono state regolarmente svolte con un accesso forzoso al bene immobile staggito mediante la sostituzione della serratura del portone d'ingresso e di quella del cancelletto dal quale si accede alla corte esclusiva.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - località Villa San Sebastiano - Nuovo Borgo, Via Quarta Strada Snc, edificio C, scala -, interno 13, piano T



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:

- **** 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.

Dall'atto di compravendita Rep. n. 113169 - Rac. n. 30892 del 13/01/2009, a rogito del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Roma, risulta che l'esecutato è divorziata.

CONFINI

L'appartamento confina a nord e ad ovest con la corte esclusiva distinta con la part.1649 sub 17, ad est con l'unità immobiliare residenziale distinta con la part.1648 sub 2 di proprietà del Sig. **** Omissis **** (proprietà 1/1) e a sud con la corte esclusiva della part.1648 sub 2 distinta con la part.1649 sub 19.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 54,63 mq | 65,88 mq | 1 | 65,88 mq | 2,75 m | T |
| Cortile | 99,43 mq | 99,43 mq | 0,18 | 17,90 mq | 0,00 m | T |
| Portico | 15,81 mq | 15,81 mq | 0,40 | 6,32 mq | 2,75 m | T |
| Locale di deposito | 1,20 mq | 1,56 mq | 0,20 | 0,31 mq | 2,75 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 90,41 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 90,41 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile oggetto di stima è situato all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence Villa Nuova in località Villa San Sebastiano - Nuovo Borgo, una frazione del comune di Tagliacozzo (AQ). Essa è dotata dei servizi di prima necessità quali generi alimentari, bar, etc... e parcheggi, nonché degli impianti a rete quali luce, fogna, acqua e gas.

Con riferimento alla metodologia di calcolo prevista nell'Allegato "C" al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed a quanto riportato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito dalla Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate, la superficie lorda dell'immobile pignorato è stata calcolata sommando alla superficie netta il 100% dei muri interni e di quelli perimetrali esterni ed il 50% dei muri perimetrali in comunione con altre unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 18/09/2008 al 12/01/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 1648, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 Rendita € 340,86 Piano T Graffato Part.1649 sub 17 |
| Dal 13/01/2009 al 18/03/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 1648, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 Rendita € 340,86 Piano T Graffato Part.1649 sub 17 |
| Dal 19/03/2013 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 1648, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale 76 mq Rendita € 340,86 Piano T Graffato Part.1649 sub 17 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|------------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 78 | 1648 | 1 | 2 | A2 | 6 | 4 | 76 mq | 340,86 € | T | Part.1649 sub 17 |



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di un'attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato in data 28/12/2023 si è riscontrato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile pignorato depositata presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 18/09/2008, in quanto il corridoio della zona notte ed locale tecnico posto all'esterno risultano essere rappresentati diversamente allo stato dei luoghi, pertanto si necessita la regolarizzazione catastale il cui costo stimato ammonta ad € 800,00.

PRECISAZIONI

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

Al momento del pignoramento sussiste congruenza tra esecutato e soggetto titolare di diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato risulta ad oggi disabitato e si presenta in un normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Come si evince dall'elenco subalterni della part.1649, per la proprietà dell'immobile pignorato, sono comprese le pertinenze, gli accessori, i diritti, le servitù attive e passive con la proporzionale quota spettante sulle cose comuni del complesso edilizio come per legge. In particolare le parti comuni sono catastalmente individuate con i subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato risulta in normale stato di conservazione e manutenzione.
Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive prevalenti si specifica che:



Le fondazioni sono del tipo continue in calcestruzzo di dimensioni tali da scaricare sul terreno una pressione inferiore a quella ammissibile.

L'immobile è esposto in direzione nord-est.

L'altezza interna utile è pari a 2,75 m. ad eccezione del disimpegno che è pari a 2,25 m..

La struttura portante è in blocchi portanti antisismici dim. cm. 30x45x19 e cm. 25x50x19 legati con malta cementizia, sovrastati da cordoli a spessore in cemento armato di larghezza pari a quella dei muri sottostanti.

I solai sono in latero-cemento costituiti da travetti prefabbricati e laterizio (pignatte) di alleggerimento H.20 cm. con sovrastante soletta in cemento armato dello spessore di cm. 4.

La copertura è a due falde in legno, armate con tralicci in acciaio elettrosaldati di tipo "BAUSTA" e tavole in cotto di interposizione rifinite a vista ed aventi anche funzione di cassero isolante alleggerito. Il manto di copertura è in laterizio con tegole del tipo portoghese.

Le pareti esterne sono intonacate al tradizionale e tinteggiate di colore giallo "canarino", le pareti interne sono intonacate al civile liscio e tinteggiate di colore giallo "paglierino" mentre i soffitti sono di colore bianco.

La pavimentazione interna è in mattonelle di gres dim. cm. 33 x 33 mentre il bagno è rivestito con mattonelle di ceramica dim. cm. 20x20 fino ad una quota h = 2,00 mt. ed è dotato dei seguenti sanitari: lavabo, vaso e vasca e bidet.

La cucina è in muratura rivestita con piastrelle in gres dim. cm. 10x10 ed elementi in legno, risulta essere dotata di lavello, forno a quattro fuochi, lavastoviglie e frigorifero.

La zona giorno è servita di un caminetto a legna delle dimensioni cm. 70x100 rivestito in mattoncini e soglia in legno.

L'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento a radiatori in alluminio sono garantiti da una caldaia standard modello "Ariston Egis" posta nel bagno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia conforme alla normativa all'epoca vigente;

La porta di accesso è del tipo blindata dimensioni di cm. 90x220 mentre le porte interne sono in legno.

Le finestre e porte-finestre sono in pvc con vetro doppio dotate di persiane e grate in ferro.

L'unità immobiliare è costituita da un portico che consente l'accesso all'immobile attraverso uno spazio coperto, la pavimentazione è in gres dim. 15x15, delimitata da lastre in marmo di travertino della larghezza di 20 cm.

Nel portico è presente un locale tecnico al cui interno è posto un serbatoio idrico in pvc della portata di litri 300 con relativa pompa.

L'immobile presenta un camminamento perimetrale al fabbricato costituito da marciapiede di larghezza pari a cm. 80 rivestito in porfido ad opera incerta e con cordolo in cemento delle dimensioni cm. 10x10.

L'immobile presenta una corte esclusiva recintata con muro in cemento armato dello spessore di cm. 20 avente un'altezza pari a cm.70 con sovrastante ringhiera in ferro dell'altezza pari a cm. 65.

La recinzione ha un accesso pedonale con cancelletto in ferro delle dimensioni cm 120x145.

Gli impianti idrico, fognario e gas sono allacciati alle corrispondenti reti cittadine.

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile pignorato è dotato di spazi adibiti a parcheggio ed accessi carrabili e pedonali condominiali.

I contatori acqua, luce e gas sono presenti all'esterno in aderenza agli accessi pedonali e carrabili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Durante l'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 28/12/2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/1989 al 15/05/2007 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dott.##Arturo Di Giovanni## | 09/06/1989 | 130922 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | L'Aquila | 20/06/1989 | 6298 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Avezzano | 18/06/1989 | 957 | | | |
| Dal 24/05/1991 al 09/11/2006 | **** Omissis **** | Divisione interceduta | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dott. ##Arturo Di Giovanni## | 24/05/1991 | 144076 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | L'Aquila | 04/06/1991 | 7233 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 13/12/1999 al 30/10/2006 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dott.##Filippo Rauccio## | 13/12/1999 | 19107 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | L'Aquila | 17/12/1999 | 14425 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Avezzano | 23/12/1999 | 2769 | | | |
| Dal 31/10/2006 al 12/01/2009 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dott.##Claudio Fabro## | 31/10/2006 | 109747 | 28776 |



| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio Entrate di Roma 5 | 01/11/2006 | 15154 | 1T |
| Dal 10/11/2006 al 12/01/2009 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dott.##Claudio Fabro## | 10/11/2006 | 109818 | 28799 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio Entrate di Roma 5 | 11/11/2006 | 15662 | 1T |
| Dal 16/05/2007 al 12/01/2009 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dott. ##Claudio Fabro## | 16/05/2007 | 110635 | 29313 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | L'Aquila | 19/05/2007 | 14316 | 7921 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio Entrate di Roma 5 | 16/05/2007 | 6729 | 1T |
| Dal 13/01/2009 al 04/01/2024 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dott.##Claudio Fabro## | 13/01/2009 | 113169 | 30892 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a L'Aquila il 02/10/2007
Reg. gen. 111143 - Reg. part. 29643
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Note: Si rappresenta che tale Ipoteca Volontaria n. 6946 del 02/10/2007 è stata frazionata in Quota n. 80 del 12/01/2009.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Frazionamento in quota
Iscritto a L'Aquila il 12/01/2009
Reg. gen. 531 - Reg. part. 80
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 15/09/2023
Reg. gen. 16911 - Reg. part. 13857
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);
 - taxa ipotecaria: € 35,00;
 - imposta di bollo: € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Tagliacozzo è stato adottato con delibera di Giunta Regionale n. 647 del 16/02/1983 ed approvato in data 21/06/1984.

Nell'ambito del P.R.G. vigente l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Zona di Completamento "C4" delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nell'ambito del Piano Regionale Paesistico, approvato dal Consiglio Regionale con atto n. 141/21 del 21/03/1990, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona D "Trasformazione a regime ordinario" ed in zona B1 "Trasformabilità mirata".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Con nota Pec del 30/11/2023, acquisita al protocollo comunale in pari data con il prot.n. 15618 sono stati richiesti al Comune di Tagliacozzo i titoli abilitativi dell'immobile pignorato con tutta la documentazione progettuale allegata.

In data 12/12/2023 l'istanza è stata evasa.

Da un esame della documentazione reperita e da quanto dichiarato dal Responsabile del Servizio Urbanistico si evince che tutto il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile pignorato è stato autorizzato da n.3 Titoli edilizi: 1) Permesso di Costruire n.20 del 05/04/2007; 2) Permesso di Costruire n.50 del 03/07/2008 (Variante al PDC n.20/2007); 3) Denuncia inizio attività prot.n. 016375 del 18/09/2008 (Variante al PDC n.50/2008) intestate a **** Omissis ****, e reso agibile con il rilascio del Certificato di Agibilità dal Responsabile del Servizio in data 15/12/2008.

Considerato che il Comune di Tagliacozzo è sottoposto a vincolo sismico, i lavori per la realizzazione del fabbricato denominato "Villino C", di cui fa parte l'immobile pignorato, sono stati autorizzati dal Genio Civile con la Denuncia dei lavori e Deposito degli atti progettuali con prot.n. 1334 del 14/05/2007. Inoltre è stata restituita copia della relazione a strutture ultimate con prot. n. 49864 del 07/08/2008, è stato rilasciato il collaudo statico con prot.n.74439 del 01/12/2008 e certificata la rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica con prot. n. 73446 del 25/11/2008. Si rappresenta che tale documentazione è stata fornita dal Genio Civile di Avezzano in data 12/12/2023 a seguito della richiesta Pec del 30/11/2023.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 28/12/2023 si è provveduto a verificare la corrispondenza tra opera realizzata ed opera licenziata con il titolo abilitativo sopra richiamato, confrontando gli elaborati di progetto con lo stato di fatto.

Da tale confronto si è accertato che non sussiste corrispondenza. In particolare si sono riscontrate le seguenti



difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni della zona notte;
- diversa realizzazione di un angolo della recinzione esterna;
- di aver ricavato in una porzione del portico un piccolo locale tecnico delle dimensioni di 1,20 mq. mediante la chiusura con una porta in ferro;

Tali difformità non incidono su indici e parametri urbanistici di zona, per cui possono essere regolarizzate con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., i cui costi possono essere stimati in € 2.500,00 comprensivi delle competenze tecniche e spese amministrative.

Risulta altresì necessario aggiornare la planimetria catastale i cui costi possono essere stimati in € 800,00 comprensivi delle competenze tecniche e spese amministrative.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 208,16

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 296,86

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Con nota pec del 03/01/2024 si provvedeva a richiedere all'Amministratore del condominio "Via Quarta Strada", Sig. **** Omissis ****, informazioni circa i debiti condominiali insoluti a carico dell'esecutata. Con nota pec del 08/01/2024, l'Amministratore di condominio riferiva che il conguaglio anno 2022, rate condominio 2023, quote spese legali e spese personali ammontano ad € 1.411,09 ed inoltre specificava che:

- l'importo medio annuo delle spese condominiali è di € 208,16;
- l'importo totale delle spese dell'intero condominio per l'anno 2022 è di € 4.399,64 mentre per l'anno 2023 è in fase di determinazione ma in linea con quello precedente;
- alla data del 08/01/2024 non risultano spese straordinarie deliberate.

Pertanto dalle indicazioni ricevute dall'Amministratore di condominio si può stabilire che per l'anno in corso (2024) ed il precedente (2023) il totale delle Spese è pari a € 296,86, salvo diverse somme che saranno rese note all'aggiudicatario quando sarà redatto il bilancio consuntivo dall'amministrazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile e Disposizioni Transitorie, l'aggiudicatario dovrà versare i soli contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

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) - località Villa San Sebastiano - Nuovo Borgo, Via Quarta Strada Snc, edificio C, scala -, interno 13, piano T

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato distinto come "Villino C" e sito all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residence Villa Nuova". L'immobile si trova in località Villa San Sebastiano - Nuovo Borgo, una frazione del comune di Tagliacozzo (AQ) posta a circa 5,00 Km. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e dei servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 1648, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2, Graffato Part.1649 sub 17

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

Valore di stima del bene: € 90.410,00

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 € 1.000,00/mq di superficie commerciale lorda.



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Tagliacozzo (AQ) - località Villa San Sebastiano - Nuovo Borgo, Via Quarta Strada Snc, edificio C, scala -, interno 13, piano T | 90,41 mq | 1.000,00 €/mq | € 90.410,00 | 100,00% | € 90.410,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 90.410,00 |

Valore di stima: € 90.410,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Costi ed oneri per la regolarizzazione catastale del fabbricato stimato | 800,00 | € |
| Costi ed oneri per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato stimato | 2500,00 | € |

Valore finale di stima: € 87.110,00

Al valore di stima del bene devono essere detratte le seguenti spese:

- Costi ed oneri per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato stimato per € 2.500,00;
- Costi ed oneri per la regolarizzazione catastale del fabbricato stimato per € 800,00.

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.

San Benedetto dei Marsi, li 09/01/2024

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

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di compravendita del 13/01/2009 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità del 15/12/2008 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - P.d.c. n. 20/2017, P.d.c. n.50/2008 e D.i.a. prot.n.016375 del 18/09/2008. Comprensivo di elaborati grafici (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Mappa stradale (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 27/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo immobile con individuazione difformità (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di accesso del 27/11/2023 e del 28/12/2023 (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Deposito sismico prot.n.1334 del 14/05/2007, Rsu prot.n. 49864 del 07/08/2008, Collaudo statico prot.n.74439 del 01/12/2008 e Certificato di rispondenza sismica prot.n.73446 del 25/11/2008 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Accesso agli atti al comune di Tagliacozzo ed al Genio Civile di Avezzano (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta e riscontro - Amministratore di Condominio (Aggiornamento al 08/01/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - località Villa San Sebastiano - Nuovo Borgo, Via Quarta Strada Snc, edificio C, scala -, interno 13, piano T
Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato distinto come "Villino C" e sito all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residence Villa Nuova". L'immobile si trova in località Villa San Sebastiano - Nuovo Borgo, una frazione del comune di Tagliacozzo (AQ) posta a circa 5,00 Km. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e dei servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 1648, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2, Graffato Part.1649 sub 17
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Tagliacozzo è stato adottato con delibera di Giunta Regionale n. 647 del 16/02/1983 ed approvato in data 21/06/1984. Nell'ambito del P.R.G. vigente l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Zona di Completamento "C4" delle Norme Tecniche di Attuazione. Nell'ambito del Piano Regionale Paesistico, approvato dal Consiglio Regionale con atto n. 141/21 del 21/03/1990, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona D "Trasformazione a regime ordinario" ed in zona B1 "Trasformabilità mirata".

Prezzo base d'asta: € 87.110,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.110,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Tagliacozzo (AQ) - località Villa San Sebastiano - Nuovo Borgo, Via Quarta Strada Snc, edificio C, scala -, interno 13, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 1648, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2, Graffato Part.1649 sub 17 | Superficie | 90,41 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile pignorato risulta ad oggi disabitato e si presenta in un normale stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato distinto come "Villino C" e sito all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residence Villa Nuova". L'immobile si trova in località Villa San Sebastiano - Nuovo Borgo, una frazione del comune di Tagliacozzo (AQ) posta a circa 5,00 Km. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e dei servizi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 15/09/2023
Reg. gen. 16911 - Reg. part. 13857
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

