
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cordischi Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.067,98	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

All'udienza del 16/04/2025, il sottoscritto Ing. Cordischi Giovanni, con studio in Via Cenzino Cerasani, 15 - 67058 - San Benedetto dei Marsi (AQ), email cordischig@libero.it, PEC giovanni.cordischi@ingpec.eu, Tel. 0863 867877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2025 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 Marsia, Via Del Belvedere, 2, interno 8, piano 2 (Coord. Geografiche: LAT: 42°04'02" N- LONG: 13°11'26"E)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale, caratterizzato da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, che si affaccia su Via Del Belvedere. Il fabbricato è sito in Località Marsia, frazione del Comune di Tagliacozzo (AQ). La zona risulta parzialmente urbanizzata ovvero non è raggiunta dalla rete di distribuzione del gas metano e dalla rete idrica.

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) - Località Marsia, Via Del Belvedere, 2, interno 8, piano 2

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento a sud-ovest e sud-est si affaccia su corte comune, a nord-est in parte con la scala condominiale e in parte con l'appartamento distinto in Catasto Fabbricati al foglio 38, particella 96, subalterno 13 di proprietà dei Sigg. **** Omissis ****. Infine, a nord-ovest confina in parte con la corte comune e in parte con l'appartamento distinto in Catasto Fabbricati al foglio 38, particella 96, subalterno 11 di proprietà del Sig. **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,90 mq	58,50 mq	1	58,50 mq	2,75 m	2
Balcone scoperto	10,20 mq	10,20 mq	0,25	2,55 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				61,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 96, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 3 Rendita € 0,15
Dal 28/01/1994 al 07/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 96, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 3 Rendita € 0,15
Dal 08/12/2004 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 96, Sub. 12, Zc. 2

		Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 58 mq Rendita € 154,94 Piano 2
--	--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	96	12	2	A2	3	3	58 mq	154,94 €	2	

Corrispondenza catastale

Da una attenta disamina della planimetria catastale dell'immobile pignorato, depositata presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila, si evince la non corrispondenza con lo stato dei luoghi, più precisamente:

- sono state realizzate delle tramezzature nella zona notte creando una diversa distribuzione degli spazi interni;
- è stato tamponato il vano porta esistente che dava accesso alla zona notte e al locale adibito ai servizi igienici;
- è stato realizzato un nuovo vano porta al fine di consentire l'accesso alla zona notte e al locale adibito ai servizi igienici.

Pertanto, si rende necessaria la regolarizzazione catastale il cui costo stimato ammonta ad € 800,00 comprensivo di spese tecniche e oneri catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.. Risulta accertata la congruenza tra eseguiti e soggetti titolari di diritti reali.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in un discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, presenta una corte comune graffata alla particella 96. Inoltre, è presente una scala interna condominiale ad uso comune a servizio dei vari appartamenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata, avente destinazione d'uso residenziale, è posta al piano secondo, identificata con l'interno numero 8, di un fabbricato condominiale costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato ad uso cantine ed autorimesse. Ogni piano è costituito da tre appartamenti, pressoché uguali. Gli stessi non sono dotati di ascensore. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive prevalenti si specifica che le fondazioni sono in muratura di pietrame e malta cementizia; i muri di elevazione sono in blocchi di cemento; i solai in c.a. misti a laterizi con sovrastante soletta di calcestruzzo, posti in normale ai travetti portanti. Al piano di fondazione, al piano di ogni solaio, al piano di gronda e timpani, è presente un cordolo di coronamento in calcestruzzo dello spessore dei muri sottostanti. Il tetto è a falde del tipo non spingente. Gli intonaci esterni sono in malta cementizia, mentre quelli interni in malta comune. L'appartamento staggito, posto al piano secondo, interno 8, avente un'altezza utile interna pari a 2,75 mt, ha una pavimentazione in ceramica. Il balcone presenta una pavimentazione in gres corniciata da stangoni in marmo e parapetti in ferro e legno. Le tramezzature sono in laterizio ed intonacate a civile liscio, mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno vetro singolo, dotati di persiane in legno, così come le porte interne. Il portoncino d'ingresso è in legno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, con potenza di 3 KW. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico, mentre il riscaldamento da robur a gas collegati a delle bombole poste sul balcone (non protette dal sole e dalle intemperie e non fissate adeguatamente). L'impianto idrico è collegato ad una cisterna esterna che periodicamente viene riempita da ditta specializzata, mentre l'impianto fognario è collegato ad una fossa imhoff posta all'interno della corte comune. Si rappresenta che l'impianto a gas collegato alle bombole risulta non conforme alla normativa vigente. Pertanto, è necessario adeguarsi alle normative di sicurezza, quali UNI 7131/2023 e il D.M. 37/2008 e ss.mm.ii..

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del sopralluogo del 23/06/2025 si è accertato che l'immobile è detenuto personalmente dall'esecutato il Sig. **** Omissis **** e dal coniuge comproprietario non esecutato la Sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 08/09/2004 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Il Giudice dell'Esecuzione Dott. ##Marco Cirillo##	08/09/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 27/06/2023
Reg. gen. 3856 - Reg. part. 288
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a L'Aquila il 13/02/2025
Reg. gen. 2789 - Reg. part. 2335
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a L'Aquila il 25/07/2025
Reg. gen. 14903 - Reg. part. 12236
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

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Tagliacozzo approvato con delibera C.C. N. 34 del 31/07/2007, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea TURISTICI- Insediamenti turistici.

Inoltre, si rappresenta che l'immobile presenta:

- Vincoli
 - IDROGEOLOGICO - Zona a Vincolo Idrogeologico
 - LEGGE 1497 - Perimetro legge 29/06/1939 n.1497
- Carta idrogeologica
 - CARBONATICHE-MONTE MIDIA-PADIGLIONE - Unità idrogeologiche carbonatiche Monte Midia
 - Monte Padiglione
- Piano Regionale Paesistico
 - PRP COMPLESSITA - Aree di particolare complessità e piani di dettaglio
 - ZONA A1 - Zona A1 conservazione integrale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con nota PEC del 13/05/2025, acquisita al protocollo generale del Comune di Avezzano in data 15/05/2025 con il n. 6206, e successivo sollecito della documentazione richiesta del 17/06/2025 Prot. n. 7879 del 19/06/2025, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere al Responsabile del Servizio Urbanistico i titoli abilitativi (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Autorizzazioni, etc...) anche in sanatoria (ex Legge n. 47/1985, n. 724/1994, n. 326/2003) dell'immobile pignorato con tutta la documentazione progettuale allegata, nonché il certificato di agibilità e le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, gas, etc...). In data 16/07/2025 sono stati consegnati i documenti richiesti. Da un esame della documentazione reperita si evince che:

- in data 31/08/1968 è stata rilasciata la Licenza di Costruzione n. 146;
- in data 18/06/1970 veniva approvata la variante - nota 3233 del 07/05/1971;
- in data 15/10/1973 con Prot. 6401 veniva volturata la Licenza di Costruire n. 146 del 31/08/1968;
- in data 15/10/1973 veniva rilasciata la Dichiarazione di Abitabilità.

Considerato che il Comune di Tagliacozzo è sottoposto a vincolo sismico, con nota PEC del 11/06/2025, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere i documenti tecnici/amministrativi inerenti il

fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata. In data 11/07/2025 il sottoscritto andava a ritirare presso la copisteria esterna la documentazione depositata. Gli atti depositati al Genio Civile per l'immobile ricercato risultano essere i seguenti:

- autorizzazione sismica del 18/11/1968 Prot. n. 12616;
- autorizzazione sismica in variante del 17/09/1971 Prot. n. 11115;
- rispondenza sismica del 20/04/1973 Prot. n. 4827.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13/06/2025 si è provveduto a verificare la corrispondenza urbanistica dell'unità immobiliare con la Licenza di Costruzione in variante approvata in data 18/06/1970 - nota 3233 del 07/05/1971, confrontando gli elaborati con lo stato di fatto. Da tale confronto risulta una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura ed apertura di un vano porta. Le opere in difformità possono essere sanate mediante la presentazione all'Ente Comunale di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., i cui costi possono essere stimati come segue:

- € 1.032,00 per oblazione;
 - € 1.100,00 per competenze tecniche di progettazione architettonica;
- per un totale onnicomprensivo di € 2.132,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 309,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 635,30

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Con nota PEC del 27/06/2025 si provvedeva a richiedere al Sig. **** Omissis ****, amministratore di condominio, delegato dai signori condomini, come dichiarato dallo stesso Sig. **** Omissis **** durante il sopralluogo effettuato in data 13/06/2025, informazioni circa i debiti insoluti dell'esecutato. Con nota PEC del 28/07/2025, il Sig. **** Omissis **** riferiva che:

- 1) Debiti insoluti ad oggi sono € 292,80 (si tratta dell'anno 2024);
- 2) L'importo medio annuo spese condominiali dell'appartamento (media tra gli ultimi 3 anni) sono pari ad € 309,00;
- 3) Spese per anno in corso e precedente sono quelle di cui al punto 1 (anno 2025: 342,50; anno 2024 € 292,80);
- 4) Non risultano deliberate spese straordinarie.

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 Marsia, Via Del Belvedere, 2, interno 8, piano 2

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale, caratterizzato da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, che si affaccia su Via Del Belvedere. Il fabbricato è sito in Località Marsia, frazione del Comune di Tagliacozzo (AQ). La zona risulta parzialmente urbanizzata ovvero non è raggiunta dalla rete di distribuzione del gas metano e dalla rete idrica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 96, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 27.472,50

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 € 900,00/mq di

superficie commerciale lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tagliacozzo (AQ) - Località Marsia, Via Del Belvedere, 2, interno 8, piano 2	61,05 mq	900,00 €/mq	€ 54.945,00	50,00%	€ 27.472,50
				Valore di stima:	€ 27.472,50

Valore di stima: € 27.472,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 5% per l'assenza di garanzia per vizi occulti	5,00	%
Oneri per regolarizzazione catastale	800,00	€
Oneri per regolarizzazione urbanistica	2132,00	€
Adeguamento alle normative di sicurezza, quali UNI 7131/2023 e il D.M. 37/2008 e ss.mm.ii., relativamente alla linea gas	4,00	%

Valore finale di stima: € 22.067,98

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 03/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

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

- ✓ N° 2 Concessione edilizia - 2_Concessioni Edilizie
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - 3_Stralcio di PRG e di mappa
- ✓ N° 1 Foto - 4_Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Ortofoto - 5_Ortofoto con individuazione dell'immobile
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 6_Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7_Rilievo
- ✓ N° 2 Altri allegati - 8_Ispezioni ipocatastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 9_Visura storica
- ✓ N° 3 Altri allegati - 10_Richiesta accesso atti al Comune
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11_Richiesta accesso atti al Genio Civile
- ✓ N° 5 Altri allegati - 12_Autorizzazioni sismiche Genio Civile
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13_Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - 14_Richiesta spese condominiali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Località Marsia, Via Del Belvedere, 2, interno 8, piano 2

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale, caratterizzato da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, che si affaccia su Via Del Belvedere. Il fabbricato è sito in Località Marsia, frazione del Comune di Tagliacozzo (AQ). La zona risulta parzialmente urbanizzata ovvero non è raggiunta dalla rete di distribuzione del gas metano e dalla rete idrica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 96, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Tagliacozzo approvato con delibera C.C. N. 34 del 31/07/2007, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea TURISTICI- Insediamenti turistici. Inoltre, si rappresenta che l'immobile presenta: • Vincoli - IDROGEOLOGICO - Zona a Vincolo Idrogeologico - LEGGE 1497 - Perimetro legge 29/06/1939 n.1497 • Carta idrogeologica - CARBONATICHE-MONTE MIDIA-PADIGLIONE - Unità idrogeologiche carbonatiche Monte Midia - Monte Padiglione • Piano Regionale Paesistico - PRP COMPLESSITA - Aree di particolare complessità e piani di dettaglio - ZONA A1 - Zona A1 conservazione integrale.

Prezzo base d'asta: € 22.067,98

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.067,98

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tagliacozzo (AQ) - Località Marsia, Via Del Belvedere, 2, interno 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 96, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	61,05 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in un discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale, caratterizzato da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, che si affaccia su Via Del Belvedere. Il fabbricato è sito in Località Marsia, frazione del Comune di Tagliacozzo (AQ). La zona risulta parzialmente urbanizzata ovvero non è raggiunta dalla rete di distribuzione del gas metano e dalla rete idrica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	A seguito del sopralluogo del 23/06/2025 si è accertato che l'immobile è detenuto personalmente dall'esecutato il Sig. **** Omissis **** e dal coniuge comproprietario non esecutato la Sig.ra **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 27/06/2023
Reg. gen. 3856 - Reg. part. 288
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a L'Aquila il 13/02/2025
Reg. gen. 2789 - Reg. part. 2335
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a L'Aquila il 25/07/2025
Reg. gen. 14903 - Reg. part. 12236
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente