
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Colaiuda Gianfilippo, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2025 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.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2025 del R.G.E.....	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.918,33	10

INCARICO

All'udienza del 25/06/2025, il sottoscritto Ing. Colaiuda Gianfilippo, con studio in Via dei Portici, 27 - 67059 - Trasacco (AQ), email gianfilippo.colaiuda@libero.it, PEC gianfilippo.colaiuda@ingpec.eu, Tel. 3493827761, Fax 0863 941200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/06/2025 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 Balsorano (AQ) - via Case Norcia, 7/A, piano T-1°

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione con annessa cantina sito nel comune di Balsorano in via Case Norcia n.7/A. L'appartamento è ubicato al piano primo di un fabbricato a tre piani mentre la cantina si trova al piano terra. In dettaglio all'appartamento, con accesso autonomo, si accede attraverso la corte del fabbricato. Esso è costituito da un soggiorno con cucina, da una sala, da due camere, da un bagno e da un corridoio; inoltre è presente un balcone ed un porticato di ingresso. Alla cantina, posta al piano terra del fabbricato, si accede dalla stessa corte comune di cui sopra attraverso un locale adibito a garage.

La vendita del bene non 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 Balsorano (AQ) - via Case Norcia, 7/A, piano T-1°

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.

CONFINI

L'appartamento, posto al piano primo, affaccia su tutti e quattro i lati sulla corte comune identificata in catasto con il sub 1 della stessa particella 172 dello stesso foglio 26. La cantina, posta al piano terra, confina a nord-est e a sud-est con la corte comune identificata in catasto con il sub 1 della stessa particella 172 dello stesso foglio 26, a sud-ovest con il garage identificato con il sub 2 della stessa particella 172 dello stesso foglio 26, a nord-ovest con il sub 4 della stessa particella 172 dello stesso foglio 26. Per maggiore dettaglio la particella 172 del foglio 26 su cui insiste l'intero immobile confina a nord-est con strada Regionale n. 82 e con la particella 1132 dello stesso foglio 26, a sud-est con la particella 397 dello stesso foglio 26, a sud-ovest con le particelle 182,183,184,185,186,187 dello stesso foglio 26, a nord-ovest con la particella 171 dello stesso foglio 26.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,80 mq	113,50 mq	1	113,50 mq	2,95 m	1°
Balcone scoperto	6,40 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	1°
Portico	18,70 mq	18,70 mq	0,40	7,48 mq	2,95 m	1°
Cantina	21,00 mq	28,20 mq	0,20	5,64 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				128,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	172	3		A3	2	5,5 vani	143 mq	227,24 €	T, 1°		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi consistono nella diversa posizione riportata nella planimetria catastale del balcone sul lato nord-ovest, l'assenza di una finestra nella planimetria catastale nel soggiorno-cucina e nella diversa posizione, nella planimetria catastale, della finestra in una delle camere riportata sul lato sud-est anzichè sud-ovest.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, adibito a civile abitazione, è parte di un edificio di tre piani. Ad esso appartiene anche una cantina. L'ingresso avviene in modo autonomo da via Case Norcia n. 7/A, attraverso una corte comune esterna. L'appartamento affaccia su tutti i lati sulla su citata corte comune. La cantina ha due lati (quello verso nord-est e sud-est) che affacciano sulla corte comune, mentre gli altri due sono interni. L'appartamento ha superficie netta pari a 91,80 mq e superficie lorda pari a 113,50 mq; sono presenti anche un balcone con superficie pari a 6,40 mq ed un portico con superficie pari a 18,70 mq. La cantina ha superficie netta pari a 21,00 mq e superficie lorda pari a 28,20 mq. L'altezza netta dell'appartamento è pari a 2,95 m mentre quella della cantina è pari a 2,90 m. La struttura dell'edificio di cui l'appartamento è parte, è in muratura, con solaio di piano e di copertura in latero-cemento; la copertura dell'intero edificio è a due falde con sovrastante manto di tegole. Gli infissi interni dell'appartamento sono in legno e quelli esterni sono in legno con tapparelle. Il pavimento è in piastrelle di ceramica; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle esterne solo intonacate e tinteggiate. Sono presenti l'impianto idrico, termico a termosifoni (non funzionante), elettrico. Il locale cantina ha pareti non intonacate, finestra in metallo, pavimento in cemento e senza infissi interni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutata Sig.ra **** Omissis **** e dal Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

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
Iscritto a L'Aquila il 09/06/2007
Reg. gen. 16467 - Reg. part. 4621
Importo: € 111.720,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Labate Roberto
Data: 04/06/2007
N° repertorio: 312083
N° raccolta: 50105

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 12/05/2025
Reg. gen. 9410 - Reg. part. 7779
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Balsorano in zona B1 semiestensiva "Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali". E' presente, inoltre, un vincolo di Piano Regionale Paesistico di tipo PRP-D (trasformazione a regime ordinario).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Balsorano, per l'appartamento in oggetto è stata presentata al Comune di Balsorano in data 30/09/1986 con prot. n. 5115, solo la domanda di Condono ai sensi della Legge 47/85 con pagamento della prima rata dell'oblazione. L'iter procedurale risulta da completare.

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.

Si precisa, inoltre, che nella determinazione del valore unitario è stato applicato l'abbattimento forfettario del 5% per l'assenza della garanzia per vizi.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Balsorano (AQ) - via Case Norcia, 7/A, piano T-1°
Il bene in oggetto è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione con annessa cantina sito nel comune di Balsorano in via Case Norcia n.7/A. L'appartamento è ubicato al piano primo di un fabbricato a tre piani mentre la cantina si trova al piano terra. In dettaglio all'appartamento, con accesso autonomo, si accede attraverso la corte del fabbricato. Esso è costituito da un soggiorno con cucina, da una sala, da due camere, da un bagno e da un corridoio; inoltre è presente un balcone ed un porticato di ingresso. Alla cantina, posta al piano terra del fabbricato, si accede dalla stessa corte comune di cui sopra attraverso un locale adibito a garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 172, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 74.367,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Balsorano (AQ) - via Case Norcia, 7/A, piano T-1°	128,22 mq	580,00 €/mq	€ 74.367,60	100,00%	€ 74.367,60
				Valore di stima:	€ 74.367,60

Valore di stima: € 74.367,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
2° e 3° rate dell'oblazione e degli oneri concessori per la pratica di Condono Edilizio L. 47/85 Prot. 5115 del 30/09/1986	3333,46	€
Indennità risarcitoria art. 15 L. 1497/39	715,81	€
Spese tecniche per completamento iter Condono Edilizio	3800,00	€
Spese tecniche e bolli per pratica catastale DOCEFA	600,00	€

Valore finale di stima: € 65.918,33

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.

Trasacco, li 12/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Colaiuda Gianfilippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie immobile
- ✓ N° 12 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Modello Domanda di Condono L. 47/85
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Storica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Balsorano (AQ) - via Case Norcia, 7/A, piano T-1°
Il bene in oggetto è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione con annessa cantina sito nel comune di Balsorano in via Case Norcia n.7/A. L'appartamento è ubicato al piano primo di un fabbricato a tre piani mentre la cantina si trova al piano terra. In dettaglio all'appartamento, con accesso autonomo, si accede attraverso la corte del fabbricato. Esso è costituito da un soggiorno con cucina, da una sala, da due camere, da un bagno e da un corridoio; inoltre è presente un balcone ed un porticato di ingresso. Alla cantina, posta al piano terra del fabbricato, si accede dalla stessa corte comune di cui sopra attraverso un locale adibito a garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 172, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Balsorano in zona B1 semiestensiva "Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali". E' presente, inoltre, un vincolo di Piano Regionale Paesistico di tipo PRP-D (trasformazione a regime ordinario).

Prezzo base d'asta: € 65.918,33

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.918,33

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Balsorano (AQ) - via Case Norcia, 7/A, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 172, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	128,22 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione con annessa cantina sito nel comune di Balsorano in via Case Norcia n.7/A. L'appartamento è ubicato al piano primo di un fabbricato a tre piani mentre la cantina si trova al piano terra. In dettaglio all'appartamento, con accesso autonomo, si accede attraverso la corte del fabbricato. Esso è costituito da un soggiorno con cucina, da una sala, da due camere, da un bagno e da un corridoio; inoltre è presente un balcone ed un porticato di ingresso. Alla cantina, posta al piano terra del fabbricato, si accede dalla stessa corte comune di cui sopra attraverso un locale adibito a garage.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutata Sig.ra **** Omissis **** e dal Sig. **** Omissis ****.		