
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Colabianchi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2025 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

**** ***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	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	16
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2025 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.373,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22

INCARICO

All'udienza del 30/12/2025, il sottoscritto Ing. Colabianchi Fabio, con studio in Via A.Gualtieri 12 C/O Fast Ingegneria - 67051 - Avezzano (AQ), email fabio.colabianchi@fastingegneria.com, PEC fabio.colabianchi@ingpec.eu, Tel. 349 0734589, 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 Magliano de' Marsi (AQ) - VIA DON ORLANDO DI ORIO n. 16-8, scala C, interno 10, piano 3 (Coord. Geografiche: 42.090142, 13.365572)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Magliano de' Marsi (AQ), in Via Don Orlando Di Orio n. 16-8, scala C, interno 10, al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato residenziale plurifamiliare. L'unità immobiliare è inserita in un edificio condominiale composto da più unità abitative, sviluppato su più livelli e servito da vano scala condominiale (scala C). Il contesto territoriale in cui è inserito l'immobile è di tipo prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici plurifamiliari e villette, con viabilità locale che garantisce un adeguato collegamento con il centro abitato e con i principali servizi urbani. La zona risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria (rete viaria, rete idrica, fognaria, elettrica e pubblica illuminazione) nonché di urbanizzazioni secondarie, quali servizi commerciali di quartiere, spazi pubblici e aree destinate alla sosta dei veicoli.

In particolare, nelle immediate vicinanze dell'immobile sono presenti spazi destinati alla sosta e parcheggio lungo la viabilità pubblica e nelle aree pertinenziali del complesso edilizio, nonché servizi di interesse collettivo quali esercizi commerciali di vicinato, attività terziarie e servizi pubblici comunali. La collocazione dell'immobile in un'area urbanizzata e consolidata del centro abitato garantisce pertanto un adeguato livello di accessibilità e di fruibilità dei servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/02/2026.

Custode delle chiavi: dott.ssa ANTONINI GIOVANNA

In data 20/02/2026 è stato effettuato accesso all'immobile unitamente al Custode Giudiziario; in assenza di soggetto munito di chiavi, si è reso necessario procedere all'apertura con l'ausilio di fabbro.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Magliano de' Marsi (AQ) - VIA DON ORLANDO DI ORIO n. 16-8 , scala C, interno 10, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa e idonea ai fini dell'individuazione del bene pignorato, della verifica della titolarità e della ricostruzione della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento

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)

CONFINI

L'unità immobiliare posta al piano terzo (sottotetto), confina:

-a Sud, tramite il balcone coperto, con altra unità immobiliare identificata al subalterno 116 intestata a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.**** Omissis ****
-a Nord con altra unità immobiliare identificata al subalterno 120 intestata a **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.**** Omissis **** e con vano scala condominiale (bene comune non censibile-SCALA C);
-altri lati spazio scoperto

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,97 mq	105,51 mq	1	105,51 mq	2,55 m	3
Balcone scoperto	19,02 mq	24,75 mq	0,40	9,90 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	115,41 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	115,41 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/2002 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 577, Sub. 97 Categoria C2 Cl.1, Cons. 98 Superficie catastale 98 mq Rendita € 86,04
Dal 28/10/2005 al 27/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 577, Sub. 121 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 VANI Rendita € 185,92
Dal 27/07/2007 al 18/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 577, Sub. 121, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 VANI Superficie catastale 113 mq Rendita € 185,92 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	577	121		A2	2	4 VANI	113 mq	185,92 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sottoscritto ha verificato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano de' Marsi, foglio 62, particella 577, subalterno 121, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile è emersa una difformità di carattere meramente grafico, consistente nella mancata rappresentazione nella planimetria catastale di alcune finestre tipo Velux presenti sulla copertura dell'unità immobiliare. La distribuzione interna dei locali risulta invece sostanzialmente conforme alla planimetria catastale agli atti.

La difformità rilevata non comporta variazioni della consistenza catastale, della categoria o della rendita dell'unità immobiliare, ma riguarda esclusivamente la non completa rappresentazione delle aperture in copertura.

Ai fini della piena regolarità catastale dell'immobile si rende pertanto necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di pratica DOCFA, per l'esatta rappresentazione dello stato dei luoghi.

Tale difformità non incide sull'identificazione catastale dell'immobile né sulla sua commerciabilità giuridica, risultando comunque univocamente individuato negli atti catastali e nei registri immobiliari; pertanto la stessa non costituisce impedimento all'emissione del decreto di trasferimento, restando l'eventuale aggiornamento catastale a carico dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato condominiale e pertanto risulta soggetta alle norme del condominio negli edifici di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché alle eventuali disposizioni contenute nel regolamento condominiale, ove esistente.

L'immobile dovrà essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, così come spettanti alla proprietà e risultanti dagli atti di provenienza e dalla situazione dei luoghi.

Resta inteso che l'aggiudicatario subentrerà nei diritti e negli obblighi derivanti dalla partecipazione al condominio, con riferimento alle parti comuni dell'edificio e alla ripartizione delle spese condominiali secondo i millesimi di proprietà.

PATTI

Dalla documentazione esaminata non risultano patti particolari, vincoli o convenzioni di natura reale che limitino la piena disponibilità dell'immobile, fatta salva la presenza delle formalità pregiudizievoli indicate nella certificazione notarile e negli atti della procedura esecutiva.

Restano comunque validi e opponibili all'aggiudicatario eventuali vincoli, servitù o obblighi derivanti dalla natura condominiale dell'edificio, nonché quelli eventualmente risultanti dagli atti di provenienza e dai pubblici registri immobiliari.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo complessivo dell'immobile può essere classificato come buono, tenuto conto sia delle condizioni delle finiture interne sia degli interventi manutentivi eseguiti sulle parti comuni dell'edificio, tra cui l'isolamento termico delle facciate mediante cappotto.

Non si evidenziano, allo stato delle osservazioni effettuate, situazioni di degrado tali da richiedere interventi straordinari immediati, fermo restando che nel tempo potranno rendersi necessari ordinari interventi di manutenzione delle finiture e degli impianti.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale e gode delle quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c., tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- il suolo e l'area di sedime del fabbricato;
- le fondazioni, le strutture portanti e i muri perimetrali;
- le facciate e le pareti esterne, sulle quali è stato recentemente realizzato l'intervento di isolamento termico a cappotto;
- la copertura dell'edificio;
- il vano scala, pianerottoli e androne condominiale;
- gli impianti comuni (rete idrica, fognaria, elettrica condominiale, impianto citofonico, ecc.);
- spazi esterni e aree di pertinenza del fabbricato.

Le parti comuni risultano utilizzabili da tutti i condomini secondo la loro destinazione, nel rispetto delle norme di legge e delle eventuali disposizioni del regolamento condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione ipocatastale e degli atti disponibili non risultano servitù attive o passive specificamente costituite a carico o a favore dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre a quelle eventualmente derivanti dalla natura e dalla conformazione del fabbricato condominiale e del complesso edilizio in cui l'immobile è inserito.

L'immobile dovrà pertanto intendersi trasferito con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, eventualmente esistenti e derivanti:

- dalla situazione dei luoghi;
- dalla destinazione del fabbricato;
- dagli atti di provenienza e dai pubblici registri immobiliari;
- dalla presenza delle parti comuni e degli impianti condominiali.

In particolare, devono ritenersi implicitamente comprese le servitù connesse all'uso delle parti comuni dell'edificio, quali il diritto di accesso e transito attraverso l'androne e il vano scala condominiale, nonché il passaggio e l'utilizzo delle reti tecnologiche comuni (impianto idrico, fognario, elettrico e altri eventuali impianti condominiali).

Non risultano altresì evidenziate servitù di passaggio, servitù di veduta o altri vincoli di natura reale che incidano in modo specifico sulla fruibilità dell'unità immobiliare, fermo restando quanto eventualmente emergente da ulteriori verifiche presso i pubblici registri immobiliari.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni del Codice Civile in

materia di servitù prediali (artt. 1027 e seguenti c.c.), senza che ciò costituisca motivo di riduzione del prezzo di aggiudicazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Fondazioni presumibilmente realizzate in cemento armato, di tipo continuo o a plinti collegati da travi di fondazione, tipiche degli edifici residenziali multipiano realizzati in epoca recente.

Stato di manutenzione: non verificabile direttamente, presumibilmente normale.

Esposizione: L'unità immobiliare presenta esposizione multipla, con affacci su più lati del fabbricato (Est – Ovest, in relazione alla conformazione planimetrica dell'edificio).

Altezza interna utile: Variabile. Trattandosi di un locale mansardato/sottotetto, l'altezza è massima al centro e si riduce notevolmente verso le pareti perimetrali, diventando molto bassa nelle parti spioventi.

Str. verticali: All'interno si osserva muratura intonacata e tinteggiata. All'esterno, la facciata è rifinita con intonaco tinteggiato di colore scuro/senape. Stato di manutenzione: Buono. Si evidenzia inoltre che sulle pareti perimetrali del fabbricato, costituenti parti comuni condominiali, è stato realizzato un intervento di isolamento termico a cappotto, deliberato dall'assemblea condominiale con le maggioranze previste dalla normativa vigente e realizzato nell'ambito degli interventi di efficientamento energetico agevolati con il cosiddetto "Superbonus", ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020 convertito in Legge 77/2020 e successive modificazioni.

Solai: Non è visibile la struttura portante, ma la presenza della pavimentazione suggerisce un solaio presumibilmente in laterocemento.

Copertura: Tetto a falde inclinate.

Manto di copertura: Tegole in laterizio (tipo portoghesi o coppi). Stato di manutenzione: Buono.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono in buone condizioni e finite ad intonaco. Le pareti interne sono lisce e tinteggiate di bianco ; le zone corrispondenti all'angolo cottura e ai servizi igienici presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica chiara. Stato di manutenzione: Ottimo, l'immobile appare di recente costruzione o appena ristrutturato.

Pavimentazione interna: Piastrelle (probabilmente in gres o ceramica) posate in diagonale, uniformi in tutti gli ambienti. Stato di manutenzione: Buono, necessita solo di pulizia da fine cantiere.

Infissi esterni ed interni: Esterni: Finestre da tetto (tipo Velux) con telaio in legno. Le ampie vetrate e le porte-finestre del terrazzino hanno infissi scuri (in alluminio) dotati di vetrocamera.

Interni: Porte in legno tamburato con finitura liscia e maniglie dorate , porte in legno con riquadri in vetro all'inglese e porte scorrevoli a scomparsa. Stato di manutenzione: Buono.

Volte: Assenti. Il soffitto segue la pendenza delle falde del tetto.

Scale: vano scala condominiale.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

Elettrico: realizzato sottotraccia a 220 V, con quadro elettrico e dotazioni tipiche di abitazione civile. Il quadro elettrico (salvavita/magnetotermici) è installato e le placchette degli interruttori/prese sono montate. Sono visibili cavi sporgenti per la futura installazione dei corpi illuminanti.

Impianto idrico-sanitario: sottotraccia con collegamento alla rete idrica comunale. I sanitari (wc, bidet, lavabo a colonna) e il piatto doccia sono posati. Sono visibili e predisposti gli attacchi per l'acqua e lo scarico nella zona

cucina.

Termico: Riscaldamento autonomo. È presente una caldaia murale a gas marca "Ferrol" e sono già montati i radiatori (termosifoni) in alluminio verniciato di bianco. Stato di manutenzione: Impianti di apparente recente installazione, in fase di rifinitura o pronti all'uso.

Terreno esclusivo: Non presente, trattandosi di un appartamento ai piani alti/sottotetto.

Posto auto: Dalle foto si nota un'ampia corte esterna pavimentata davanti all'ingresso, ma non è possibile determinare l'assegnazione di un posto auto esclusivo.

Soffitta, cantina o simili: L'immobile stesso è costituito da una mansarda/sottotetto. Non ci sono foto di ulteriori cantine.

Dotazioni condominiali: Portone di ingresso vetrato in alluminio, pulsantiera citofonica esterna, lampioni per l'illuminazione esterna e pavimentazione dell'area perimetrale.

Altro: L'immobile dispone di un terrazzino a "vasca" ricavato nel tetto, protetto da una tettoia trasparente (probabilmente in policarbonato) con struttura portante scura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche effettuate non risultano contratti di locazione o titoli di detenzione opponibili alla procedura esecutiva, ferma restando ogni ulteriore verifica documentale demandata agli organi della procedura.

In data 20/02/2026 il sottoscritto Esperto Estimatore ha effettuato accesso all'immobile oggetto di procedura esecutiva, unitamente al Custode Giudiziario nominato dal Tribunale.

Poiché al momento dell'accesso non è stato possibile reperire alcun soggetto avente titolo alla consegna delle chiavi dell'unità immobiliare, si è reso necessario procedere all'apertura dell'immobile con l'ausilio di un fabbro, incaricato dal Custode Giudiziario, al fine di consentire lo svolgimento delle operazioni peritali e la verifica dello stato dei luoghi.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava non occupato, privo di persone al suo interno e senza evidenza di utilizzo abitativo in corso. Nel corso delle operazioni non sono stati riscontrati elementi tali da far ritenere la presenza di contratti di locazione o di altri titoli di detenzione opponibili alla procedura esecutiva.

Alla luce delle verifiche effettuate, l'unità immobiliare risulta pertanto libera da persone, ferma restando la possibilità che eventuali ulteriori verifiche documentali possano essere svolte dal Custode Giudiziario o dagli organi della procedura al fine di accertare l'eventuale esistenza di rapporti contrattuali non risultanti al momento del sopralluogo.

Si precisa che la presente valutazione è formulata sulla base delle risultanze del sopralluogo e delle informazioni disponibili alla data delle operazioni peritali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/2000 al 28/10/2005	**** Omissis ****	atto notarile pubblico di Compravendita (p.lla 7)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Rauccio Filippo, Notaio in Avezzano	21/07/2000	20617	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'aquila	25/07/2000	8292	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2000 al 28/10/2005	**** Omissis ****	atto notarile pubblico di Compravendita (p.lla 361)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Rauccio Filippo, Notaio in Avezzano	22/09/2000	20873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'aquila	26/09/2000	10276	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2005 al 27/07/2007	**** Omissis ****	Variazione catastale destinazione (da C/2 a A/2 - costituzione sub.121)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia del Territorio	28/10/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2007 al 14/07/2025	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Andrea Fontecchia – Albano Laziale (RM)	27/07/2007	10721	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. L'Aquila	08/08/2007	22140	12565
		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.

La variazione catastale sopra riportata ha natura meramente tecnico-amministrativa e non costituisce titolo di provenienza in senso civilistico.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 18/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'AQUILA il 08/08/2007
Reg. gen. 22141 - Reg. part. 5917
Quota: 1/1
Importo: € 132.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.000,00
- **Verbale di pignoramento immobiliare** derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso
Iscritto a L'AQUILA il 12/05/2017
Reg. gen. 6881 - Reg. part. 5539
Quota: 1/1
Importo: € 132.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 88.000,00

- **Verbale di pignoramento immobiliare** derivante da UNEP

Iscritto a L'AQUILA il 08/05/2024

Reg. gen. 9180 - Reg. part. 7803

Quota: 1/1

Importo: € 123.826,26

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: I verbali di pignoramento immobiliare risultano derivanti da procedura esecutiva promossa dal creditore **** Omissis ****, quale cessionaria del credito originariamente vantato da **** Omissis ****, per il recupero del credito derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data **** Omissis ****, garantito da ipoteca volontaria iscritta sull'immobile, a seguito dell'inadempimento della parte mutuataria nel pagamento delle rate di ammortamento. L'azione esecutiva è stata intrapresa sulla base di titolo esecutivo giudiziale e successivo atto di precetto, culminando nella trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

- **Verbale di pignoramento immobiliare** derivante da azioni esecutive promosse dal creditore per il recupero di un credito pecuniario

Iscritto a L'AQUILA il 14/07/2025

Reg. gen. 13991 - Reg. part. 11513

Quota: 1/1

Importo: € 126.899,76

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: I verbali di pignoramento immobiliare risultano derivanti da procedura esecutiva promossa dal creditore **** Omissis ****, quale cessionaria del credito originariamente vantato da **** Omissis ****, per il recupero del credito derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data **** Omissis ****, garantito da ipoteca volontaria iscritta sull'immobile, a seguito dell'inadempimento della parte mutuataria nel pagamento delle rate di ammortamento. L'azione esecutiva è stata intrapresa sulla base di titolo esecutivo giudiziale e successivo atto di precetto, culminando nella trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a L'AQUILA il 08/08/2007

Reg. gen. 22140 - Reg. part. 12565

Quota: 1/1

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

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile Per ciascuna formalità da cancellare risultano attualmente dovuti i seguenti tributi:

imposta ipotecaria: € 200,00

tassa ipotecaria: € 35,00

imposta di bollo: € 59,00

Totale per formalità: € 294,00.

Risultano quindi n. 1 iscrizione ipotecaria e n. 3 trascrizioni di pignoramento e questo comporta il pagamento dei tributi previsti per l'annotazione della cancellazione nei Registri Immobiliari, attualmente quantificati in € 294,00 per ciascuna formalità, per un importo complessivo stimato pari a € 1176,00, che verrà sostenuto dalla procedura esecutiva al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

Dalle risultanze delle visure ipotecarie emerge che il soggetto intestatario dell'immobile risulta indicato negli atti con i nominativi **** Omissis ****, nata in **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata in **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****.

Tale differenza di cognome e di codice fiscale è riconducibile al cambio di cognome avvenuto a seguito di matrimonio, secondo quanto previsto dalla normativa anagrafica dei cittadini rumeni. In tali casi, al momento dell'aggiornamento anagrafico presso l'Agenzia delle Entrate italiana può essere generato un nuovo codice fiscale coerente con il cognome acquisito, pur riferendosi alla medesima persona fisica.

Pertanto, sulla base dei dati anagrafici coincidenti (luogo e data di nascita) e dei collegamenti risultanti nelle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, deve ritenersi che i nominativi **** Omissis **** e **** Omissis **** identifichino la stessa persona.

La presenza di più trascrizioni di pignoramento sul medesimo bene non incide sulla validità della procedura esecutiva in corso, dovendosi considerare rilevante, ai fini della presente procedura, il pignoramento trascritto in data **** Omissis **** ai nn. **** Omissis **** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila, che costituisce il titolo esecutivo alla base della vendita giudiziaria. Il precedente pignoramento trascritto in data 08/05/2024 rappresenta pertanto una formalità pregiudizievole risultante dalle visure ipotecarie, che verrà comunque cancellata con il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima, sito nel Comune di Magliano de' Marsi (AQ) e censito al foglio 62 particella 577, ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona omogenea B2 - residenziale di completamento, caratterizzata da tessuto edilizio già urbanizzato e consolidato.

In tale ambito sono ammessi interventi edilizi di manutenzione, ristrutturazione e completamento, con destinazione prevalente residenziale e funzioni compatibili.

Non risultano usi civici né vincoli urbanistici tali da impedire l'ordinaria utilizzazione del bene, fermo restando quanto indicato nei precedenti capitoli in ordine ai profili edilizi e paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 (Tale espressione deve intendersi nel senso che l'immobile non risulta ancora formalmente regolarizzato, in quanto la pratica di condono edilizio non è stata

definita con provvedimento conclusivo, pur risultando in stato avanzato di istruttoria e con difformità sanabili). 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 non risulta agibile.

L'immobile non è antecedente al 01/09/1967.

L'intero complesso edilizio risulta realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 74 del 30/10/2000 prot. n. 7367/2000.

Successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 326/2003, prot. n. 12675 del 14/12/2004, relativa al cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto da locali "lavatoio-stenditoio" a residenziale.

Dagli atti acquisiti non risulta formalmente rilasciato il provvedimento conclusivo comunale; la pratica risulta tuttavia corredata da documentazione tecnica, pagamenti e parere favorevole paesaggistico, sicché il procedimento può ritenersi in stato avanzato di definizione.

Un immobile oggetto di condono non è automaticamente regolare, occorre che il procedimento di condono sia stato effettivamente concluso positivamente con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, non essendo sufficiente la sola presentazione a suo tempo. La pendenza della pratica comporta una situazione di regolarità edilizia non ancora perfezionata, con conseguente necessità di definizione amministrativa a carico dell'aggiudicatario.

Si ricorda che qualora sull'immobile vi siano domande di condono pendenti e presentate ai sensi della L. 47/85 (quindi per tutti e tre i condoni edilizi), gli atti di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, aventi per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricati costruiti senza concessione edilizia sono nulli e non possono essere rogati se non sono menzionati:

- estremi della domanda di condono (invariato rispetto alla L. 47/85);
- estremi degli avvenuti pagamenti dell'intera somma dovuta per oblazione (originariamente erano due rate); -
- estremi dell'avvenuto integrale pagamento degli eventuali oneri concessori (contributo costo di costruzione e oneri urbanizzazione); -
- attestazione avvenuta richiesta alle competenti autorità in caso di fabbricati soggetti ai vincoli di cui all'art. 32 L. 47/85 (es. Soprintendenze, Enti Parco, ecc).

L'immobile risulta corredato della documentazione prevista ai fini della commerciabilità giuridica in presenza di domanda di condono

Lo stato dei luoghi non risulta pienamente conforme agli elaborati progettuali allegati alla pratica di condono, in quanto non sono stati realizzati i divisori interni previsti per la separazione delle porzioni abitabili da quelle non abitabili, con conseguente difformità edilizia e igienico-sanitaria ai sensi del D.M. 05/07/1975.

Le difformità risultano sanabili, con oneri a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare deriva da cambio di destinazione d'uso del sottotetto oggetto di condono edilizio (prot. n. 12675/2004). Dalla verifica dello stato dei luoghi emerge la mancata realizzazione dei divisori interni previsti negli elaborati progettuali, necessari per la separazione delle superfici abitabili da quelle non abitabili, con conseguente non conformità ai requisiti igienico-sanitari e ai rapporti aero-illuminanti di cui al D.M. 05/07/1975. Si evidenzia inoltre la non corrispondenza catastale per la presenza di finestre a tetto (lucernari) rappresentate nel progetto assentito ma non riportate nella planimetria catastale, per cui si rende necessario aggiornamento catastale. Le difformità risultano sanabili, con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In considerazione delle irregolarità edilizio-amministrative rilevate, consistenti nella mancata definizione della pratica di condono edilizio e nella non completa conformità dello stato dei luoghi rispetto agli elaborati progettuali, si è ritenuto opportuno applicare un deprezzamento forfettario pari ad € 5.500,00, comprensivo degli oneri tecnici, amministrativi e dei costi per la regolarizzazione, nonché del minor grado di commerciabilità del bene.

Stima sommaria dei costi di regolarizzazione

-Realizzazione divisori interni: € 2.500,00

-Eventuale pratica edilizia e aggiornamento catastale: € 3.000,00.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE). In relazione al quesito del Giudice, non è stato possibile procedere alla redazione dello stesso per le seguenti motivazioni tecniche: allo stato del sopralluogo, l'utenza gas non risulta attiva, la caldaia presente non risulta mai posta in esercizio e non è possibile garantirne la funzionalità; inoltre la mancata realizzazione dei divisori previsti negli elaborati progettuali non consente di individuare con certezza il volume riscaldato e le superfici effettivamente abitabili, con conseguente inaffidabilità tecnica dell'elaborato energetico. Resta salva la possibilità per l'aggiudicatario di procedere alla redazione dell'APE una volta regolarizzato l'immobile e resi funzionanti gli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 848,17

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.115,18

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalla documentazione fornita dall'amministratore del Condominio "**** Omissis ****" risulta che l'unità immobiliare intestata alla sig.ra **** Omissis **** presenta una situazione di morosità, in quanto non sono stati effettuati versamenti sin dalla data di acquisto, con conseguente copertura delle quote da parte del condominio mediante costituzione di apposito fondo morosi.

Importo medio: € 848,17 (stima annua da preventivo rate 2026)

Totale spese: € 1.115,18 (morosità complessiva riferita agli esercizi 2025 e 2026)

Spese straordinarie: € N.D. (non risultano, allo stato degli atti, spese straordinarie deliberate specificamente a carico dell'unità immobiliare)

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'eventuale aggiudicatario risponderà esclusivamente delle obbligazioni condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente, restando le ulteriori somme a carico della procedura o non opponibili al subentrante.

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 Magliano de' Marsi (AQ) - VIA DON ORLANDO DI ORIO n. 16-8, scala C, interno 10, piano 3

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Magliano de' Marsi (AQ), in Via Don Orlando Di Orio n. 16-8, scala C, interno 10, al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato residenziale plurifamiliare. L'unità immobiliare è inserita in un edificio condominiale composto da più unità abitative, sviluppato su più livelli e servito da vano scala condominiale (scala C). Il contesto territoriale in cui è inserito l'immobile è di tipo prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici plurifamiliari e villette, con viabilità locale che garantisce un adeguato collegamento con il centro abitato e con i principali servizi urbani. La zona risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria (rete viaria, rete idrica, fognaria, elettrica e pubblica illuminazione) nonché di urbanizzazioni secondarie, quali servizi commerciali di quartiere, spazi pubblici e aree destinate alla sosta dei veicoli. In particolare, nelle immediate vicinanze dell'immobile sono presenti spazi destinati alla sosta e parcheggio lungo la viabilità pubblica e nelle aree pertinenziali del complesso edilizio, nonché servizi di interesse collettivo quali esercizi commerciali di vicinato, attività terziarie e servizi pubblici comunali. La collocazione dell'immobile in un'area urbanizzata e consolidata del centro abitato garantisce pertanto un adeguato livello di accessibilità e di fruibilità dei servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 577, Sub. 121, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 46.164,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Magliano de' Marsi (AQ) - VIA DON ORLANDO DI ORIO n. 16-8 , scala C, interno 10, piano 3	115,41 mq	400,00 €/mq	€ 46.164,00	100,00%	€ 46.164,00
Valore di stima:					€ 46.164,00

Valore di stima: € 46.164,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro- oneri cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento immobiliare)	1.176,00	€
Spese condominiali insolute	1.115,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.500,00	€

Valore finale di stima: € 38.373,00

Il valore dell'immobile oggetto di procedura è stato determinato mediante procedimento sintetico-comparativo (Market Approach), basato sul confronto con i valori di mercato di immobili simili, espresso in termini di valore unitario €/mq applicato alla superficie convenzionale.

Il procedimento si è articolato nelle seguenti fasi:

-Determinazione della superficie convenzionale: L'immobile è stato valutato sulla base della superficie convenzionale pari a mq 115,41, ottenuta mediante applicazione di coefficienti di ragguaglio alle superfici accessorie (balconi, pertinenze, ecc.).

-Individuazione del valore unitario di mercato: Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

-dei valori di mercato correnti per immobili simili ubicati nel Comune di Magliano de' Marsi;

-delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, per la zona omogenea di riferimento e per la tipologia residenziale;

-delle informazioni desunte da operatori del settore (agenzie immobiliari, annunci, atti comparabili).

Il valore unitario è stato opportunamente calibrato mediante coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, tra cui:

-ubicazione e livello di urbanizzazione;

-piano e caratteristiche distributive (sottotetto);

-stato di manutenzione e finiture;

-vetustà e qualità costruttiva;

- presenza di dotazioni accessorie (balcone, impianti, ecc.);
- appetibilità commerciale e liquidabilità del bene.

Applicando il valore unitario pari a € 400,00/mq alla superficie convenzionale si ottiene:

Valore = 115,41 mq × 400,00 €/mq = € 46.164,00

La riduzione tiene conto non solo dei costi tecnici stimati, ma anche della diminuita appetibilità commerciale del bene e dell'alea connessa alla definizione del procedimento edilizio.

Sono stati successivamente detratti:

- oneri per cancellazione formalità pregiudizievoli;
- spese condominiali insolute;
- oneri di regolarizzazione urbanistica.

determinando il valore finale di stima ai fini della vendita giudiziaria.

Il ricorso al metodo sintetico-comparativo è giustificato da:

- Trattasi di immobile residenziale (categoria A/2) inserito in un mercato attivo e trasparente.
- Sono disponibili valori comparabili attendibili (OMI e mercato locale).

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., la stima deve individuare il più probabile valore di mercato, obiettivo per il quale il metodo comparativo rappresenta il criterio principale.

Il metodo è quello normalmente adottato nelle procedure esecutive immobiliari.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile, pur presentando irregolarità edilizio-amministrative derivanti dalla mancata definizione della pratica di condono, risulta commerciabile ai fini della vendita giudiziaria, non emergendo elementi ostativi al trasferimento ai sensi della normativa vigente.

Le predette irregolarità risultano regolarizzabili, con oneri a carico dell'aggiudicatario, e sono state debitamente considerate nella determinazione del valore di stima.

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 18/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Colabianchi Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Ortofoto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Visure ipocatastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Magliano de' Marsi (AQ) - VIA DON ORLANDO DI ORIO n. 16-8 , scala C, interno 10, piano 3

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Magliano de' Marsi (AQ), in Via Don Orlando Di Orio n. 16-8, scala C, interno 10, al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato residenziale plurifamiliare. L'unità immobiliare è inserita in un edificio condominiale composto da più unità abitative, sviluppato su più livelli e servito da vano scala condominiale (scala C). Il contesto territoriale in cui è inserito l'immobile è di tipo prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici plurifamiliari e villette, con viabilità locale che garantisce un adeguato collegamento con il centro abitato e con i principali servizi urbani. La zona risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria (rete viaria, rete idrica, fognaria, elettrica e pubblica illuminazione) nonché di urbanizzazioni secondarie, quali servizi commerciali di quartiere, spazi pubblici e aree destinate alla sosta dei veicoli. In particolare, nelle immediate vicinanze dell'immobile sono presenti spazi destinati alla sosta e parcheggio lungo la viabilità pubblica e nelle aree pertinenziali del complesso edilizio, nonché servizi di interesse collettivo quali esercizi commerciali di vicinato, attività terziarie e servizi pubblici comunali. La collocazione dell'immobile in un'area urbanizzata e consolidata del centro abitato garantisce pertanto un adeguato livello di accessibilità e di fruibilità dei servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 577, Sub. 121, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima, sito nel Comune di Magliano de' Marsi (AQ) e censito al foglio 62 particella 577, ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona omogenea B2 – residenziale di completamento, caratterizzata da tessuto edilizio già urbanizzato e consolidato. In tale ambito sono ammessi interventi edilizi di manutenzione, ristrutturazione e completamento, con destinazione prevalente residenziale e funzioni compatibili. Non risultano usi civici né vincoli urbanistici tali da impedire l'ordinaria utilizzazione del bene, fermo restando quanto indicato nei precedenti capitoli in ordine ai profili edilizi e paesaggistici.

Prezzo base d'asta: € 38.373,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.373,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Magliano de' Marsi (AQ) - VIA DON ORLANDO DI ORIO n. 16-8 , scala C, interno 10, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 577, Sub. 121, Categoria A2	Superficie	115,41 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo complessivo dell'immobile può essere classificato come buono, tenuto conto sia delle condizioni delle finiture interne sia degli interventi manutentivi eseguiti sulle parti comuni dell'edificio, tra cui l'isolamento termico delle facciate mediante cappotto. Non si evidenziano, allo stato delle osservazioni effettuate, situazioni di degrado tali da richiedere interventi straordinari immediati, fermo restando che nel tempo potranno rendersi necessari ordinari interventi di manutenzione delle finiture e degli impianti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Magliano de' Marsi (AQ), in Via Don Orlando Di Orio n. 16-8, scala C, interno 10, al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato residenziale plurifamiliare. L'unità immobiliare è inserita in un edificio condominiale composto da più unità abitative, sviluppato su più livelli e servito da vano scala condominiale (scala C). Il contesto territoriale in cui è inserito l'immobile è di tipo prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici plurifamiliari e villette, con viabilità locale che garantisce un adeguato collegamento con il centro abitato e con i principali servizi urbani. La zona risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria (rete viaria, rete idrica, fognaria, elettrica e pubblica illuminazione) nonché di urbanizzazioni secondarie, quali servizi commerciali di quartiere, spazi pubblici e aree destinate alla sosta dei veicoli. In particolare, nelle immediate vicinanze dell'immobile sono presenti spazi destinati alla sosta e parcheggio lungo la viabilità pubblica e nelle aree pertinenziali del complesso edilizio, nonché servizi di interesse collettivo quali esercizi commerciali di vicinato, attività terziarie e servizi pubblici comunali. La collocazione dell'immobile in un'area urbanizzata e consolidata del centro abitato garantisce pertanto un adeguato livello di accessibilità e di fruibilità 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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'AQUILA il 08/08/2007
Reg. gen. 22141 - Reg. part. 5917
Quota: 1/1
Importo: € 132.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.000,00
- **Verbale di pignoramento immobiliare** derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso
Iscritto a L'AQUILA il 12/05/2017
Reg. gen. 6881 - Reg. part. 5539
Quota: 1/1
Importo: € 132.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.000,00
- **Verbale di pignoramento immobiliare** derivante da UNEP
Iscritto a L'AQUILA il 08/05/2024
Reg. gen. 9180 - Reg. part. 7803
Quota: 1/1
Importo: € 123.826,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: I verbali di pignoramento immobiliare risultano derivanti da procedura esecutiva promossa dal creditore **** Omissis ****, quale cessionaria del credito originariamente vantato da **** Omissis ****, per il recupero del credito derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data **** Omissis ****, garantito da ipoteca volontaria iscritta sull'immobile, a seguito dell'inadempimento della parte mutuataria nel pagamento delle rate di ammortamento. L'azione esecutiva è stata intrapresa sulla base di titolo esecutivo giudiziale e successivo atto di precetto, culminando nella trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
- **Verbale di pignoramento immobiliare** derivante da azioni esecutive promosse dal creditore per il recupero di un credito pecuniario
Iscritto a L'AQUILA il 14/07/2025
Reg. gen. 13991 - Reg. part. 11513
Quota: 1/1
Importo: € 126.899,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: I verbali di pignoramento immobiliare risultano derivanti da procedura esecutiva promossa dal creditore **** Omissis ****, quale cessionaria del credito originariamente vantato da **** Omissis ****, per il recupero del credito derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data **** Omissis ****, garantito da ipoteca volontaria iscritta sull'immobile, a seguito dell'inadempimento della parte

mutuataria nel pagamento delle rate di ammortamento. L'azione esecutiva è stata intrapresa sulla base di titolo esecutivo giudiziale e successivo atto di precetto, culminando nella trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari