

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Biase Donato Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2022 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 08/11/2022, il sottoscritto Ing. Di Biase Donato Antonio, con studio in Via Mons. D. Valerii, 80 - 67051 - Avezzano (AQ), email dibiado@alice.it;studio.ing.dibiase@gmail.com, PEC donatoantonio.dibiase@ingpec.eu, Tel. 0863 20 515, Fax 0863 20 515, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2022 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 Collicciano, edificio lotto 75, interno 1, piano S1 (Coord. Geografiche: lat. 42.05319; long. 13.24237)

DESCRIZIONE

Si tratta di un piccolo appartamento posto al piano seminterrato di un Residence di grosse dimensioni sito nel consorzio "Piccola Svizzera" di Tagliacozzo (AQ). Dispone di una corte esterna (sub.44) sul lato est.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/03/2023.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo -Sede di Avezzano

A seguito della convocazione degli Esecutati con raccomandate a.r. del 05.01.2023, ho ricevuto una telefonata con cui mi si riferiva dell'impossibilità, per motivi di salute, a partecipare al sopralluogo e dell'assenza, da oltre 10 anni, nella proprietà sita in Tagliacozzo. Il giudice dell'esecuzione ha quindi nominato il Custode per procedere all'accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Località Collicciano, edificio lotto 75, interno 1, piano S1

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 comunione legale dei beni.

Il bene fu acquistato dall'Esecutato in comunione dei beni con **** Omissis ****, c.f. chiamata in causa nel pignoramento sulla piena proprietà dell'immobile.



CONFINI

Confinante con interno n.2, ascensore, intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di altezza adeguata compreso il vano scala	17,09 mq	21,30 mq	1,00	21,30 mq	4,10 m	S1
Abitazione di altezza ridotta al piano terra ed al soppalco	28,91 mq	34,92 mq	0,60	20,95 mq	2,00 m	S1
corte esclusiva (sub.44)	40,00 mq	40,00 mq	0,18	7,20 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				49,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 13/03/1976	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 392, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 2 Rendita € 0,10 Piano S1-1 Graffato 393
Dal 13/03/1976 al 12/05/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 392, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 2



		Rendita € 0,10 Piano S1-1 Graffato 393
Dal 12/05/1988 al 25/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 392, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 2 Rendita € 0,10 Piano S1-1 Graffato 393
Dal 25/10/1990 al 06/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 392, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 2 Rendita € 0,10 Piano S1-1 Graffato 393
Dal 06/02/1997 al 17/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 392, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 2 Rendita € 0,10 Piano S1-1 Graffato 393
Dal 17/12/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 1069, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2 Rendita € 123,95 Piano S1-1 Graffato sub.44
Dal 09/11/2015 al 06/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 1069, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2 Rendita € 123,95 Piano S1-1 Graffato sub.44

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	1069	1	2	A2	4	2	60 mq	123,95 €	S1	sub.44

Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, non utilizzato da almeno 10 anni, si presenta in un discreto stato di conservazione ad eccezione della grande finestratura che affaccia sulla corte esterna che manifesta la mancanza di manutenzione degli infissi in legno. Anche la recinzione della corte esterna è in precario stato di conservazione

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito all'interno di grande residence "Lotto 75" del Consorzio "Piccola Svizzera" con parti comuni e spese condominiali e consortili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, livelli o altro

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare residenziale in oggetto (fg.50 n.1069 sub.1 graffato sub.44 del Comune di Tagliacozzo) occupa il piano seminterrato di un fabbricato di sei livelli fuori terra, compreso il piano sottotetto mansardato. L'intera struttura è costituita da un telaio spaziale con fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, orizzontamenti in laterocemento e copertura tetto con falde molto spioventi così da conferire all'immobile il classico aspetto della casa di montagna. Le tamponature sono in laterizio con intonaco cementizio. Il fabbricato risulta di grosse dimensioni come si evince anche dalla dichiarazione di abitabilità del 13.01.1971 (vani utili 128 ed accessori 40 ad uso abitazione, vani utili uno e due accessori ad uso ristorante ed accessori uno come garage sociale per n.40 appartamenti). L'unità immobiliare residenziale oggetto di causa presenta finiture di buona qualità, con pareti ben tinteggiate e rivestite in legno e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocultura tipiche degli anni 70/80. La grande vetrata in legno posta al lato est manifesta l'assenza di manutenzione da molto tempo, mentre gli infissi metallici della cucina e del bagno sono in buone condizioni. Presente l'impianto elettrico, l'impianto idraulico ed igienico sanitario. Il riscaldamento è garantito da un grande camino, oltre ad un termoconvettore a gas nella zona giorno ed a radiatori elettrici sul soppalco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 06/02/1997 al 06/03/2023	**** Omissis ****	Caterina MICCADEI	06/02/1997	6113	478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	01/03/1997	2798	2118
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 06/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a L'Aquila il 10/01/2005
Reg. gen. 324 - Reg. part. 32
Quota: 100
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Germani Antonio
Data: 30/12/2004
N° repertorio: 5757
N° raccolta: 4102

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 01/03/2022
Reg. gen. 3397 - Reg. part. 2745
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è posizionato all'interno di un residence "lotto 75" di una lottizzazione denominata "Piccola Svizzera" in cui oggi non è consentita alcuna ulteriore edificazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Tagliacozzo si è preso atto che il fascicolo relativo alla costruzione del residence, in cui è ubicato l'immobile per cui è causa, risulta irreperibile. Si è invece presa visione e copia della documentazione relativa alla domanda di sanatoria edilizia (L.47/85) prot.n.8405 del 13.09.1986 a nome di **** Omissis ****, uno dei precedenti proprietari dell'appartamento pignorato. E' stato utilizzato il Modello B, probabilmente per il cambio d'uso residenziale dei locali precedentemente accessori. Risulta pagata l'oblazione e si rinviene la richiesta del Comune di Tagliacozzo per il pagamento degli oneri connessi (€204,00). Il Permesso di Costruire in sanatoria non è stato ancora rilasciato. Non si rilevano motivi ostativi al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria. L'agibilità dell'unità immobiliare è invece più problematica a causa della ridotta altezza (circa 2,00 m.) di alcuni ambienti (parte della zona giorno, la cucina e tutto il soppalco). Anche le finestre presentano problemi : quella della camera nel piano soppalcato affaccia sulla sottostante zona giorno e non verso l'esterno, le finestre della cucina e del bagno affacciano sull'intercapedine della larghezza di circa 40 cm.

All'interno del fascicolo è stata rinvenuta la "Dichiarazione di Abitabilità" dell'intero edificio, datata 13 gennaio 1971.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00



L'immobile è ubicato nel Consorzio "Piccola Svizzera" ed inserito all'interno di grande residence (Lotto 75) con parti comuni interne ed esterne e, quindi con relative spese consortili e condominiali. Al 31.12.2022 risultano quote arretrate di €6.445,00 nei confronti del Consorzio Piccola Svizzera e di €6.133,00 nei confronti del Condominio Residence lotto 75.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Località Collicciano, edificio lotto 75, interno 1, piano S1

Si tratta di un piccolo appartamento posto al piano seminterrato di un Residence di grosse dimensioni sito nel consorzio "Piccola Svizzera" di Tagliacozzo (AQ). Dispone di una corte esterna (sub.44) sul lato est.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1069, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2, Graffato sub.44

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

Valore di stima del bene: € 32.122,72

Per la valutazione del prezzo unitario si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 1° semestre 2022 in cui, nella zona E1 di Tagliacozzo, Microzona 2 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per civili abitazioni in normale stato conservativo variano tra €660,00 ed €920,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di prendere in considerazione, vista la ridotta dimensione dell'immobile e l'ubicazione, il valore massimo della quotazione OMI (€920,00), corrispondente anche al più probabile valore di mercato attuale, con l'applicazione di un coefficiente di vetusta e di stato conservativo pari a 0,25, tenendo in considerazione anche la vetustà strutturale di un immobile realizzato con normative ormai superate. Si determina così il prezzo unitario al metro quadrato di superficie convenzionale lorda pari a : $920,00 \times 0,75 = €690,00/mq$. Nella definizione dei coefficienti utilizzati per il calcolo della consistenza si è considerata anche la mancanza del rispetto degli standard igienico sanitari per l'abitabilità. Sarà necessario poi detrarre la somma per la quota per la definizione della sanatoria edilizia, valutata in €2.000,00 che, ripartita sulla superficie convenzionale riduce il valore unitario : $690,00 - (2.000,00/49,50) = €649,60$.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tagliacozzo (AQ) - Località Collicciano, edificio lotto 75,	49,45 mq	649,60 €/mq	€ 32.122,72	100,00%	€ 32.122,72



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Località Collicciano, edificio lotto 75, interno 1, piano S1

Si tratta di un piccolo appartamento posto al piano seminterrato di un Residence di grosse dimensioni sito nel consorzio "Piccola Svizzera" di Tagliacozzo (AQ). Dispone di una corte esterna (sub.44) sul lato est.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1069, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2, Graffato sub.44 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è posizionato all'interno di un residence "lotto 75" di una lottizzazione denominata "Piccola Svizzera" in cui oggi non è consentita alcuna ulteriore edificazione.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2022 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tagliacozzo (AQ) - Località Collicciano, edificio lotto 75, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1069, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2, Graffato sub.44	Superficie	49,45 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, non utilizzato da almeno 10 anni, si presenta in un discreto stato di conservazione ad eccezione della grande finestatura che affaccia sulla corte esterna che manifesta la mancanza di manutenzione degli infissi in legno. Anche la recinzione della corte esterna è in precario stato di conservazione		
Descrizione:	Si tratta di un piccolo appartamento posto al piano seminterrato di un Residence di grosse dimensioni sito nel consorzio "Piccola Svizzera" di Tagliacozzo (AQ). Dispone di una corte esterna (sub.44) sul lato est.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 01/03/2022
Reg. gen. 3397 - Reg. part. 2745
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

