

---

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ruscitti Giovanni Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2023 del R.G.E.

Promossa dalla PRISMA SPV s.r.l.

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 .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2023 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.012,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 18/07/2023, il sottoscritto Ing. Ruscitti Giovanni Antonio, con studio in Via Trento 21 - 67051 - Avezzano (AQ), email gianrus56@gmail.com, PEC giovanniantonio.ruscitti@ingpec.eu, Tel. 333 4637358, Fax 0863 23943, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Romana n. 57, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 42,068384 13,249889)

## DESCRIZIONE

---

Abitazione singola posta nel centro storico di Tagliacozzo, composta di tre piani in muratura, realizzata ai primi del novecento, di tipo popolare, in cattivo stato di conservazione e manutenzione. Necessita di integrale ristrutturazione. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi o servizi in generale. L'immobile non è facilmente raggiungibile con mezzi meccanici.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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** - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Romana n. 57, edificio -, scala -, interno -, piano S1-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

Confina a ovest con via Romana, a nord con particella n. 742, a est con particelle n. 221 e 223, a sud con altro subalterno della particella 217.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina 1	13,50 mq	23,76 mq	0,35	8,32 mq	2,48 m	S1
Cantina 2	12,15 mq	17,81 mq	0,35	6,23 mq	2,24 m	S1
Cantina 3	3,47 mq	5,75 mq	0,35	2,01 mq	2,50 m	S1
Locale di deposito	1,43 mq	2,08 mq	0,35	0,73 mq	2,30 m	S1
Terrazza	11,55 mq	11,55 mq	0,25	2,89 mq	0,00 m	S1
cucina	8,35 mq	11,04 mq	0,50	5,52 mq	2,36 m	S1
Soggiorno	10,66 mq	14,02 mq	1	14,02 mq	2,58 m	terra
ingresso-cucina	7,70 mq	11,60 mq	1	11,60 mq	2,20 m	terra
corridoio	2,10 mq	2,80 mq	1	2,80 mq	2,58 m	terra
scala interna	2,71 mq	3,79 mq	1	3,79 mq	2,58 m	terra
disimpegno	2,00 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	2,40 m	terra
bagno	4,30 mq	6,32 mq	1	6,32 mq	2,20 m	terra
camera	11,52 mq	15,74 mq	1	15,74 mq	2,58 m	terra
ripostiglio	1,47 mq	1,87 mq	1	1,87 mq	2,20 m	terra
scala e pianerottolo	2,90 mq	3,30 mq	1	3,30 mq	2,40 m	terra
camera	17,36 mq	28,40 mq	1	28,40 mq	2,42 m	Primo
scala interna	9,30 mq	10,10 mq	1	10,10 mq	2,40 m	Primo
balcone	3,54 mq	3,54 mq	0,25	0,89 mq	2,70 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,53 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>127,53 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1960 al 16/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 43, Part. 217, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 8 Superficie catastale 135,00 mq Rendita € 578,43 Piano S1, T, 1
Dal 16/10/2006 al 10/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 43, Part. 217, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2 Superficie catastale 131 mq Rendita € 578,43 Piano S1, T, 1 Graffato no
Dal 10/12/2007 al 15/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 43, Part. 217, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 8 Superficie catastale 135,00 mq Rendita € 578,43 Piano S1-T-1

Il titolare catastale corrisponde con l'attuale proprietario ed esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	43	217	9	1	A3	2	8 vani	135 mq	578,43 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale



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

Sussiste corrispondenza catastale



## PRECISAZIONI

---

Non ci sono precisazioni ulteriori



## PATTI

---

Non risultano patti

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile risulta molto carente. Lo stesso è stato realizzato ai primi del novecento con strutture in muratura e tetto in legno. L'ultima ristrutturazione è avvenuta intorno agli anni cinquanta e sessanta. Si denotano infiltrazioni d'acqua dal tetto, umidità alle pareti, lesioni alle murature portanti su alcuni muri per fenomeni di assestamento e cedimento della controsoffittatura in legno e gesso al piano primo per una estensione di due mq.



## PARTI COMUNI

---

L'edificio condominiale fg. 43 particella n. 217 comprende una parte comune costituita da una corte a est estesa circa mq 32 in stato di abbandono e non utilizzata in quanto molto scoscesa. La scala di accesso alla corte, esterna, è diruta.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello od usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è situato nella parte alta del centro storico del Comune di Tagliacozzo su uno sperone roccioso da cui si gode una splendida vista sulla piazza dell'obelisco del Comune di Tagliacozzo, sulla chiesa, sul teatro e sui boschi fronteggianti. Il fabbricato non è facilmente raggiungibile con mezzi meccanici. Le fondazioni sono in pietra a sacco, risalenti ai primi del novecento e sono poggiate su speroni rocciosi. L'esposizione, ottima a sud - ovest, rappresenta uno dei punti di forza dell'abitazione. Le strutture portanti sono in muratura di pietra con solai in putrelle e tavelloni e copertura in legno, da ristrutturare, con sovrastante impermeabilizzazione mediante tegole in cotto non coibentato. Le pareti esterne ed interne sono intonacate con vecchio intonaco a calce e tinteggiate e necessitano di rifacimento. Le pavimentazioni sono in marmette



cementizie e piastrelle ceramiche: Gli infissi sono in legno con vetro semplice e non garantiscono protezione dagli eventi atmosferici. Le scale sono in muratura con rivestimento in pietra. L'impianto elettrico è di vecchia fattura e non a norma. Il riscaldamento è assicurato da ventilconvettori a gas. Impianto idrico e sanitario è esistente ma di vecchia fattura ed in pessime condizioni. Il soffitto al piano primo presenta infiltrazioni di acqua e cedimento delle travi in legno e soffitto per un'area di oltre due mq. La muratura portante esterna al piano primo, sul lato est, presenta in alcuni punti alcune lesioni di taglio a quarantacinque gradi che necessitano di ricucitura strutturale. Nel complesso l'abitazione che si sviluppa su tre livelli si presenta in cattive condizioni di manutenzione e necessita di integrale ristrutturazione per essere considerata agibile. Le altezze utili degli ambienti per abitazione sono di m 2,42, m 2,58, m 2,57 inferiore all'attuale limite di m 2,70 previsto per ambienti residenziali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1960 al 04/07/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/04/1960		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio L'Aquila	27/04/1960	4130	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/07/2006 al 10/12/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/07/2006	89	778
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio L'Aquila	13/10/2006	15187	
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2007 al 15/09/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giorgi Giorgio	10/12/2007	97852	21913
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia di L'Aquila	11/12/2007	18814	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila e Roma aggiornate al 15/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria  
Iscritto a Roma il 11/12/2007  
Reg. gen. 97853 - Reg. part. 21914  
Quota: Intera  
Importo: € 307.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 153.500,00  
Rogante: Notaio Giorgi Giorgio  
Data: 10/12/2007

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 97853

N° raccolta: 21914

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo  
Iscritto a Roma il 14/05/2012  
Reg. gen. 111 - Reg. part. 9712  
Quota: Intero  
Importo: € 1.334.935,08  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 667.467,54



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, è di euro 450,00, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione e cancellazione l'importo di euro 350,00.

- Pignoramento Immobiliare n. 4422 del 04/04/2016 a favore di UNICREDIT s.p.a. con sede in Roma, ( richiedente: OMEGA s.r.l. - Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ), contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 05/06/1968, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Avezzano, in data 03/03/2016 rep. 368.
- Pignoramento immobiliare n. 4652 del 24/03/2023 a favore di PRISMA SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), ( richiedente: VISEB s.r.l.- Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per DOVALUE s.p.a. C.F. 01952780540 via G.B. Pontani n. 14 Perugia ) contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 05/06/1968, Pubblico Ufficiale: Unep c/o Tribunale di Avezzano, in data 15/12/2023 rep. 161.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'abitazione è ricompresa nel centro storico del Comune di Tagliacozzo dove è permessa la ristrutturazione edilizia con conservazione dello stato degli immobili vietando ampliamenti e sopraelevazioni. Si presume che L'immobile, realizzato anteriormente al 1942, non avendo subito variazioni successive, sia regolare dal punto di vista urbanistico, edilizio e strutturale. Non risultano progetti depositati ed autorizzati presso il Servizio del Genio Civile di Avezzano e l'ufficio tecnico-urbanistico del Comune di Tagliacozzo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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'abitazione, di vecchia costruzione, risalente ai primi del novecento, non presenta autorizzazioni edilizie da parte del Servizio del Genio Civile di Avezzano nè licenze edilizie o concessioni da parte del Comune di Tagliacozzo in quanto risalente anteriormente al 1942. E' soggetta a vincolo paesistico. Non risultano interventi di ampliamento o sopraelevazione posteriori al 1942, pertanto si desume la regolarità urbanistica ed edilizia

dell'immobile.



#### **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.



Non risultano progetti presentati al servizio del Genio Civile di Avezzano ed al Comune di Tagliacozzo. Si presume la corrispondenza dello stato dei luoghi con il progetto anteriore al 1942. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'accatastamento in essere.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali in quanto l'abitazione, pur in aggregato, è singola e indipendente.



#### **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** - Fabbricato di civile abitazione ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Romana n. 57, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1  
Abitazione singola posta nel centro storico di Tagliacozzo, composta di tre piani in muratura, realizzata ai primi del novecento, di tipo popolare, in cattivo stato di conservazione e manutenzione. Necessita di

integrale ristrutturazione. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi o servizi in generale. L'immobile non è facilmente raggiungibile con mezzi meccanici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 217, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 51.012,00

Il metodo di stima utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dell'andamento dei prezzi di mercato, piuttosto in ribasso per vecchie abitazioni, delle vendite già avvenute in zone limitrofe, delle offerte presso agenzie immobiliari, dell'osservatorio dei prezzi immobiliari della provincia. Nella stima si è tenuto conto della vetustà, del cattivo stato di conservazione dell'immobile, della necessità di interventi sul tetto e del consolidamento strutturale della parete lesionata.

Nella determinazione del valore unitario di quattrocento euro al mq si è tenuto altresì conto degli interventi di riparazione del tetto e del muro lesionato, della necessità di integrale ristrutturazione e ammodernamento dell'abitazione e sua messa a norma, della riduzione del venti per cento per la vendibilità all'asta.

Non sono previsti oneri per regolarizzazione urbanistica in quanto non necessaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Tagliacozzo (AQ) - via Romana n. 57, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1	127,53 mq	400,00 €/mq	€ 51.012,00	100,00%	€ 51.012,00
				Valore di stima:	€ 51.012,00

Valore di stima: € 51.012,00

**Valore finale di stima: € 51.012,00**

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo che tiene conto delle compravendite già realizzate per immobili simili e nello stesso contesto, delle valutazioni in essere presso le agenzie immobiliari del centro storico, dell'andamento piuttosto negativo del mercato immobiliare per piccoli comuni anche se Tagliacozzo gode di un buon flusso turistico, delle valutazioni dell'Osservatorio Provinciale Immobiliare, delle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, nonché dello stato di conservazione dell'immobile, della sua vetustà molto alta, dell'esposizione, delle piuttosto basse altezze interne dei locali, della distribuzione interna troppo articolata degli ambienti, della mancanza di servizi quali parcheggi, scuole e supermercati nelle immediate vicinanze, della sua difficile raggiungibilità in quanto servito da strada stretta e molto acclive, della vicinanza del teatro comunale, della chiesa, del convento ed altri immobili storici.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve o particolarità da segnalare.



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 27/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ruscitti Giovanni Antonio

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo, raccomandata con ricevute (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - visura catastale, planimetrie ed estratto di mappa (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo planimetrico del fabbricato (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 4 Foto - Relazione fotografica 1 esterni (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 5 Foto - Relazione fotografica 2 esterni (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 6 Foto - Relazione fotografica 3 interni (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 7 Foto - Relazione fotografica 4 interni (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 8 Foto - Relazione fotografica 5 interni (Aggiornamento al 20/09/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Romana n. 57, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1

Abitazione singola posta nel centro storico di Tagliacozzo, composta di tre piani in muratura, realizzata ai primi del novecento, di tipo popolare, in cattivo stato di conservazione e manutenzione. Necessita di integrale ristrutturazione. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi o servizi in generale. L'immobile non è facilmente raggiungibile con mezzi meccanici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 217, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'abitazione è ricompresa nel centro storico del Comune di Tagliacozzo dove è permessa la ristrutturazione edilizia con conservazione dello stato degli immobili vietando ampliamenti e sopraelevazioni. Si presume che L'immobile, realizzato anteriormente al 1942, non avendo subito variazioni successive, sia regolare dal punto di vista urbanistico, edilizio e strutturale. Non risultano progetti depositati ed autorizzati presso il Servizio del Genio Civile di Avezzano e l'ufficio tecnico-urbanistico del Comune di Tagliacozzo.

**Prezzo base d'asta: € 51.012,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.012,00**

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Tagliacozzo (AQ) - via Romana n. 57, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 217, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	127,53 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile risulta molto carente. Lo stesso è stato realizzato ai primi del novecento con strutture in muratura e tetto in legno. L'ultima ristrutturazione è avvenuta intorno agli anni cinquanta e sessanta. Si denotano infiltrazioni d'acqua dal tetto, umidità alle pareti, lesioni alle murature portanti su alcuni muri per fenomeni di assestamento e cedimento della controsoffittatura in legno e gesso al piano primo per una estensione di due mq.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione singola posta nel centro storico di Tagliacozzo, composta di tre piani in muratura, realizzata ai primi del novecento, di tipo popolare, in cattivo stato di conservazione e manutenzione. Necessita di integrale ristrutturazione. Nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi o servizi in generale. L'immobile non è facilmente raggiungibile con mezzi meccanici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria  
Iscritto a Roma il 11/12/2007  
Reg. gen. 97853 - Reg. part. 21914  
Quota: Intera  
Importo: € 307.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 153.500,00  
Rogante: Notaio Giorgi Giorgio  
Data: 10/12/2007  
N° repertorio: 97853  
N° raccolta: 21914
- **Ipoteca legale** derivante da Titolo  
Iscritto a Roma il 14/05/2012  
Reg. gen. 111 - Reg. part. 9712  
Quota: Intero  
Importo: € 1.334.935,08  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 667.467,54

