

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Colabianchi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	17
Regolarità edilizia .....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	20
Stima / Formazione lotti .....	20
Riserve e particolarità da segnalare .....	23
Riepilogo bando d'asta .....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E. ....	27
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.506,38</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	29

All'udienza del 13/11/2024, il sottoscritto Ing. Colabianchi Fabio, con studio in Via A.Gualtieri 12 C/O Fast Ingegneria - 67051 - Avezzano (AQ), email [fabio.colabianchi@fastingegneria.com](mailto:fabio.colabianchi@fastingegneria.com), PEC [fabio.colabianchi@ingpec.eu](mailto:fabio.colabianchi@ingpec.eu), Tel. 349 0734589, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - VIA ORIENTE 71 (VIA SFRATATI), piano 2 (Coord. Geografiche: 42,0611 13,2627)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione consiste in appartamento ad uso abitativo di tipo civile, situato al piano secondo di edificio residenziale plurifamiliare, con consistenza catastale pari a 3,5 vani e superficie catastale complessiva di 65 m<sup>2</sup>, corredato da autorimessa pertinenziale al piano seminterrato di superficie catastale pari a 14 m<sup>2</sup>. Le uii sono all'interno di un fabbricato ubicato nel territorio del Comune di Tagliacozzo (AQ), in area posta in posizione periferica rispetto al centro abitato e caratterizzata da edificazione sparsa.

Il fabbricato risulta inserito all'interno di un piccolo nucleo di edifici isolati, collegati da viabilità locale di accesso e circondati prevalentemente da terreni agricoli o aree non urbanizzate. L'immobile insiste sulla particella catastale individuata nel foglio di mappa n. 54 ed è raggiungibile mediante una strada locale che si dirama dalla viabilità principale.

Nella zona in cui insiste tale fabbricato, l'edificazione sia limitata a pochi fabbricati distribuiti lungo la viabilità interna, con ampie aree libere circostanti e assenza di tessuto urbano compatto. Il contesto territoriale presenta pertanto caratteristiche tipiche di insediamento a bassa densità edilizia, con limitata presenza di servizi e attrezzature pubbliche nelle immediate vicinanze.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, l'area risulta servita principalmente dalla viabilità di accesso e dalle reti tecnologiche essenziali normalmente presenti nelle zone periferiche del territorio comunale; tuttavia non risultano nelle immediate vicinanze parcheggi pubblici strutturati, aree verdi attrezzate o servizi collettivi di rilievo.

I principali servizi urbani, le attività commerciali e le attrezzature pubbliche risultano collocati nel centro abitato del Comune di Tagliacozzo, raggiungibile tramite la viabilità locale.

Nel complesso l'immobile si inserisce quindi in un contesto territoriale a carattere prevalentemente rurale o periurbano, con edificazione sparsa e dotazione di servizi limitata rispetto alle aree urbanizzate del centro abitato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - VIA ORIENTE 71 (VIA SFRATATI), piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

L'elaborato estimativo è redatto sulla base della documentazione reperita presso gli uffici competenti e di quella acquisita nel corso delle operazioni peritali.

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. la verifica della completezza documentale è stata effettuata sulla base degli atti disponibili nel fascicolo della procedura e delle risultanze delle ricerche eseguite presso gli enti competenti.

Si evidenzia che parte della documentazione urbanistico-edilizia non risulta allo stato reperibile presso l'archivio comunale, come attestato dall'Amministrazione comunale di Tagliacozzo con comunicazione prot. n. 5853 del 08/05/2025, nella quale si rappresenta che le cartelle delle pratiche edilizie relative alla lottizzazione di cui fa parte l'immobile oggetto di stima non sono state rinvenute negli archivi dell'Ente.

## 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'abitazione staggita confina solo a Nord con il sub 23 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Mentre il garage confina con il garage nr. 5 e la cantina della stessa proprietà, non oggetto però della procedura.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,40 m	2
Posto macchina singola	12,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno nr. 7, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camerette, un bagno e tre balconi, a confine con altro appartamento di piano, androne vano scala e distacchi di area. Il locale garage posto al piano sottostrada, a confine con la cantina di cui appresso e area condominiale di accesso a due lati; è presente anche un locale cantina (della proprietà) contiguo al garage di cui sopra, a confine con il garage di cui sopra e garage n.5, ma tale immobile non è oggetto della presente procedura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1995 al 08/01/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 722, Sub. 22 Categoria A3
Dal 02/08/1995 al 08/01/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 722, Sub. 7 Categoria C6
Dal 08/01/1996 al 27/09/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 722, Sub. 7 Categoria A3
Dal 08/01/1996 al 27/09/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 722, Sub. 7 Categoria C6
Dal 27/09/1999 al 20/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 722, Sub. 22 Categoria A2
Dal 27/09/1999 al 20/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 722, Sub. 7 Categoria C6
Dal 20/11/2007 al 14/03/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 1356, Sub. 22 Categoria A2

Dal 20/11/2007 al 14/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1356, Sub. 7 Categoria C6
------------------------------	-------------------	--

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	1356	7		C6	9	12 mq	14 mq	30,99 €	S1	
	54	1356	22	2	A2	4	3,5 vani	65 mq	216,91 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente esperto stimatore ha provveduto ad effettuare la verifica della conformità catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, mediante confronto tra:

- la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati;
- lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

Dall'analisi effettuata è emerso che la distribuzione interna dei locali, per quanto osservabile nel corso del sopralluogo, risulta sostanzialmente coerente con la planimetria catastale attualmente depositata agli atti del Catasto Fabbricati.

Non sono state rilevate modifiche sostanziali alla configurazione distributiva dell'unità immobiliare tali da determinare variazioni rilevanti ai fini catastali.

Si evidenzia tuttavia che la verifica è stata effettuata nei limiti delle condizioni riscontrate durante il sopralluogo, tenuto conto della presenza di numerosi oggetti e materiali accatastati all'interno dei locali, che in alcuni punti hanno limitato la completa ispezione delle superfici.

### PRECISAZIONI

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente esperto stimatore ha proceduto all'esame della documentazione disponibile nel fascicolo della procedura esecutiva, nonché alla consultazione delle banche dati catastali e alla verifica dello stato dei luoghi mediante sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

Si evidenzia che le valutazioni contenute nella presente relazione sono state formulate sulla base della

documentazione effettivamente disponibile al momento delle operazioni peritali e delle risultanze rilevate durante il sopralluogo.

Per quanto concerne la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, si precisa che non è stato possibile effettuare una verifica completa in quanto non è stato possibile reperire presso gli archivi comunali il fascicolo edilizio relativo all'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima.

Pertanto lo scrivente non ha potuto accertare con certezza:

- il titolo edilizio originario di costruzione dell'edificio;
- eventuali varianti edilizie intervenute nel tempo;
- la presenza del certificato di abitabilità/agibilità.

La ricostruzione delle caratteristiche dell'immobile è stata pertanto effettuata sulla base della documentazione catastale disponibile, degli atti di provenienza e delle risultanze del sopralluogo.

Si evidenzia che eventuali ulteriori elementi documentali non reperiti nel corso delle operazioni peritali potrebbero consentire una più completa verifica della regolarità urbanistica dell'immobile.

La presente relazione ha finalità esclusivamente estimativa nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare e le valutazioni in essa contenute sono formulate sulla base della documentazione e delle informazioni disponibili alla data di redazione della perizia.

## PATTI

---

Dalla documentazione esaminata e dalla relazione notarile acquisita agli atti della procedura non risultano patti particolari, vincoli contrattuali o clausole specifiche gravanti sull'unità immobiliare oggetto di stima, tali da incidere sulla libera trasferibilità del bene.

Nel corso delle verifiche effettuate lo scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Tecnico comunale la documentazione edilizia relativa all'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura. Tuttavia non è stato possibile reperire negli archivi comunali il fascicolo delle pratiche edilizie relativo all'immobile, né risultano disponibili documenti attestanti il titolo edilizio originario di costruzione dell'edificio o eventuali successive varianti.

Pertanto non è stato possibile verificare l'eventuale esistenza di:

- convenzioni urbanistiche;
- atti d'obbligo urbanistici;
- patti o vincoli derivanti da titoli edilizi.

Alla luce della documentazione disponibile non risultano comunque trascritti nei registri immobiliari patti o vincoli opponibili alla procedura esecutiva.

Eventuali ulteriori patti o vincoli non emergenti dalla documentazione esaminata potranno essere accertati esclusivamente mediante reperimento della documentazione edilizia presso gli archivi comunali o presso altri enti competenti.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare oggetto di sopralluogo si presenta in condizioni di conservazione complessivamente scadenti, con evidenti segni di abbandono, scarsa manutenzione e accumulo di materiali ed oggetti eterogenei all'interno dei locali.

Gli ambienti risultano ingombri da arredi dismessi, oggetti domestici, indumenti, attrezzature varie e rifiuti, circostanza che rende difficoltosa la piena fruibilità degli spazi interni e la corretta valutazione delle superfici.

Sono inoltre presenti:

- mobili deteriorati
- elettrodomestici fuori uso
- contenitori e materiali vari accatastati
- oggetti sparsi sul pavimento
- rifiuti domestici

Tali condizioni determinano uno stato di degrado igienico e funzionale dei locali.

Le finiture interne risultano generalmente datate e scarsamente mantenute.

Le pavimentazioni sono realizzate prevalentemente in piastrelle di ceramica di formato quadrato, di tipo economico e risalenti presumibilmente all'epoca di realizzazione o a interventi non recenti.

Si osservano:

- presenza diffusa di sporco e detriti
- segni di usura
- accumuli di rifiuti e materiali sul pavimento

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, tuttavia sono presenti diffusi segni di degrado.

In particolare si rilevano:

- macchie di umidità
- fenomeni di annerimento
- distacchi superficiali di tinteggiatura
- segni di sporco e infiltrazioni

In prossimità della zona camino è evidente un marcato annerimento delle superfici murarie, riconducibile a depositi di fuliggine e combustione incompleta, segno di utilizzo prolungato senza adeguata manutenzione.

Sono inoltre visibili:

- segni di condensa
- possibili infiltrazioni in alcune porzioni delle pareti.

I serramenti risultano prevalentemente in legno con vetrocamera o vetro semplice, con caratteristiche costruttive datate.

Sono presenti:

- vetri sporchi
- guarnizioni deteriorate
- difficoltà di chiusura

La porta di ingresso è di tipo blindato, ma risulta danneggiata in maniera evidente. È infatti presente:

- rottura del pannello esterno
- foro di grandi dimensioni in corrispondenza della serratura

Tale danneggiamento è compatibile con precedente effrazione o tentativo di scasso. La porta necessita pertanto

di sostituzione o ripristino integrale per garantire adeguati livelli di sicurezza.

L'area destinata a cucina appare particolarmente degradata.

Sono presenti:

- mobili deteriorati
- piano di lavoro in cattivo stato
- elettrodomestici vetusti
- accumulo di stoviglie e materiali vari

La configurazione attuale non consente un utilizzo immediato dei locali senza interventi di:

- pulizia straordinaria
- smaltimento materiali
- sostituzione degli arredi.

In diversi punti dell'immobile si osservano fenomeni di umidità superficiale e macchie sulle murature, riconducibili presumibilmente a:

- scarsa ventilazione degli ambienti
- infiltrazioni localizzate
- possibile umidità di condensa.

L'unità immobiliare è dotata di terrazzo esterno accessibile dall'interno dell'abitazione. Il terrazzo presenta:

- pavimentazione sporca e deteriorata
- presenza di materiali e oggetti vari
- parapetti metallici con segni di ossidazione
- intonaco esterno degradato

Sul prospetto esterno si osservano:

- distacchi di intonaco
- fessurazioni
- tracce di infiltrazione

In particolare la struttura del ballatoio e del solaio aggettante mostra segni evidenti di degrado superficiale del calcestruzzo e dell'intonaco.

Le facciate dell'edificio risultano in condizioni manutentive scadenti, con presenza di:

- distacco di intonaco
- esposizione dei blocchi laterizi sottostanti
- fenomeni di degrado superficiale
- vegetazione spontanea nelle fessurazioni

Tali condizioni sono indice di assenza di interventi manutentivi da tempo prolungato.

Alla luce delle osservazioni effettuate durante il sopralluogo, l'immobile può essere classificato in stato di conservazione scadente.

Risultano necessari:

- interventi di pulizia e sgombero integrale
- ripristino delle finiture interne
- riparazione o sostituzione della porta di ingresso

- ASTE GIUDIZIARIE
- manutenzione dei serramenti
  - interventi di ripristino delle facciate e delle superfici esterne



#### Stima dei costi di ripristino dell'immobile

Nel corso del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare oggetto di stima è stato rilevato uno stato manutentivo complessivamente scadente, caratterizzato da:

- presenza diffusa di materiali e oggetti accatastati all'interno dei locali;
- condizioni igieniche non adeguate;
- arredi e finiture deteriorati;
- danneggiamento della porta di ingresso;
- degrado delle superfici murarie interne ed esterne;
- segni di umidità e annerimento delle pareti in prossimità del camino;
- stato di manutenzione insufficiente delle aree esterne e del terrazzo.



Al fine di determinare il valore reale di mercato dell'immobile, conformemente ai criteri estimativi adottati nelle procedure esecutive immobiliari, è necessario considerare i costi presumibili di ripristino e di riqualificazione minima dell'immobile, necessari per renderlo nuovamente fruibile e commerciabile.

La stima dei costi è stata effettuata sulla base di:

- prezzari regionali delle opere edili (Prezzario Regione Abruzzo);
- prezzi medi di mercato per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- esperienza professionale dello scrivente nell'ambito di interventi analoghi.



#### Sgombero e smaltimento materiali presenti

All'interno dell'immobile risultano presenti numerosi materiali, arredi dismessi, indumenti, elettrodomestici e rifiuti vari.

Risulta pertanto necessario procedere a:

- sgombero completo dei locali;
- trasporto dei materiali in discarica autorizzata;
- smaltimento dei rifiuti ingombranti.



Costo stimato: € 1.500 – € 2.000

#### Pulizia straordinaria dei locali

Successivamente allo sgombero dei materiali risulta necessario effettuare una pulizia straordinaria degli ambienti, comprendente:

- lavaggio pavimenti;
- pulizia pareti e serramenti;
- sanificazione dei locali.



Costo stimato:

€ 800 – € 1.200



#### Ripristino delle superfici murarie interne

Le pareti interne presentano:



- macchie di umidità;
- annerimenti da combustione del camino;
- distacchi e degrado della tinteggiatura.

Risulta pertanto necessario procedere a:

- rasatura delle superfici degradate;
- trattamento antimuffa;
- tinteggiatura completa dell'unità immobiliare.

Costo medio stimato: € 10 – € 15 / mq di superficie

Considerando una superficie abitativa indicativa di circa 70–80 mq, il costo complessivo stimato risulta pari a: € 1.000 – € 1.500

Ripristino o sostituzione porta di ingresso

La porta di ingresso risulta gravemente danneggiata, con foro nel pannello e compromissione del sistema di chiusura. Si rende pertanto necessario la sostituzione completa della porta blindata oppure ripristino del pannello e sostituzione della serratura.

Costo stimato: € 800 – € 1.200

Manutenzione serramenti

I serramenti esterni risultano datati e necessitano di interventi di manutenzione consistenti in:

- regolazione ferramenta;
- sostituzione guarnizioni;
- eventuale verniciatura protettiva del legno.

Costo stimato: € 500 – € 800

Ripristino del terrazzo e delle superfici esterne

Il terrazzo presenta:

- pavimentazione sporca e deteriorata con mattonelle distaccate in più punti;
- parapetti metallici con segni di ossidazione;
- degrado delle superfici murarie esterne.

Si prevede pertanto la necessità di interventi consistenti in:

- pulizia e lavaggio delle superfici;
- ripristino dell'intonaco degradato;
- verniciatura dei parapetti metallici.

Costo stimato: € 1.200 – € 2.000

Interventi vari e imprevisti

Considerata la situazione manutentiva dell'immobile, è opportuno prevedere una quota per interventi accessori e imprevisti, quali:

- piccole riparazioni impiantistiche;

-sostituzione di componenti deteriorati;  
-interventi di sistemazione locale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Importo stimato: € 700 – € 1.000

Quadro riepilogativo dei costi di ripristino (Intervento/Costo stimato)

Sgombero materiali € 1.500 – € 2.000  
Pulizia straordinaria € 800 – € 1.200  
Ripristino pareti interne € 1.000 – € 1.500  
Sostituzione porta ingresso € 800 – € 1.200  
Manutenzione serramenti € 500 – € 800  
Ripristino terrazzo e facciate € 1.200 – € 2.000  
Interventi vari e imprevisti € 700 – € 1.000

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Totale stimato: € 6.500 – € 9.700

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta inserita in un edificio composto da più unità immobiliari e pertanto, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, è presumibilmente comproprietaria delle parti comuni del fabbricato, salvo diversa disposizione contenuta negli atti di provenienza.

Tra le parti comuni dell'edificio possono rientrare, a titolo esemplificativo:

- le fondazioni e le strutture portanti dell'edificio;
- le facciate e le murature perimetrali;
- il tetto e la copertura;
- le scale e i pianerottoli di accesso;
- spazi di accesso e aree comuni;
- gli impianti comuni dell'edificio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tali parti comuni risultano indivisibili e destinate all'uso comune dei proprietari delle unità immobiliari secondo quanto previsto dalla normativa civilistica vigente.

Non essendo stata reperita documentazione condominiale (quale regolamento condominiale o tabelle millesimali), non è stato possibile determinare con precisione la consistenza delle quote millesimali di proprietà delle parti comuni riferibili all'unità immobiliare oggetto di stima.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione esaminata, ed in particolare dalla relazione notarile e dalle risultanze catastali, non risultano formalmente costituite servitù attive o passive specificamente riferite all'unità immobiliare oggetto di stima, né risultano trascritti diritti di censo o livello.

Non sono inoltre emersi elementi tali da far presumere la presenza di usi civici gravanti sull'immobile. Si vuole segnalare che al fine di verificare la presenza di eventuali usi civici, è stata inoltre consultata la cartografia tematica disponibile nel Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di Tagliacozzo, dalla quale risulta che

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

l'area in cui ricade l'immobile è classificata come "terreni di privati".

Tale indicazione cartografica non evidenzia pertanto la presenza di vincoli derivanti da usi civici gravanti sul bene oggetto di stima.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Fondazioni:** Non è stato possibile accertare direttamente la tipologia delle fondazioni in quanto non ispezionabili senza indagini invasive. In relazione alla tipologia costruttiva dell'edificio e all'epoca presumibile di realizzazione, si ritiene verosimile la presenza di fondazioni continue in calcestruzzo armato presumibilmente in condizioni di esercizio ordinarie, non essendo stati rilevati evidenti dissesti strutturali durante il sopralluogo.

**Esposizione:** L'unità immobiliare presenta esposizione prevalentemente sud-ovest, con affaccio principale sul terrazzo e sul prospetto esterno dell'edificio, garantendo un discreto apporto di illuminazione naturale.

**Altezza interna utile:** L'altezza interna dei locali abitativi risulta indicativamente compresa tra circa 2,60 m e 1,65 m.

**Strutture verticali:** Le strutture verticali risultano realizzate presumibilmente in struttura intelaiata in cemento armato con tamponature in laterizio. Lo stato di conservazione appare mediocre, con presenza di fenomeni di degrado superficiale delle finiture.

**Solai:** I solai risultano presumibilmente realizzati in laterocemento, tipologia costruttiva comune negli edifici residenziali dell'epoca. Non sono stati rilevati segni evidenti di cedimenti strutturali, tuttavia le finiture presentano segni di degrado e scarsa manutenzione.

**Copertura:** La copertura dell'edificio appare realizzata a falde inclinate, con struttura presumibilmente in laterocemento o legno.

**Manto di copertura:** Il manto di copertura risulta verosimilmente costituito da tegole in laterizio di tipo tradizionale.

**Pareti esterne ed interne:** Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati:

- distacchi di intonaco sulle facciate
- degrado superficiale
- presenza di fessurazioni e infiltrazioni localizzate.

Le pareti interne risultano in muratura intonacata e tinteggiata, con finiture datate e presenza di:

- macchie di umidità
- annerimenti da combustione nella zona camino
- degrado della tinteggiatura.

Lo stato manutentivo è da considerarsi scadente.

**Pavimentazione interna:** La pavimentazione interna è costituita prevalentemente da piastrelle in ceramica di formato tradizionale, verosimilmente risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile. Le superfici risultano usurate e in condizioni igieniche precarie, anche a causa della presenza di materiali e oggetti accatastati nei locali.

**Infissi esterni ed interni:** Infissi esterni: serramenti in legno con vetrocamera. tipologia a battente. Lo stato manutentivo appare mediocre, con presenza di sporco diffuso e deterioramento delle guarnizioni.

Infissi interni: porte interne di tipo tamburato in legno finiture datate.

La porta di ingresso, di tipo blindato, risulta gravemente danneggiata con foro nel pannello e compromissione del sistema di chiusura.

Scale: L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite scala esterna in muratura con pianerottolo, dotata di parapetto metallico. Le condizioni manutentive risultano mediocri, con segni di usura delle superfici.

Impianto elettrico, idrico e termico

Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti alle normative vigenti (DM 37/2008) in assenza di certificazioni.

Impianto elettrico: realizzato sottotraccia a 220 V, di tipologia datata.

Impianto idrico-sanitario: presente ma con finiture datate e in condizioni manutentive non ottimali.

Impianto di riscaldamento: presenza di camino nel locale principale; non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento dell'impianto termico.

Soffitta, cantina o locali accessori: È presente locale autorimessa al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati con categoria C/6, utilizzato come spazio accessorio.

Dotazioni condominiali: L'edificio presenta dotazioni comuni tipiche di fabbricato residenziale quali:

- scala di accesso
- spazi di distribuzione comuni.

Non è stata acquisita documentazione relativa al regolamento condominiale in quanto non si è riscontrata la presenza/costituzione del Condominio e di un Amministratore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente esperto stimatore è stato accertato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato da soggetti terzi privi di titolo giuridico opponibile alla procedura esecutiva.

Dalle verifiche effettuate non risultano depositati nel fascicolo della procedura né sono stati esibiti allo scrivente:

- contratti di locazione registrati;
- contratti di comodato;
- altri titoli idonei a giustificare la detenzione dell'immobile.

Pertanto l'occupazione deve qualificarsi come occupazione senza titolo. L'esperto stimatore evidenzia che le valutazioni sopra riportate sono formulate sulla base delle verifiche effettuate nel corso del sopralluogo e della documentazione disponibile nel fascicolo della procedura; eventuali ulteriori titoli giuridici non esibiti allo scrivente potrebbero modificare la qualificazione dello stato di occupazione.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/1995 al 08/01/1996	**** Omissis ****	<b>Costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/08/1995		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	02/08/1995		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/01/1996 al 27/09/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Ciancarelli, sede L'Aquila	08/01/1996		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/09/1999 al 29/05/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Ciancarelli, sede L'Aquila	27/09/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<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 risulta attualmente invariata.

Dall'esame della relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e delle visure catastali storiche prodotte risulta che il diritto di proprietà in capo alla debitrice eseguita deriva da atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Ciancarelli del 27/09/1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila il 15/10/1999 ai nn. 16436/11912.

Pertanto, alla data di trascrizione del pignoramento (29/05/2024), risulta rispettata la continuità delle trascrizioni prevista dall'art. 2650 c.c. nel ventennio antecedente, non emergendo interruzioni nella catena dei titoli opponibili ai terzi.

Per la Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento invariata: La documentazione disponibile consente la ricostruzione certa della titolarità a partire dal 1996, ma non consente la verifica completa della situazione dominicale anteriore al ventennio rispetto al pignoramento.

Dalle risultanze catastali e dalla relazione notarile il bene risulta ancora intestato alla debitrice eseguita, non emergendo trasferimenti successivi al titolo di acquisto del 27/09/1999

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 29/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO  
Iscritto a L'AQUILA il 04/08/2015  
Reg. gen. 10689 - Reg. part. 87  
Importo: € 774.685,35  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 258.228,45  
Note: contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava tra gli altri su Tagliacozzo foglio 54 particella 1356 sub 7 con unità precedente identificata da Foglio 54 Particella 666, Tagliacozzo foglio 54 particella 1356 sub 22 con unità precedente identificata da Foglio 54 Particella 666
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO  
Iscritto a L'AQUILA il 25/11/2016  
Reg. gen. 19217 - Reg. part. 2057  
Importo: € 381.380,18  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a L'AQUILA il 01/09/2023  
Reg. gen. 16276 - Reg. part. 101  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/04/2024**  
Trascritto a L'AQUILA il 29/05/2024  
Reg. gen. 10719 - Reg. part. 9099  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare competente, si è accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel deposito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, con contestuale annotazione della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. e dell'art. 2882 c.c., secondo quanto previsto dal D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347 (Testo Unico delle imposte ipotecarie e catastali).

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.

Considerato che nel caso in esame risultano n. 4 formalità da cancellare, l'onere complessivo stimato per la cancellazione dei gravami risulta pari a:

€ 1.176,00

Tale importo viene pertanto considerato quale costo stimato per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, conseguentemente, quale elemento di deprezzamento nella determinazione del valore del bene nella presente perizia estimativa.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dall'esame dell'estratto cartografico del Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di Tagliacozzo e della documentazione urbanistica disponibile, l'area sulla quale insiste l'immobile oggetto della presente procedura risulta ricadere in ambito disciplinato dal Piano Regolatore Generale comunale (PRG) e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

In particolare, secondo le informazioni desumibili dal SIT comunale, risultano le seguenti classificazioni urbanistiche:

PRP – B1 “Trasformabilità mirata”

L'area risulta interessata da una classificazione urbanistica riferita alla trasformabilità mirata, indicata come PRP – B1, che individua ambiti territoriali nei quali sono ammesse trasformazioni edilizie e urbanistiche subordinate al rispetto delle specifiche prescrizioni urbanistiche previste dallo strumento di pianificazione comunale.

Tale classificazione urbanistica è inoltre accompagnata dall'indicazione di zona soggetta alle disposizioni del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616 e successive modificazioni, normativa che disciplina il trasferimento e la delega di funzioni amministrative dallo Stato alle Regioni e agli enti locali, con particolare riferimento alla tutela del territorio, ai beni ambientali e alle competenze urbanistiche.

Destinazione urbanistica – Zona C1 “Espansione residenziale”

Sempre sulla base delle informazioni desumibili dal SIT e dalla cartografia urbanistica comunale, l'area risulta inoltre classificata come Zona C1 – area di nuova espansione residenziale.

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Tagliacozzo, le zone C1 sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e sono soggette ad attuazione mediante intervento urbanistico preventivo, generalmente mediante piani attuativi quali piani di lottizzazione o strumenti urbanistici esecutivi, con la previsione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per tali zone le NTA prevedono, tra l'altro, i seguenti principali parametri urbanistico-edilizi:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,70 mc/mq
- densità insediativa: circa 80 abitanti per ettaro
- altezza massima degli edifici: circa 7,50 m
- distacco minimo dai confini: 5,50 m
- distacco minimo dalle strade: 10 m
- rapporto massimo di copertura: 1/3 della superficie fondiaria
- lotto minimo edificabile: generalmente pari a 700 mq per le frazioni e 1000 mq per il capoluogo.

In tali ambiti la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla preventiva realizzazione o previsione delle opere di urbanizzazione e alla cessione delle aree destinate a servizi pubblici, secondo quanto stabilito dalle NTA e dalla normativa urbanistica vigente.

Si precisa che le suddette informazioni derivano dalla consultazione degli elaborati urbanistici disponibili e della cartografia del SIT comunale; tuttavia non è stato possibile effettuare una verifica completa della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, in quanto presso gli archivi comunali non è stato possibile reperire la documentazione edilizia relativa al fabbricato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Dall'atto di compravendita emerge che il fabbricato in oggetto è stato realizzato dalla Società EDILIZIA FRATELLI TOMASSO SNC in base alla Concessione Edilizia n. 49 rilasciata dal Comune di Tagliacozzo in data 9 maggio 1991, che aveva per progetto un complesso immobiliare denominato "Poggio Fiorito", avente accesso da Via Santa Maria dell'Oriente n. 71, costituito da 5 fabbricati.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tagliacozzo non è stato possibile rinvenire il fascicolo edilizio relativo all'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima.

Con comunicazione PEC prot. n. 5853 del 08/05/2025 il Responsabile dell'Area Urbanistica ha rappresentato che le cartelle delle pratiche edilizie relative alla lottizzazione in cui ricade l'immobile non sono state al momento rintracciate negli archivi comunali, essendo state in passato oggetto di sequestro e successiva restituzione.

In particolare, con comunicazione PEC prot. n. 5853 del 08/05/2025 il Responsabile dell'Area Urbanistica ha dichiarato che:

- non è stato possibile rintracciare le cartelle delle pratiche edilizie relative agli edifici della lottizzazione;
- tali pratiche risultano essere state in passato oggetto di sequestro e successiva restituzione agli uffici comunali;

sono in corso ulteriori verifiche negli archivi dell'Ente.

In assenza di documentazione edilizia originale, non è stato possibile procedere alla verifica diretta dello stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001.

Ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001, come modificato dal D.L. 69/2024 (cd. "Salva Casa"), lo stato legittimo dell'immobile può essere desunto anche da documentazione alternativa quando il titolo edilizio originario non risulti reperibile.

Nel caso di specie lo stato dell'unità immobiliare può essere desunto dai seguenti elementi documentali:

- planimetrie catastali depositate in data 02/08/1995;
- visura catastale storica attestante la consistenza dell'unità immobiliare;
- atti di provenienza notarile che attestano l'esistenza e la consistenza del bene nel tempo;
- rilievo diretto dello stato dei luoghi eseguito dall'esperto stimatore.

Tali elementi consentono di ricostruire in via indiziaria la consistenza dell'immobile, pur non costituendo prova diretta dell'esistenza del titolo edilizio originario.

L'esperto stimatore precisa che l'assenza di documentazione edilizia negli archivi comunali non consente di formulare un giudizio definitivo circa la piena conformità urbanistica dell'immobile.

Pertanto la presente relazione non costituisce attestazione di conformità urbanistico-edilizia, ma rappresenta esclusivamente una ricostruzione tecnica basata sugli atti disponibili e sulle risultanze catastali e documentali reperite.

#### **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.

Interrogando il registro degli APE della Regione Abruzzo (<https://apeabruzzo.enea.it/>) in qualità di Certificatore energetico Codice professionista assegnato: 700, con i medesimi riferimenti catastali, simulandone la trasmissione dell'attestato, NON si è verificato che l'edificio è già presente in banca dati e che per questo edificio è stato già prodotto un Attestato di Prestazione Energetica.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente esperto stimatore ha provveduto ad effettuare le verifiche possibili al fine di accertare la presenza di una gestione condominiale formalmente costituita e di eventuali oneri condominiali gravanti sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Nonostante le verifiche effettuate, non è stato possibile reperire informazioni circa l'eventuale nominativo di un amministratore di condominio né acquisire documentazione relativa alla gestione condominiale dell'edificio, quali:

- regolamento condominiale;
- tabelle millesimali;
- verbali assembleari;
- rendiconti di gestione;
- situazione delle spese condominiali.

Pertanto lo scrivente non è stato in grado di accertare l'eventuale esistenza di debiti condominiali riferiti all'unità immobiliare oggetto di stima.

Si evidenzia che eventuali obbligazioni condominiali non rilevate nel corso delle operazioni peritali potranno essere accertate esclusivamente mediante acquisizione della documentazione condominiale eventualmente esistente.

Resta fermo che, qualora l'edificio risulti di fatto costituito in condominio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, l'aggiudicatario dell'immobile potrà essere tenuto al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente alla data del trasferimento, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - VIA ORIENTE 71 (VIA SFRATATI), piano 2  
L'unità immobiliare oggetto della presente relazione consiste in appartamento ad uso abitativo di tipo civile, situato al piano secondo di edificio residenziale plurifamiliare, con consistenza catastale pari a 3,5 vani e superficie catastale complessiva di 65 m<sup>2</sup>, corredato da autorimessa pertinenziale al piano seminterrato di superficie catastale pari a 14 m<sup>2</sup>. Le uiu sono all'interno di un fabbricato ubicato nel territorio del Comune di Tagliacozzo (AQ), in area posta in posizione periferica rispetto al centro abitato e caratterizzata da edificazione sparsa. Il fabbricato risulta inserito all'interno di un piccolo nucleo di edifici isolati, collegati da viabilità locale di accesso e circondati prevalentemente da terreni agricoli o aree non urbanizzate. L'immobile insiste sulla particella catastale individuata nel foglio di mappa n. 54 ed è raggiungibile mediante una strada locale che si dirama dalla viabilità principale. Nella zona in cui insiste tale fabbricato, l'edificazione sia limitata a pochi fabbricati distribuiti lungo la viabilità interna, con ampie aree libere circostanti e assenza di tessuto urbano compatto. Il contesto territoriale presenta pertanto caratteristiche tipiche di insediamento a bassa densità edilizia, con limitata presenza di servizi e attrezzature pubbliche nelle immediate vicinanze. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, l'area risulta servita principalmente dalla viabilità di accesso e dalle reti tecnologiche essenziali normalmente presenti nelle zone periferiche del territorio comunale; tuttavia non risultano nelle immediate vicinanze parcheggi pubblici strutturati, aree verdi attrezzate o servizi collettivi di rilievo. I principali servizi urbani, le attività commerciali e le attrezzature pubbliche risultano collocati nel centro abitato del Comune di Tagliacozzo, raggiungibile tramite la viabilità locale. Nel complesso l'immobile si inserisce quindi in un contesto territoriale a carattere prevalentemente rurale o periurbano, con edificazione sparsa e dotazione di servizi limitata rispetto alle aree urbanizzate del centro abitato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1356, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 54, Part. 1356, Sub. 22, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 34.402,50  
La determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura è stata effettuata in conformità ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., secondo cui il valore deve essere determinato tenendo conto:
  - del valore di mercato del bene;
  - delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile;
  - dello stato di conservazione;
  - della situazione urbanistica;
  - dell'eventuale stato di occupazione;
  - delle condizioni del mercato immobiliare locale.

La valutazione è stata eseguita mediante metodo sintetico-comparativo, fondato sull'analisi dei valori di mercato di immobili similari ubicati nella medesima zona.

Il valore unitario ottenuto è stato successivamente corretto mediante coefficienti di adeguamento relativi a:

- vetustà
- piano

- pertinenze
- condizioni urbanistiche
- condizioni del mercato locale.

Nella determinazione del valore finale si è tenuto conto dei seguenti elementi:

1. Incertezza urbanistica. La mancata reperibilità della documentazione edilizia presso gli archivi comunali introduce un elemento di rischio giuridico che incide sulla commerciabilità del bene.
2. Mercato immobiliare locale. Il mercato immobiliare nel Comune di Tagliacozzo presenta livelli di liquidità limitati e forte variabilità dei prezzi.
3. Stato di conservazione ed occupazione dell'immobile

1. Analisi del mercato immobiliare locale

Dalle indagini svolte, mediante consultazione di:

- banca dati OMI (Agenzia delle Entrate);
- annunci immobiliari;
- esperienza professionale diretta nel territorio;

emerge che per immobili residenziali ubicati nel Comune di Tagliacozzo, in zona periferica con caratteristiche analoghe, i valori medi di mercato risultano compresi indicativamente tra:

€ 550/mq – € 800/mq

In relazione alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a:

€ 550/mq

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Tagliacozzo mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggera diminuzione (-1,81%). La leggera diminuzione dei prezzi evidenziata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo. Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Tagliacozzo, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da quadrivani: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 5% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da case semindipendenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 4% negli ultimi 3 mesi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Tagliacozzo (AQ) - VIA ORIENTE 71 (VIA SFRATATI), piano 2	62,55 mq	550,00 €/mq	€ 34.402,50	100,00%	€ 34.402,50

Valore di stima: € 34.402,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	8.000,00	€
Stato di possesso	5,00	%
Altro-oneri di cancellazione formalità	1.176,00	€

**Valore finale di stima: € 23.506,38**

Tenendo conto dei costi medi di ripristino, pari indicativamente a circa: € 8.000.

Essendo l'immobile occupato senza titolo, si inserisce a una riduzione del valore del 5% per:

- difficoltà di liberazione
- minore appetibilità del bene
- rischio percepito dall'acquirente

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel corso delle attività di indagine e delle verifiche documentali effettuate ai fini della presente relazione, si evidenzia che non è stato possibile reperire presso gli uffici comunali competenti il fascicolo delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima; pertanto non è stato possibile effettuare una verifica completa della regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato.

Il Giudice dell'Esecuzione, con verbale d'udienza del 17/02/2026, ha disposto che l'esperto stimatore completi le operazioni anche in difetto della documentazione necessaria, dandone espressamente atto nella relazione peritale.

Conseguentemente le valutazioni contenute nella presente relazione sono state pertanto formulate sulla base della documentazione disponibile, delle risultanze catastali e delle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, restando impregiudicata la possibilità che ulteriori accertamenti amministrativi o tecnici possano evidenziare elementi non rilevati nel corso delle indagini svolte.

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

Avezzano, li 21/03/2026

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA (Aggiornamento al 21/03/2026)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU DAL SIT DEL COMUNE DI TAGLIACOZZO (Aggiornamento al 21/03/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 01/12/2024)
- ✓ N° 1 Foto - RELAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - VISTA DALL'ALTO SOVRAPPOSTO CON CATASTO (Aggiornamento al 21/03/2026)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VALORI OMI
- ✓ Altri allegati - VALORI COMPARABILI PER STIMA DI MERCATO

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - VIA ORIENTE 71 (VIA SFRATATI), piano 2  
L'unità immobiliare oggetto della presente relazione consiste in appartamento ad uso abitativo di tipo civile, situato al piano secondo di edificio residenziale plurifamiliare, con consistenza catastale pari a 3,5 vani e superficie catastale complessiva di 65 m<sup>2</sup>, corredato da autorimessa pertinenziale al piano seminterrato di superficie catastale pari a 14 m<sup>2</sup>. Le uiu sono all'interno di un fabbricato ubicato nel territorio del Comune di Tagliacozzo (AQ), in area posta in posizione periferica rispetto al centro abitato e caratterizzata da edificazione sparsa. Il fabbricato risulta inserito all'interno di un piccolo nucleo di edifici isolati, collegati da viabilità locale di accesso e circondati prevalentemente da terreni agricoli o aree non urbanizzate. L'immobile insiste sulla particella catastale individuata nel foglio di mappa n. 54 ed è raggiungibile mediante una strada locale che si dirama dalla viabilità principale. Nella zona in cui insiste tale fabbricato, l'edificazione sia limitata a pochi fabbricati distribuiti lungo la viabilità interna, con ampie aree libere circostanti e assenza di tessuto urbano compatto. Il contesto territoriale presenta pertanto caratteristiche tipiche di insediamento a bassa densità edilizia, con limitata presenza di servizi e attrezzature pubbliche nelle immediate vicinanze. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, l'area risulta servita principalmente dalla viabilità di accesso e dalle reti tecnologiche essenziali normalmente presenti nelle zone periferiche del territorio comunale; tuttavia non risultano nelle immediate vicinanze parcheggi pubblici strutturati, aree verdi attrezzate o servizi collettivi di rilievo. I principali servizi urbani, le attività commerciali e le attrezzature pubbliche risultano collocati nel centro abitato del Comune di Tagliacozzo, raggiungibile tramite la viabilità locale. Nel complesso l'immobile si inserisce quindi in un contesto territoriale a carattere prevalentemente rurale o periurbano, con edificazione sparsa e dotazione di servizi limitata rispetto alle aree urbanizzate del centro abitato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1356, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 54, Part. 1356, Sub. 22, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dall'esame dell'estratto cartografico del Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di Tagliacozzo e della documentazione urbanistica disponibile, l'area sulla quale insiste l'immobile oggetto della presente procedura risulta ricadere in ambito disciplinato dal Piano Regolatore Generale comunale (PRG) e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA). In particolare, secondo le informazioni desumibili dal SIT comunale, risultano le seguenti classificazioni urbanistiche: PRP - B1 "Trasformabilità mirata" L'area risulta interessata da una classificazione urbanistica riferita alla trasformabilità mirata, indicata come PRP - B1, che individua ambiti territoriali nei quali sono ammesse trasformazioni edilizie e urbanistiche subordinate al rispetto delle specifiche prescrizioni urbanistiche previste dallo strumento di pianificazione comunale. Tale classificazione urbanistica è inoltre accompagnata dall'indicazione di zona soggetta alle disposizioni del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616 e successive modificazioni, normativa che disciplina il trasferimento e la delega di funzioni amministrative dallo Stato alle Regioni e agli enti locali, con particolare riferimento alla tutela del territorio, ai beni ambientali e alle competenze urbanistiche. Destinazione urbanistica - Zona C1 "Espansione residenziale" Sempre sulla base delle informazioni desumibili dal SIT e dalla cartografia urbanistica comunale, l'area risulta inoltre classificata come Zona C1 - area di nuova espansione residenziale. Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Tagliacozzo, le zone C1 sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e sono soggette ad attuazione mediante intervento urbanistico preventivo, generalmente mediante piani attuativi quali piani di lottizzazione o strumenti urbanistici esecutivi, con la previsione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Per tali zone le NTA prevedono, tra l'altro, i seguenti principali parametri urbanistico-edilizi: -indice di fabbricabilità fondiaria: 0,70 mc/mq -densità insediativa: circa 80 abitanti per ettaro -altezza massima degli edifici: circa 7,50 m -distacco minimo dai confini: 5,50 m -distacco minimo dalle strade: 10 m -rapporto massimo

di copertura: 1/3 della superficie fondiaria -lotto minimo edificabile: generalmente pari a 700 mq per le frazioni e 1000 mq per il capoluogo. In tali ambiti la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla preventiva realizzazione o previsione delle opere di urbanizzazione e alla cessione delle aree destinate a servizi pubblici, secondo quanto stabilito dalle NTA e dalla normativa urbanistica vigente. Si precisa che le suddette informazioni derivano dalla consultazione degli elaborati urbanistici disponibili e della cartografia del SIT comunale; tuttavia non è stato possibile effettuare una verifica completa della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, in quanto presso gli archivi comunali non è stato possibile reperire la documentazione edilizia relativa al fabbricato.

**Prezzo base d'asta: € 23.506,38**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.506,38**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tagliacozzo (AQ) - VIA ORIENTE 71 (VIA SFRATATI), piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1356, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 54, Part. 1356, Sub. 22, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	62,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'unità immobiliare oggetto di sopralluogo si presenta in condizioni di conservazione complessivamente scadenti, con evidenti segni di abbandono, scarsa manutenzione e accumulo di materiali ed oggetti eterogenei all'interno dei locali. Gli ambienti risultano ingombri da arredi dismessi, oggetti domestici, indumenti, attrezzature varie e rifiuti, circostanza che rende difficoltosa la piena fruibilità degli spazi interni e la corretta valutazione delle superfici. Sono inoltre presenti: -mobili deteriorati -elettrodomestici fuori uso -contenitori e materiali vari accatastati -oggetti sparsi sul pavimento -rifiuti domestici Tali condizioni determinano uno stato di degrado igienico e funzionale dei locali. Le finiture interne risultano generalmente datate e scarsamente mantenute. Le pavimentazioni sono realizzate prevalentemente in piastrelle di ceramica di formato quadrato, di tipo economico e risalenti presumibilmente all'epoca di realizzazione o a interventi non recenti. Si osservano: -presenza diffusa di sporco e detriti -segni di usura -accumuli di rifiuti e materiali sul pavimento Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, tuttavia sono presenti diffusi segni di degrado. In particolare si rilevano: -macchie di umidità -fenomeni di annerimento -distacchi superficiali di tinteggiatura -segni di sporco e infiltrazioni In prossimità della zona camino è evidente un marcato annerimento delle superfici murarie, riconducibile a depositi di fuliggine e combustione incompleta, segno di utilizzo prolungato senza adeguata manutenzione. Sono inoltre visibili: -segni di condensa -possibili infiltrazioni in alcune porzioni delle pareti. I serramenti risultano prevalentemente in legno con vetrocamera o vetro semplice, con caratteristiche costruttive datate. Lo stato di conservazione appare mediocre. Sono presenti: -vetri sporchi -guarnizioni deteriorate -difficoltà di chiusura La porta di ingresso è di tipo blindato, ma risulta danneggiata in maniera evidente. È infatti presente: -rottura del pannello esterno -foro di grandi dimensioni in corrispondenza della serratura Tale danneggiamento è compatibile con precedente effrazione o tentativo di scasso. La porta necessita pertanto di sostituzione o ripristino integrale per garantire adeguati livelli di sicurezza. L'area destinata a cucina appare particolarmente degradata. Sono presenti: -mobili deteriorati -piano di lavoro in cattivo stato -elettrodomestici vetusti -accumulo di stoviglie e materiali vari La configurazione attuale non consente un utilizzo immediato dei locali senza interventi di: -pulizia straordinaria -smaltimento materiali -sostituzione degli arredi. In diversi punti dell'immobile si osservano fenomeni di umidità superficiale e macchie sulle murature, riconducibili presumibilmente a: -scarsa ventilazione degli ambienti -infiltrazioni localizzate -possibile umidità di condensa. L'unità immobiliare è dotata di terrazzo esterno accessibile dall'interno dell'abitazione. Il terrazzo presenta: -pavimentazione sporca e deteriorata -presenza di materiali e oggetti vari -parapetti metallici con segni di ossidazione -intonaco esterno degradato Sul prospetto esterno si osservano: -distacchi di intonaco -fessurazioni -tracce di infiltrazione In particolare la struttura del ballatoio e del solaio aggettante mostra segni evidenti di degrado superficiale del calcestruzzo e dell'intonaco. Le facciate dell'edificio risultano in condizioni manutentive scadenti, con presenza di: -distacco di intonaco -esposizione dei blocchi laterizi sottostanti -fenomeni di degrado superficiale -vegetazione spontanea nelle fessurazioni Tali condizioni sono indice di assenza di interventi manutentivi da tempo prolungato. Alla luce delle osservazioni effettuate durante il sopralluogo, l'immobile può essere classificato in stato di conservazione scadente. Risultano necessari: -interventi di pulizia e sgombero integrale -ripristino delle finiture interne -riparazione o sostituzione della porta di ingresso -manutenzione dei serramenti -interventi di ripristino delle facciate e delle superfici esterne Stima dei costi di ripristino dell'immobile Nel corso del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare oggetto di stima è stato rilevato uno stato manutentivo complessivamente scadente, caratterizzato da: -presenza diffusa di materiali e oggetti accatastati all'interno dei locali; -condizioni igieniche non adeguate; -arredi e finiture deteriorati; -danneggiamento della porta di ingresso; -degrado delle superfici murarie interne ed esterne; -segni di umidità e annerimento delle pareti in prossimità del camino; -stato di manutenzione insufficiente delle aree esterne e del terrazzo. Al fine di determinare il valore reale di mercato dell'immobile, conformemente ai criteri estimativi adottati nelle procedure esecutive immobiliari, è necessario considerare i costi presumibili di ripristino e di riqualificazione minima dell'immobile, necessari per renderlo nuovamente fruibile e commerciabile. La stima dei costi è stata effettuata sulla base di: -prezzi regionali delle opere edili (Prezzario Regione Abruzzo); -prezzi medi di mercato per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; -esperienza professionale dello scrivente nell'ambito di interventi analoghi. Sgombero e smaltimento materiali presenti</p>		

All'interno dell'immobile risultano presenti numerosi materiali, arredi dismessi, indumenti, elettrodomestici e rifiuti vari. Risulta pertanto necessario procedere a: -sgombero completo dei locali; -trasporto dei materiali in discarica autorizzata; -smaltimento dei rifiuti ingombranti. Costo stimato:€ 1.500 - € 2.000 Pulizia straordinaria dei locali Successivamente allo sgombero dei materiali risulta necessario effettuare una pulizia straordinaria degli ambienti, comprendente: -lavaggio pavimenti; -pulizia pareti e serramenti; -sanificazione dei locali. Costo stimato: € 800 - € 1.200 Ripristino delle superfici murarie interne Le pareti interne presentano: -macchie di umidità; -annerimenti da combustione del camino; -distacchi e degrado della tinteggiatura. Risulta pertanto necessario procedere a: -rasatura delle superfici degradate; -trattamento antimuffa; -tinteggiatura completa dell'unità immobiliare. Costo medio stimato: € 10 - € 15 / mq di superficie Considerando una superficie abitativa indicativa di circa 70-80 mq, il costo complessivo stimato risulta pari a: € 1.000 - € 1.500 Ripristino o sostituzione porta di ingresso La porta di ingresso risulta gravemente danneggiata, con foro nel pannello e compromissione del sistema di chiusura. Si rende pertanto necessario la sostituzione completa della porta blindata oppure ripristino del pannello e sostituzione della serratura. Costo stimato:€ 800 - € 1.200 Manutenzione serramenti I serramenti esterni risultano datati e necessitano di interventi di manutenzione consistenti in: -regolazione ferramenta; -sostituzione guarnizioni; -eventuale verniciatura protettiva del legno. Costo stimato: € 500 - € 800 Ripristino del terrazzo e delle superfici esterne Il terrazzo presenta: -pavimentazione sporca e deteriorata con mattonelle distaccate in più punti; -parapetti metallici con segni di ossidazione; -degrado delle superfici murarie esterne. Si prevede pertanto la necessità di interventi consistenti in: -pulizia e lavaggio delle superfici; -ripristino dell'intonaco degradato; -verniciatura dei parapetti metallici. Costo stimato: € 1.200 - € 2.000 Interventi vari e imprevisi Considerata la situazione manutentiva dell'immobile, è opportuno prevedere una quota per interventi accessori e imprevisi, quali: -piccole riparazioni impiantistiche; -sostituzione di componenti deteriorati; -interventi di sistemazione locale. Importo stimato: € 700 - € 1.000 Quadro riepilogativo dei costi di ripristino (Intervento/Costo stimato) Sgombero materiali€ 1.500 - € 2.000 Pulizia straordinaria€ 800 - € 1.200 Ripristino pareti interne€ 1.000 - € 1.500 Sostituzione porta ingresso€ 800 - € 1.200 Manutenzione serramenti€ 500 - € 800 Ripristino terrazzo e facciate€ 1.200 - € 2.000 Interventi vari e imprevisi€ 700 - € 1.000 Totale stimato: € 6.500 - € 9.700

**Descrizione:**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione consiste in appartamento ad uso abitativo di tipo civile, situato al piano secondo di edificio residenziale plurifamiliare, con consistenza catastale pari a 3,5 vani e superficie catastale complessiva di 65 m<sup>2</sup>, corredato da autorimessa pertinenziale al piano seminterrato di superficie catastale pari a 14 m<sup>2</sup>. Le uuu sono all'interno di un fabbricato ubicato nel territorio del Comune di Tagliacozzo (AQ), in area posta in posizione periferica rispetto al centro abitato e caratterizzata da edificazione sparsa. Il fabbricato risulta inserito all'interno di un piccolo nucleo di edifici isolati, collegati da viabilità locale di accesso e circondati prevalentemente da terreni agricoli o aree non urbanizzate. L'immobile insiste sulla particella catastale individuata nel foglio di mappa n. 54 ed è raggiungibile mediante una strada locale che si dirama dalla viabilità principale. Nella zona in cui insiste tale fabbricato, l'edificazione sia limitata a pochi fabbricati distribuiti lungo la viabilità interna, con ampie aree libere circostanti e assenza di tessuto urbano compatto. Il contesto territoriale presenta pertanto caratteristiche tipiche di insediamento a bassa densità edilizia, con limitata presenza di servizi e attrezzature pubbliche nelle immediate vicinanze. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, l'area risulta servita principalmente dalla viabilità di accesso e dalle reti tecnologiche essenziali normalmente presenti nelle zone periferiche del territorio comunale; tuttavia non risultano nelle immediate vicinanze parcheggi pubblici strutturati, aree verdi attrezzate o servizi collettivi di rilievo. I principali servizi urbani, le attività commerciali e le attrezzature pubbliche risultano collocati nel centro abitato del Comune di Tagliacozzo, raggiungibile tramite la viabilità locale. Nel complesso l'immobile si inserisce quindi in un contesto territoriale a carattere prevalentemente rurale o periurbano, con edificazione sparsa e dotazione di servizi limitata rispetto alle aree urbanizzate del centro abitato.

**Vendita soggetta a IVA:**

NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:**

SI

**Stato di occupazione:**

Occupato da terzi senza titolo

**Iscrizioni**

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO  
Iscritto a L'AQUILA il 04/08/2015  
Reg. gen. 10689 - Reg. part. 87  
Importo: € 774.685,35  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 258.228,45  
Note: contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava tra gli altri su Tagliacozzo foglio 54 particella 1356 sub 7 con unità precedente identificata da Foglio 54 Particella 666, Tagliacozzo foglio 54 particella 1356 sub 22 con unità precedente identificata da Foglio 54 Particella 666
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO  
Iscritto a L'AQUILA il 25/11/2016  
Reg. gen. 19217 - Reg. part. 2057  
Importo: € 381.380,18  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a L'AQUILA il 01/09/2023  
Reg. gen. 16276 - Reg. part. 101  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/04/2024**  
Trascritto a L'AQUILA il 29/05/2024  
Reg. gen. 10719 - Reg. part. 9099  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura