

# TRIBUNALE DI AVEZZANO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2019 del R.G.E.

promossa da

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

Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*



contro

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

Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

VIA VALLI 29

67069 - TAGLIACOZZO (AQ)

Nato a \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

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

Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

VIA VALLI 29

67069 - TAGLIACOZZO (AQ)

Nato a \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico .....   | 5  |
| Premessa.....  | 5  |
| Descrizione .....  | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1 .....                | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 5  |
| Lotto Unico.....   | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 6  |
| Titolarità .....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 7  |
| Confini .....  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 7  |
| Consistenza.....   | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 8  |
| Dati Catastali.....  | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 9  |
| Precisazioni .....   | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 10 |
| Patti.....   | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 10 |
| Stato conservativo.....  | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 10 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 10 |
| Parti Comuni .....   | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....   | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 11 |
| Stato di occupazione .....   | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 12 |
| Provenienze Ventennali .....   | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 13 |
| Formalità pregiudizievoli.....   | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 14 |
| Normativa urbanistica .....  | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 15 |
| Regolarità edilizia.....   | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 16 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1.....                 | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano Terra ..... | 17 |
| Stima / Formazione lotti.....  | 17 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 21 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 21 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2019 del R.G.E. ....                                    | 23 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.800,00</b> .....   | 23 |

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 14/06/2022, il sottoscritto \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, con studio in \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, PEC \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, Tel. \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO**

---

L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Tagliacozzo (AQ) nella frazione di Gallo in una zona urbanizzata ed è ubicato in via Valli n.29. Il fabbricato edificato presumibilmente prima degli anni trenta è costituito da due livelli, piano terra e piano primo.

L'accesso all'appartamento avviene mediante una scala interna posta nel piano terreno accessibile mediante una corte, non identificata catastalmente, comune con il laboratorio artigianale posto al piano terreno e accessibile direttamente dalla strada comunale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

---

L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Tagliacozzo (AQ) nella frazione di Gallo in una zona urbanizzata ed è ubicato in via Valli n.29. Il fabbricato edificato presumibilmente prima degli anni trenta è costituito da due livelli, piano terra e piano primo.

L'accesso avviene mediante ingresso diretto dal piano terra oppure dal vano scala adiacente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano primo
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano terra



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO**

---

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



#### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

---

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

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*  
VIA VALLI 29  
67069 - TAGLIACOZZO (AQ)  
Nato a \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*  
VIA VALLI 29  
67069 - TAGLIACOZZO (AQ)  
Nato a \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*  
VIA VALLI 29  
67069 - TAGLIACOZZO (AQ)  
Nato a \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*  
VIA VALLI 29  
67069 - TAGLIACOZZO (AQ)  
Nato a \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO**

---

L'unità immobiliare confina a sud-est ed a nord-ovest con altra ditta mentre sul lato nord-est e sud-ovest con strada pubblica.

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

---

L'unità immobiliare confina a sud-est ed a nord-ovest con altra ditta mentre sul lato sud-ovest con strada pubblica.

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO**

---

| Destinazione     | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione       | 76,40 mq         | 96,80 mq         | 1,00         | 96,80 mq                 | 3,00 m  | Primo |
| Cantina          | 6,25 mq          | 14,65 mq         | 0,20         | 2,93 mq                  | 3,40 m  | Terra |
| Balcone scoperto | 6,80 mq          | 7,25 mq          | 0,25         | 1,81 mq                  | 3,50 m  | Primo |

|  |                  |          |
|--|------------------|----------|
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      | <b>101,54 mq</b> |          |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>101,54 mq</b> |          |



I beni sono comodamente divisibili in natura.

## **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

| <b>Destinazione</b>                          | <b>Superficie Netta</b> | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Superficie Convenzionale</b> | <b>Altezza</b> | <b>Piano</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Laboratorio artigianale                      | 47,85 mq                | 62,40 mq                | 1,00                | 62,40 mq                        | 3,40 m         | PT           |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                         |                         |                     | <b>62,40 mq</b>                 |                |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                         |                         |                     | <b>0,00</b>                     | <b>%</b>       |              |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                         |                         |                     | <b>62,40 mq</b>                 |                |              |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO**

| <b>Periodo</b>               | <b>Proprietà</b> | <b>Dati catastali</b>  |
|------------------------------|------------------|--|
| Dal 28/12/1996 al 29/03/2023 | **** Omissis**** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 13, Part. 212, Sub. 6, Zc. 2<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 4<br>Superficie catastale 101 mq<br>Rendita € 173,53<br>Piano T-1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, inoltre lo stesso risulta coniugato in regime di comunione dei beni.

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

| <b>Periodo</b>               | <b>Proprietà</b> | <b>Dati catastali</b>  |
|------------------------------|------------------|--|
| Dal 28/12/1996 al 29/03/2023 | **** Omissis**** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 13, Part. 212, Sub. 5, Zc. 2<br>Categoria C3<br>Cl.1<br>Superficie catastale 50 mq<br>Rendita € 85,22 |



|  |  |         |
|--|--|---------|
|  |  | Piano T |
|--|--|---------|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, il proprietario risulta coniugato in regime di comunione dei beni.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 13     | 212   | 6    | 2                   | A3        | 1      | 4 vani      | 101 mq               | 173,53 € | 1     |          |

#### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 20.03.2023 è emerso che lo stato dei luoghi, con sufficiente approssimazione, corrisponde alla planimetria catastale già depositata nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 13     | 212   | 5    | 2                   | C3        | 1      |             | 50 mq                | 85,22 € | T     |          |

#### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 20.03.2023 è emerso che lo stato dei luoghi, corrisponde alla planimetria catastale già depositata nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



## PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO



La documentazione, ex art. 567 c.p.c., risulta completa;

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

---

La documentazione, ex art. 567 c.p.c., risulta completa;



**PATTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO**

---

L'immobile risulta ad oggi abitato dai legittimi proprietari.



**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

---

L'immobile risulta ad oggi utilizzato dai legittimi proprietari.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO**

---

L'appartamento ad oggi risulta in condizioni ordinarie di manutenzione, anche se in alcuni punti sono evidenti formazioni di muffe.



**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

---

L'immobile risulta in condizioni ordinarie di manutenzione.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO**

---

Come si evince dalla documentazione catastale allegata l'immobile ha in comune con l'immobile posto in corrispondenza del piano terreno, l'area d'ingresso del vano scala (vedasi planimetria catastale) oltre alle pareti perimetrali con le altre proprietà confinanti.



**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

---

Come si evince dalla documentazione catastale allegata il locale ha in comune con l'appartamento posto al piano terreno l'area d'ingresso del vano scala (vedasi planimetria catastale) oltre alle pareti perimetrali con le altre proprietà confinanti.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO**

---

Non si rilevato servitù gravanti sul bene pignorato



### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

---

Non si rilevato servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO**

---

In generale le caratteristiche costruttive dell'alloggio sono le seguenti:

**FONDAZIONI:** Tra gli elaborati progettuali reperiti presso l'ufficio tecnico comunale non risulta alcun documento che descriva il tipo di fondazione della struttura originaria, trattandosi comunque di un fabbricato in muratura di pietrame, si presume che le stesse siano costituite totalmente in pietra.

**ESPOSIZIONE:** Gli ambienti sono esposti lungo la direttrice nord-est e sud-ovest, in particolare sul lato sud/ovest si affaccia la zona cucina/soggiorno mentre sul lato nord-est sono esposte le camere e il bagno.

**ALTEZZA UTILE INTERNA:** L'unità immobiliare presenta altezza netta ml 3.05 su tutti gli ambienti.

**STRUTTURE VERTICALI:** Il fabbricato costruito presumibilmente da elementi portanti in muratura tipo pietra listata dello spessore di circa cm 60 per le pareti perimetrali, mentre le pareti di divisione risultano essere in laterizio forato dello spessore complessivo compreso tra cm 10 e cm 30.

**COPERTURA:** La copertura è a due falde inclinate ed è costituita da elementi lignei.

**MANTO DI COPERTURA:** Tegole in laterizio, in stato di manutenzione ordinario.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica, mentre il bagno presenta una pavimentazione diversa dal resto dell'appartamento anche se realizzato sempre con piastrelle di ceramica è inoltre presente un rivestimento dello stesso materiale fino ad un'altezza di ml 2.10, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

**INFISSI ESTERNI ED INTERNI:** Gli infissi esterni sono compisti da elementi in alluminio con doppio vetro e sono dotati di persiane sempre in alluminio a lamelle orientabili. Gli infissi interni risultano essere in pvc di tipo a soffietto in buono stato di manutenzione.

**SCALE:** La scala, che permette l'accesso all'appartamento, è stata realizzata con una soletta rampante in cemento armato con sovrastanti gradini rivestiti in marmo mentre i pianerottoli sono pavimentati da mattonelle di ceramica tipo graniglia in condizioni di manutenzione ordinarie.

**IMPIANTO ELETTRICO E IDRICOI:** L'abitazione è fornita di impianto elettrico, termico (termoconvettori a gas) idrico e fognario, è inoltre servito da gas metano proveniente da rete pubblica. Tutti i sopra enunciati impianti risultano sprovvisti del relativo certificato di conformità.

**TERRENO ESCLUSIVO:** L'appartamento risulta dotato di una piccola corte d'accesso in comune con l'unità posta al piano terreno, oggetto anch'essa di pignoramento immobiliare, si precisa che la stessa non risulta identificata catastalmente.

**POSTI AUTO:** L'appartamento non è fornito di posto auto.

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

---



In generale le caratteristiche costruttive del locale sono le seguenti:

**FONDAZIONI:** Tra gli elaborati progettuali reperiti presso l'ufficio tecnico comunale non risulta alcun documento che descriva il tipo di fondazione della struttura originaria, trattandosi comunque di un fabbricato in muratura di pietrame, si presume che le stesse siano costituite totalmente in pietra.

**ESPOSIZIONE:** La sala ha come unico affaccio quello sul lato sud-ovest.

**ALTEZZA UTILE INTERNA:** L'unità presenta altezze netta di ml 3.40.

**STRUTTURE VERTICALI:** Il fabbricato è composto da elementi portanti in muratura tipo pietra listata dello spessore di circa cm 60 per le pareti perimetrali, mentre le pareti di divisione risultano essere in laterizio forato dello spessore complessivo di cm 10.

**COPERTURA:** La copertura è in legno e risulta a due falde inclinate.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** Tutto il locale è pavimentato con piastrelle di ceramica, mentre il bagno presenta una pavimentazione diversa dal resto dell'appartamento anche se costituita sempre da piastrelle di ceramica è inoltre presente un rivestimento dello stesso materiale fino ad un'altezza di ml 2.10

, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

**INFISSI ESTERNI ED INTERNI:** Gli infissi esterni sono costituiti da elementi in alluminio con doppio vetro. Gli infissi interni risultano essere in pvc e legno in buono stato di manutenzione.

**IMPIANTO ELETTRICO E IDRICO:** L'unità è fornita di impianto elettrico, idrico e fognario, è inoltre servito da gas metano proveniente da rete pubblica. I sopra enunciati impianti risultano sprovvisti del relativo certificato di conformità ad eccezione dell'impianto elettrico e di distribuzione gas.

**TERRENO ESCLUSIVO:** Il locale risulta dotato di una piccola corte d'accesso in comune con l'unità posta al piano primo, ma non risulta identificata catastalmente.

**POSTI AUTO:** L'immobile non è fornito di posto auto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO**

Al momento dell'accesso per il sopralluogo l'appartamento risultava abitato dai legittimi proprietari.

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

Al momento dell'accesso per il sopralluogo il locale risultava utilizzato dai legittimi proprietari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO**

| Periodo                      | Proprietà  | Atti                    |             |                      |                    |
|------------------------------|--|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/12/1996 al 29/03/2023 | **** Omissis****, nato a **** Omissis****, proprietario per 1000/1000 in comunione legale dei beni con **** Omissis****, nata a **** | <b>Compravendita</b>    |             |                      |                    |
|                              |  | <b>Rogante</b>          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |  | Notaio **** Omissis**** | 28/12/1996  | 170                  |                    |

|  |                      |             |                  |                   |
|--|----------------------|-------------|------------------|-------------------|
| Omissis****] ****<br>Omissis****. Codice<br>Fiscale/P.IVA: ****<br>Omissis**** | <b>Trascrizione</b>  |             |                  |                   |
|  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b> | <b>Reg. part.</b> |
|  | L'Aquila             | 08/01/1997  |                  | 244               |
|  | <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.

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

| Periodo                         | Proprietà  | Atti                       |             |                      |                    |
|---------------------------------|--|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/12/1996 al<br>29/03/2023 | **** Omissis****, nato a<br>**** Omissis****,<br>proprietario per<br>1000/1000 in<br>comunione legale dei<br>beni con ****<br>Omissis**** nata a ****<br>Omissis****. Codice<br>Fiscale/P.IVA: ****<br>Omissis**** | <b>Compravendita</b>       |             |                      |                    |
|                                 |  | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |  | Notaio ****<br>Omissis**** | 28/12/1996  | 170                  |                    |
|                                 |  | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                                 |  | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |  | L'Aquila                   | 08/01/1997  |                      | 244                |
|                                 |  | <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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AVEZZANO (AQ), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a L'Aquila il 16/05/2000  
Reg. gen. - - Reg. part. 1006  
Quota: ½ cadauno  
Importo: € 43.898,83  
A favore di \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

#### *Trascrizioni*

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a L'Aquila il 01/08/2019  
Reg. gen. 12102 - Reg. part. 9763  
A favore di \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

### BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AVEZZANO (AQ), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a L'Aquila il 16/05/2000  
Reg. gen. - - Reg. part. 1006  
Quota: ½ cadauno  
Importo: € 43.898,83  
A favore di \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

#### *Trascrizioni*

- **Atto giudiziario**

Trascritto a L'Aquila il 01/08/2019

Reg. gen. 12102 - Reg. part. 9763

A favore di \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*.

Contro \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*



## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO**

---

L'immobile oggetto di perizia ricade all'interno della zona di P.R.G. zona urbanistica denominata C, si riporta di seguito quanto enunciato nel PRG vigente.

La presente sottozona è destinata all'edilizia economica e popolare sia essa sovvenzionata o no.

Il piano di zona avrà il compito di determinare la percentuale di area da cedere in proprietà o in affitto.

Si realizza con intervento urbanistico preventivo e con i seguenti indici metrici:

a. If = 2,50 mc/mq

b. Abitanti per ettaro 250

c. S2 = 18 mq/100 mc

d. 5 mq / 100 mc per parcheggi inerenti alle costruzioni.

e. 3 mq / 100mc per aree di verde privato.

f. Altezza massima 9 mt.

g. Distacco minimo dai confini mt 6,50; distacco minimo dai cigli stradali e altri spazi pubblici mt 5.

h. Lotto minimo 1.000 mq

i.  $Q = \frac{1}{2}$

Nell'ambito di queste due sottozone sono consentiti i seguenti tipi edilizi: costruzioni intensive; costruzioni a palazzina; tipi edilizi liberi.

Ristrutturazione in zona di Completamento delle Frazioni.

Nell'ambito delle zone di completamento delle frazioni per gli edifici esistenti è ammissibile un aumento di volumetria una tantum fino ad un valore massimo pari al 30% della cubatura residenziale già esistente, ma ad ogni modo con un valore massimo pari a 1.000 m3.

La zona oggetto di intervento rientra tra quelle soggette a VINCOLO PAESAGGISTICO.

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

---

L'immobile oggetto di perizia ricade all'interno della zona di P.R.G. zona urbanistica denominata C, si riporta di seguito quanto enunciato nel PRG vigente.

La presente sottozona è destinata all'edilizia economica e popolare sia essa sovvenzionata o no.

Il piano di zona avrà il compito di determinare la percentuale di area da cedere in proprietà o in affitto.

Si realizza con intervento urbanistico preventivo e con i seguenti indici metrici:

a. If = 2,50 mc/mq

b. Abitanti per ettaro 250

c. S2 = 18 mq/100 mc

d. 5 mq / 100 mc per parcheggi inerenti alle costruzioni.

e. 3 mq / 100mc per aree di verde privato.

f. Altezza massima 9 mt.

g. Distacco minimo dai confini mt 6,50; distacco minimo dai cigli stradali e altri spazi pubblici mt 5.

h. Lotto minimo 1.000 mq

i.  $Q = \frac{1}{2}$



Nell'ambito di queste due sottozone sono consentiti i seguenti tipi edilizi: costruzioni intensive; costruzioni a palazzina; tipi edilizi liberi.

Ristrutturazione in zona di Completamento delle Frazioni.

Nell'ambito delle zone di completamento delle frazioni per gli edifici esistenti è ammissibile un aumento di volumetria una tantum fino ad un valore massimo pari al 30% della cubatura residenziale già esistente, ma ad ogni modo con un valore massimo pari a 1.000 m3.

La zona oggetto di intervento rientra tra quelle soggette a VINCOLO PAESAGGISTICO.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO**

---

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.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Tagliacozzo non risultano permessi o autorizzazioni per l'unità immobiliare oggetto di stima anche se dalla visura catastale risulta una variazione catastale per lavori di ristrutturazione con diversa distribuzione degli spazi interni datata 31.10.2012, in effetti nel giorno del sopralluogo è emerso che in corrispondenza della parete del vano scala posta a confine con l'altra unità immobiliare sono stati realizzati, esclusivamente al piano primo, dei pilastri ed alcune travi in c.a. in sostituzione della parete esistente non idonea a sopportare i carichi sovrastanti, si presume pertanto che tali opere, siano state eseguite senza il relativo titolo abilitativo.

In generale i costi approssimativi per sanare tale difformità, esclusi eventuali conguagli, possono essere così

riassunti:

- Progetto a sanatoria euro 3.800,00;

TOTALE euro 3.800,00



### **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.



### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

---

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.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Tagliacozzo è emerso che il locale è stato oggetto di ristrutturazione con Autorizzazione Edilizia n. 46 del 13/11/2000 e successivamente al fine di assentire il

cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale artigianale è stata presentata una SCIA prot. N. 13679 del 12.11.2012.

Pertanto si può affermare che il locale artigianale attualmente in essere è legittimato dal titolo abilitativo a suo tempo rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Tagliacozzo (AQ).



#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

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

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO PRIMO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA VALLI, PIANO TERRA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano primo.  
L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Tagliacozzo (AQ) nella frazione di Gallo in una zona urbanizzata ed è ubicato in via Valli n.29. Il fabbricato edificato presumibilmente prima degli anni trenta è costituito da due livelli, piano terra e piano primo. L'accesso all'appartamento avviene mediante una scala interna posta nel piano terreno accessibile mediante una corte, non identificata catastalmente, comune con il laboratorio artigianale posto al piano terreno e accessibile direttamente dalla strada comunale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 212, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 45.693,00  
Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene staggito, l'estensore della presente

perizia, ha utilizzato il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. In particolare sono state effettuate ricerche presso uffici tecnici professionali di settore e di operatori immobiliari di zona, nonché sulla base di informazioni reperite presso gli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate di Avezzano (AQ) e per ultimo presso l'ufficio tecnico del Comune ove risiede l'immobile, inoltre sono stati presi, come dati di partenza, i valori dettati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) relativi all'ultimo semestre pubblicato; nel dettaglio si è tenuto conto della superficie netta di ogni singolo ambiente e della superficie lorda corrispondente, compresa quindi delle murature, quest'ultima moltiplicata per il valore medio di mercato, desunto dalle ricerche sopra evidenziate, ha portato al più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento. Le ricerche sopra enunciate hanno dato valori compresi tra euro 250,00 e euro 450,00 al mq di superficie convenzionale per immobili con analoga metratura e caratteristiche mediando i due valori avremo un valore di euro 350,00. I dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (dati OMI) relative al secondo semestre del 2022 delle frazioni del Comune di Tagliacozzo, per abitazioni di tipo economiche, hanno dato valori compresi, in condizioni normali, tra un minimo di euro/mq 430,00 e un massimo di euro/mq 640,00, valutate le condizioni in cui si trova oggi l'immobile si è ritenuto corretto adottare il valore di euro/mq 550,00. Mediando nuovamente i due valori medi sopra riportati e considerato che l'appartamento è stato interessato da lavori di ristrutturazione senza il relativo titolo abilitativo, si può affermare, con sufficiente approssimazione, che il più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie lorda convenzionale sia di Euro/mq 450,00. Si precisa che il valore del bene, anche se calcolato con metodo sintetico analitico basato sull'unità di misura, sarà posto in vendita a corpo.

- **Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano T**

L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Tagliacozzo (AQ) nella frazione di Gallo in una zona urbanizzata ed è ubicato in via Valli n.29. Il fabbricato edificato presumibilmente prima degli anni trenta è costituito da due livelli, piano terra e piano primo. L'accesso avviene mediante ingresso diretto dal piano terra oppure dal vano scala adiacente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 212, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 26.520,00

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene staggito, l'estensore della presente perizia, ha utilizzato il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. In particolare sono state effettuate ricerche presso uffici tecnici professionali di settore e di operatori immobiliari di zona, nonché sulla base di informazioni reperite presso gli uffici preposti delle Agenzie delle Entrate di Avezzano (AQ) e per ultimo presso l'ufficio tecnico del Comune ove risiede l'immobile, inoltre sono stati presi, come dati di partenza, i valori dettati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) relativi all'ultimo semestre pubblicato; nel dettaglio si è tenuto conto della superficie netta di ogni singolo ambiente e della superficie lorda corrispondente, compresa quindi delle murature, quest'ultima moltiplicata per il valore medio di mercato, desunto dalle ricerche sopra evidenziate, ha portato al più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento. Le ricerche sopra esposte hanno dato valori compresi tra euro 350,00 e euro 550,00 al mq di superficie convenzionale lorda per immobili con analoga metratura e caratteristiche mediando i due valori avremo un valore di euro 450,00. I dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (dati OMI) relative al secondo semestre del 2022 delle frazioni del Comune di Tagliacozzo, per laboratori, hanno dato valori compresi, in condizioni normali, tra un minimo di euro/mq 280,00 e un massimo di euro/mq 410,00 di superficie lorda, valutate le condizioni in cui si trova oggi l'immobile si è ritenuto corretto adottare il valore di euro/mq 400,00. Mediando nuovamente i due valori medi sopra riportati, si può affermare, con sufficiente approssimazione, che il più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie lorda convenzionale sia di Euro/mq 425,00. Si

precisa che il valore del bene, anche se calcolato con metodo sintetico analitico basato sull'unità di misura, sarà posto in vendita a corpo.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Tagliacozzo (AQ) - via<br>Valli, piano 1               | 101,54 mq                | 450,00 €/mq     | € 45.693,00        | 100,00%          | € 45.693,00 |
| Bene N° 2 -<br>Laboratorio<br>artigianale<br>Tagliacozzo (AQ) - via<br>Valli, piano T | 62,40 mq                 | 425,00 €/mq     | € 26.520,00        | 100,00%          | € 26.520,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 72.213,00 |

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Vizi occulti            | 5,00   | %    |

Vizi occulti -€ 3.610,65

Oneri di regolarizzazione (appartamento) -€ 3.800,00

**Valore finale di stima:** € 64.802,35 approssimando **€ 64.800,00**

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.

Cerchio, li 3/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

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

ELENCO ALLEGATI:

- Documentazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Rilievo stato di fatto;
- Dichiarazione di conformità impianti - Laboratorio artigianale;
- Elaborati progettuali e titoli abilitativi - Laboratorio artigianale;
- Stralcio PRG
- Ispezione ipotecaria.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano primo  
L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Tagliacozzo (AQ) nella frazione di Gallo in una zona urbanizzata ed è ubicato in via Valli n.29. Il fabbricato edificato presumibilmente prima degli anni trenta è costituito da due livelli, piano terra e piano primo. L'accesso all'appartamento avviene mediante una scala interna posta nel piano terreno accessibile mediante una corte, non identificata catastalmente, comune con il laboratorio artigianale posto al piano terreno e accessibile direttamente dalla strada comunale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 212, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade all'interno della zona di P.R.G. zona urbanistica denominata C, si riporta di seguito quanto enunciato nel PRG vigente. La presente sottozona è destinata all'edilizia economica e popolare sia essa sovvenzionata o no. Il piano di zona avrà il compito di determinare la percentuale di area da cedere in proprietà o in affitto. Si realizza con intervento urbanistico preventivo e con i seguenti indici metrici: a. If = 2,50 mc/mq b. Abitanti per ettaro 250 c. S2 = 18 mq/100 mc d. 5 mq / 100 mc per parcheggi inerenti alle costruzioni. e. 3 mq / 100mc per aree di verde privato. f. Altezza massima 9 mt. g. Distacco minimo dai confini mt 6,50; distacco minimo dai cigli stradali e altri spazi pubblici mt 5. h. Lotto minimo 1.000 mq i. Q = ½  
Nell'ambito di queste due sottozone sono consentiti i seguenti tipi edilizi: costruzioni intensive; costruzioni a palazzina; tipi edilizi liberi. Ristrutturazione in zona di Completamento delle Frazioni. Nell'ambito delle zone di completamento delle frazioni per gli edifici esistenti è ammissibile un aumento di volumetria una tantum fino ad un valore massimo pari al 30% della cubatura residenziale già esistente, ma ad ogni modo con un valore massimo pari a 1.000 m3. La zona oggetto di intervento rientra tra quelle soggette a VINCOLO PAESAGGISTICO.
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano terra  
L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Tagliacozzo (AQ) nella frazione di Gallo in una zona urbanizzata ed è ubicato in via Valli n.29. Il fabbricato edificato presumibilmente prima degli anni trenta è costituito da due livelli, piano terra e piano primo. L'accesso avviene mediante ingresso diretto dal piano terra oppure dal vano scala adiacente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 212, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade all'interno della zona di P.R.G. zona urbanistica denominata C, si riporta di seguito quanto enunciato nel PRG vigente. La presente sottozona è destinata all'edilizia economica e popolare sia essa sovvenzionata o no. Il piano di zona avrà il compito di determinare la percentuale di area da cedere in proprietà o in affitto. Si realizza con intervento urbanistico preventivo e con i seguenti indici metrici: a. If = 2,50 mc/mq b. Abitanti per ettaro 250 c. S2 = 18 mq/100 mc d. 5 mq / 100 mc per parcheggi inerenti alle costruzioni. e. 3 mq / 100mc per aree di verde privato. f. Altezza massima 9 mt. g. Distacco minimo dai confini mt 6,50; distacco minimo dai cigli stradali e altri spazi pubblici mt 5. h. Lotto minimo 1.000 mq i. Q = ½  
Nell'ambito di queste due sottozone sono consentiti i seguenti tipi edilizi: costruzioni intensive; costruzioni a palazzina; tipi edilizi liberi. Ristrutturazione in zona di Completamento delle Frazioni. Nell'ambito delle zone di completamento delle frazioni per gli edifici esistenti è ammissibile un aumento di volumetria una tantum fino ad un valore massimo pari al 30% della cubatura residenziale già esistente, ma ad ogni modo con un valore massimo pari a 1.000 m3. La zona oggetto di intervento rientra tra quelle soggette a VINCOLO PAESAGGISTICO.

**Prezzo base d'asta: € 64.800,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.800,00**



| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano 1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 212, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3   | <b>Superficie</b> | 101,54 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile ad oggi risulta in condizioni ordinarie di manutenzione, anche se in alcuni punti sono evidenti formazioni di muffe.   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Tagliacozzo (AQ) nella frazione di Gallo in una zona urbanizzata ed è ubicato in via Valli n.29. Il fabbricato edificato presumibilmente prima degli anni trenta è costituito da due livelli, piano terra e piano primo. L'accesso all'appartamento avviene mediante una scala interna posta nel piano terreno accessibile mediante una corte, non identificata catastalmente, comune con il laboratorio artigianale posto al piano terreno e accessibile direttamente dalla strada comunale. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Al momento dell'accesso per il sopralluogo l'appartamento risultava abitato dai legittimi proprietari.  |                   |           |

| <b>Bene N° 2 - Laboratorio artigianale</b>        |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Tagliacozzo (AQ) - via Valli, piano T   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Laboratorio artigianale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 212, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C3  | <b>Superficie</b> | 62,40 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile ad oggi risulta in condizioni ordinarie di manutenzione.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Tagliacozzo (AQ) nella frazione di Gallo in una zona urbanizzata ed è ubicato in via Valli n.29. Il fabbricato edificato presumibilmente prima degli anni trenta è costituito da due livelli, piano terra e piano primo. L'accesso avviene mediante ingresso diretto dal piano terra oppure dal vano scala adiacente. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Al momento dell'accesso per il sopralluogo il locale risultava utilizzato dai legittimi proprietari.  |                   |          |

