

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cordischi Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T.....	10
Patti	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T.....	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T.....	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T.....	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.....	23



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.090,80	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T	25



All'udienza del 08/01/2025, il sottoscritto Ing. Cordischi Giovanni, con studio in Via Cenzino Cerasani, 15 - 67058 - San Benedetto dei Marsi (AQ), email cordischig@libero.it, PEC giovanni.cordischi@ingpec.eu, Tel. 0863 867877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1 (Coord. Geografiche: LATITUDINE 42°04'22" N - LONGITUDINE 13°14'50" E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T (Coord. Geografiche: LATITUDINE 42°04'22" N - LONGITUDINE 13°14'50" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un fabbricato ad uso residenziale caratterizzato da due piani fuori terra, inserito in un contesto urbanistico a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Cappadocia, una delle arterie principali della città di Tagliacozzo, che collega il centro abitato con la "Piccola Svizzera", zona turistica montana. L'immobile fa parte di un aggregato edilizio di maggior consistenza posto a circa mille metri dalla piazza principale. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso garage facente parte di un fabbricato ad uso residenziale caratterizzato da due piani fuori terra, inserito in un contesto urbanistico a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Cappadocia, una delle arterie principali della città di Tagliacozzo, che collega il centro abitato con la "Piccola Svizzera", zona turistica montana. L'immobile fa parte di un aggregato edilizio di maggior consistenza posto a circa mille metri dalla piazza principale. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1

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

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

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

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

Si rappresenta che il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** hanno acquistato con atto di compravendita Rep. N. 16809, Racc. N. 9620 del 21/09/2000 l'immobile oggetto di pignoramento in comunione pro indiviso tra loro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Si rappresenta che il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** hanno acquistato con atto di compravendita Rep. N. 16809, Racc. N. 9620 del 21/09/2000 l'immobile oggetto di pignoramento in comunione pro indiviso tra loro.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina a nord con la particella 7, subalterni 4-5 di proprietà del Sig. **** Omissis **** (proprietà 1/2) e della Sig.ra **** Omissis **** (proprietà 1/2), a sud-ovest con la particella 7, subalterno 1 di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** (proprietà 1/1), a sud-est con la particella 7, subalterno 2 di proprietà degli esecutati. Mentre ad est con via Cappadocia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina a nord con la particella 7, subalterno 2 di proprietà degli esecutati, a sud-ovest con la particella 7, subalterno 1 di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** (proprietà 1/1), a sud-est con la particella 296 di proprietà del Sig. **** Omissis **** (proprietà 1/1), e la particella 297 di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** (proprietà 1/1). Mentre ad est con via Cappadocia.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,63 mq	151,63 mq	1	151,63 mq	3,00 m	T-1
Balcone scoperto	2,89 mq	2,89 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	1
Terrazza coperta	26,87 mq	27,25 mq	0,30	8,17 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				160,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,00 mq	30,60 mq	1	30,60 mq	3,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				30,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 7, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 0,36 Piano T-1
Dal 21/09/2000 al 17/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 7, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 82 mq Rendita € 383,47 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 7, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.8, Cons. 20 Rendita € 0,06 Piano T
Dal 21/09/2000 al 17/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 7, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.8, Cons. 20 Superficie catastale 29 mq Rendita € 70,24 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	7	3	1	A3	3	4,5	82 mq	383,47 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da una attenta disamina della planimetria catastale dell'immobile pignorato, depositata presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila, si evince la non corrispondenza con lo stato dei luoghi, più precisamente:

PIANO TERRA

- chiusura di buca e realizzazione di una tramezzatura interna al fine di dividere l'ingresso dal vano scala;

PIANO PRIMO:

- diversa distribuzione degli spazi interni al fine di realizzare un secondo locale adibito a servizi igienici;

- realizzazione di un box caldaia posto sul terrazzo.

Pertanto, si rende necessaria la regolarizzazione catastale il cui costo stimato ammonta ad € 1.600,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	7	2	1	C6	8	20	29 mq	70,24 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Risulta accertata la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari di diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Risulta accertata la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari di diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1

L'immobile pignorato si presenta in un buon stato conservativo. L'edificio necessita di manutenzione straordinaria in copertura e in facciata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

L'immobile pignorato si presenta in mediocre stato conservativo. L'edificio necessita di manutenzione straordinaria all'interno e all'esterno in facciata.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1



L'immobile pignorato è collegato con una porta all'unità immobiliare, individuata al Catasto Fabbricati al foglio 42, particella 7, subalterno 2, di proprietà degli esecutati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

L'immobile pignorato è collegato con una porta all'unità immobiliare, individuata al Catasto Fabbricati al foglio 42, particella 7, subalterno 3, di proprietà degli esecutati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1

L'immobile pignorato si presenta in un buon stato di manutenzione e conservazione. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive prevalenti si specifica che: le fondazioni sono del tipo continue costituite da pietrame calcareo e soprastante cordolo in cemento armato. L'altezza interna utile è pari a 3,10 mt. al piano terra e 3,00 mt al piano primo. La struttura portante è in muratura di pietrame e mattoni. Tutti i maschi murari risultano collegati tra loro da un cordolo in cemento armato. I solai sono in latero-cemento e il balcone in cemento armato. La copertura è in legno del tipo a padiglione. Il manto di copertura è in tegole di laterizio del tipo marsigliese. Le tramezzature sono in laterizio legato con malta cementizia. La pavimentazione è in parte in gres e in parte in ceramica. Nel balcone la pavimentazione, invece, è in piastrelle di cotto per esterno con stangoni in pietra e parapetti in ferro dell'altezza di 1,00 mt., mentre il terrazzo coperto presenta una pavimentazione in cemento di battuto con parapetti in parte in muratura ed in parte in ferro dell'altezza di 1,00 mt.. I bagni hanno le pareti rivestite in ceramica fino ad un'altezza di 2,00 mt.. Gli infissi esterni e le persiane sono in legno con doppio vetro dotati di inferriate. Il portoncino di ingresso posto al piano terra e le porte interne sono in legno. La scala interna è in cemento armato della larghezza di 1,10 mt. rivestita con lastre di marmo. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, con potenza di 3 Kw. Gli impianti idrico e fognario sono collegati alle corrispondenti reti comunali. L'impianto termico è caratterizzato da radiatori in ghisa alimentati da una caldaia a gas e da una caldaia a pellet. Risulta, inoltre, presente un camino posto nella zona pranzo del piano primo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

L'immobile pignorato si presenta in un mediocre stato di manutenzione e conservazione. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive prevalenti si specifica che: Le fondazioni sono del tipo continue costituite da pietrame calcareo e soprastante cordolo in cemento armato. L'altezza interna utile è pari a 3,10 mt. La struttura portante è in muratura di pietrame e mattoni. Tutti i maschi murari risultano collegati tra loro da un cordolo in cemento armato. Il solaio è in latero-cemento. Le tramezzature sono in laterizio legato con malta cementizia. La pavimentazione è in battuto di cemento. L'accesso carrabile è garantito da una serranda manuale in ferro zincato. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V. È, inoltre, presente una porta in legno tamponata

all'esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1

Come dichiarato dall'esecutata la Sig.ra **** Omissis **** nel verbale di sopralluogo n. 2 del 19/02/2025 l'immobile è occupato dai debitori e dai figli **** Omissis **** di età di 19 anni e **** Omissis **** di età di 15 anni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

Come dichiarato dall'esecutata la Sig.ra **** Omissis **** nel verbale di sopralluogo n. 2 del 19/02/2025 l'immobile è occupato dai debitori e dai figli **** Omissis **** di età di 19 anni e **** Omissis **** di età di 15 anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/2000 al 17/03/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. ##Roberto Colucci##	21/09/2000	16809	9620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di L'Aquila	25/09/2000	13522	10230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/2000 al 17/03/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. ##Roberto Colucci##	21/09/2000	16809	9620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di L'Aquila	25/09/2000	13522	10230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 14/12/2010
Reg. gen. 22673 - Reg. part. 2535
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
N° repertorio: 32242
N° raccolta: 22228

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 07/11/2024
Reg. gen. 20999 - Reg. part. 17647
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato a carico della procedura e dell'acquirente, come sopra riportate, sono pari a:

- 1) costo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: € 35,00;
- 2) costo per la cancellazione di un pignoramento:
 - imposta ipotecaria: 0,50% dell'importo del pignoramento (minimo € 200,00);
 - taxa ipotecaria: € 35,00;
 - imposta di bollo: € 59,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 14/12/2010
Reg. gen. 22673 - Reg. part. 2535
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
N° repertorio: 32242
N° raccolta: 22228

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 07/11/2024

Reg. gen. 20999 - Reg. part. 17647

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato a carico della procedura e dell'acquirente, come sopra riportate, sono pari a:

- 1) costo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: € 35,00;
- 2) costo per la cancellazione di un pignoramento:
 - imposta ipotecaria: 0,50% dell'importo del pignoramento (minimo € 200,00);
 - tassa ipotecaria: € 35,00;
 - imposta di bollo: € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1**

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Tagliacozzo approvato con delibera C.C. N. 34 del 31/07/2007, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea B1 "Completamento", assoggettata alla disciplina di cui all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre, si rappresenta che l'immobile ricade in Zona a Vincolo Idrogeologico, P.R.P.: D Trasformazione a Regime Ordinario, Zona soggetta D.P.R. 616/1977 e ss.mm.ii.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Tagliacozzo approvato con delibera C.C. N. 34 del 31/07/2007, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea B1 "Completamento", assoggettata alla disciplina di cui all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre, si rappresenta che l'immobile ricade in Zona a Vincolo Idrogeologico, P.R.P.: D Trasformazione a Regime Ordinario, Zona soggetta D.P.R. 616/1977 e ss.mm.ii.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.



Con nota PEC del 21/01/2025, acquisita al protocollo generale del Comune di Tagliacozzo in data 22/01/2025 con il n. 967, e successivo sollecito con nota PEC del 20/02/2025, avente Prot. N. 2384 del 21/02/2025, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere al Responsabile del Servizio Urbanistico i titoli abilitativi (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Autorizzazioni, etc...) anche in sanatoria (ex legge n. 47/1985, n. 724/1994, n. 326/2003) dell'immobile pignorato con tutta la documentazione progettuale allegata, nonché il certificato di agibilità e le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, gas, etc...). In data 12/03/2025 sono stati consegnati i documenti richiesti. Da un esame della documentazione reperita si evince che il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** hanno presentato in data 12/02/2009 con n. 2046 di protocollo generale del Comune una richiesta di Permesso di Costruire in merito all'intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, rientrando nella tipologia e.5), consistente nell'esecuzione delle seguenti opere: chiusura di un terrazzo per la realizzazione di una camera da eseguirsi in Via Cappadocia n. 69. Tale intervento è stato autorizzato con il Permesso di Costruzione (P.d.C.) n. 59/2011 del 06/10/2011 rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica Ing. **** Omissis ****. Si precisa, inoltre, che i lavori legittimati con il succitato P.d.C. ad oggi non sono mai stati eseguiti oppure è mai pervenuta all'Ente Comunale comunicazione di inizio lavori. Considerato che il Comune di Tagliacozzo è sottoposto a vincolo sismico, con nota PEC del 21/01/2025, Prot. n. 0021325/25 del 21/01/2025, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere i documenti tecnici/amministrativi inerenti il fabbricato pignorato. Successivamente l'Archivista del Genio Civile di Avezzano comunicava per le vie brevi al sottoscritto che non sono presenti atti depositati per l'immobile ricercato.

Nel corso del secondo sopralluogo effettuato in data 19/02/2025 si è provveduto a verificare la corrispondenza urbanistica dell'immobile pignorato e l'elaborato ante operam allegato al P.d.C. n. 59/2011 del 06/10/2011 e la planimetria catastale, confrontando gli elaborati con lo stato di fatto. Da tale confronto è emerso che sono state rilevate opere realizzate in assenza di un titolo edilizio:

PIANO TERRA:

- sono state tamponate due bucatore ed è stato eseguito un intervento di costruzione di un muro divisorio;

PIANO QUOTA PRIMO PIANEROTTOLO:

- alla prima quota del pianerottolo della scala di collegamento interna è stato ricavato un nuovo spazio ad uso locale tecnico (caldaia a pellet). Considerato che l'ampliamento si sviluppa su proprietà altrui e non è possibile la sua sanatoria, è necessario il ripristino mediante tamponatura della parete e spostamento della caldaia a pellet con i relativi impianti.

PIANO PRIMO:

- al piano primo, invece, è stato realizzato un ampliamento del bagno. Tale intervento ricade su altra ditta e poiché non è possibile la sua sanatoria, è necessario il ripristino mediante tamponatura della parete e spostamento dei relativi impianti.

- è stato, inoltre, realizzato un box sul terrazzo al fine di proteggere la caldaia situata all'esterno;

- diversa distribuzione degli spazi interni al fine di realizzare un ulteriore bagno cieco.

Il costo relativo all'intervento oggetto di ripristino posto al piano quota primo pianerottolo e a quello del piano primo ammonta ad € 9.000,00. Per quanto riguarda le restanti opere apportate all'unità immobiliare senza le necessarie autorizzazioni amministrative, occorre presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A. in sanatoria) ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., i cui costi possono essere stimati in € 2.500,00 comprensivi delle competenze tecniche e spese amministrative.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Con nota PEC del 21/01/2025, acquisita al protocollo generale del Comune di Tagliacozzo in data 22/01/2025 con il n. 967, e successivo sollecito con nota PEC del 20/02/2025, avente Prot. N. 2384 del 21/02/2025, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere al Responsabile del Servizio Urbanistico i titoli abilitativi (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Autorizzazioni, etc...) anche in sanatoria (ex legge n. 47/1985, n. 724/1994, n. 326/2003) dell'immobile pignorato con tutta la documentazione progettuale allegata, nonché il certificato di agibilità e le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, gas, etc...). In data 12/03/2025 sono stati consegnati i documenti richiesti. Da un esame della documentazione reperita si evince che il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** hanno presentato in data 12/02/2009 con n. 2046 di protocollo generale del Comune una richiesta di Permesso di Costruire in merito all'intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, rientrando nella tipologia e.5), consistente nell'esecuzione delle seguenti opere: chiusura di un terrazzo per la realizzazione di una camera da eseguirsi in Via Cappadocia n. 69. Tale intervento è stato autorizzato con il Permesso di Costruzione (P.d.C.) n. 59/2011 del 06/10/2011 rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica Ing. **** Omissis ****. Si precisa, inoltre, che i lavori legittimati con il succitato P.d.C. ad oggi non sono mai stati eseguiti oppure è mai pervenuta all'Ente Comunale comunicazione di inizio lavori. Considerato che il Comune di Tagliacozzo è sottoposto a vincolo sismico, con nota PEC del 21/01/2025, Prot. n. 0021325/25 del 21/01/2025, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere i documenti tecnici/amministrativi inerenti il fabbricato pignorato. Successivamente l'Archivista del Genio Civile di Avezzano comunicava per le vie brevi al sottoscritto che non sono presenti atti depositati per l'immobile ricercato.

Nel corso del secondo sopralluogo effettuato in data 19/02/2025 si è provveduto a verificare la corrispondenza urbanistica dell'immobile pignorato e l'elaborato ante operam allegato al P.d.C. n. 59/2011 del 06/10/2011 e la planimetria catastale, confrontando gli elaborati con lo stato di fatto. Da tale confronto è emerso che sono state rilevate opere realizzate in assenza di un titolo edilizio, o meglio, era stata realizzata una porta di accesso pedonale, che successivamente è stata tamponata all'esterno in laterizio. Pertanto, si fa presente che la tamponatura eseguita ha regolarizzato l'abuso e non sarà, dunque, necessario presentare ulteriori pratiche amministrative.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1
Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un fabbricato ad uso residenziale caratterizzato da due piani fuori terra, inserito in un contesto urbanistico a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Cappadocia, una delle arterie principali della città di Tagliacozzo, che collega il centro abitato con la "Piccola Svizzera", zona turistica montana. L'immobile fa parte di un aggregato edilizio di maggior consistenza posto a circa mille metri dalla piazza principale. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 7, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 136.442,00

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Per la valutazione di un immobile pignorato, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il suo valore venale.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, compito dell'Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. è quello di ricercare i più probabili valori di mercato attribuibili al bene in argomento da ordinari compratori e venditori, cioè quei valori che avrebbero la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione di compravendita tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Tali valori vengono individuati in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, con particolare riguardo al suo stato di conservazione e manutenzione. Per determinare con sufficiente obiettività il valore del bene oggetto di pignoramento, considerato che il metodo di stima per la valutazione di beni immobili è concettualmente unico, in quanto ogni giudizio di valutazione deve esprimere le previsioni del mercato, si è fatto riferimento al metodo comparativo (stima sintetica) che consiste nel paragonare il bene da stimare con altri di pari requisiti ed aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utilizzando come parametro di valutazione la superficie in metri quadrati. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, dell'orientamento, della consistenza, del periodo di costruzione, delle finiture interne e delle dotazioni impiantistiche, del suo stato di conservazione e manutenzione e dell'appetibilità del bene sul mercato immobiliare. A seguito di indagini di mercato effettuate presso gli operatori settoriali locali e tenuto conto anche di quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è ritenuto congruo un valore unitario di € 850,00/mq di superficie commerciale lorda.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso garage facente parte di un fabbricato ad uso residenziale caratterizzato da due piani fuori terra, inserito in un contesto urbanistico a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Cappadocia, una delle arterie principali della città di Tagliacozzo, che collega il centro abitato con la "Piccola Svizzera", zona turistica montana. L'immobile fa parte di un aggregato edilizio di maggior consistenza posto a circa mille metri dalla piazza principale. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 7, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.770,00

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Per la valutazione di un immobile pignorato, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il suo valore venale.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, compito dell'Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. è quello di ricercare i più probabili valori di mercato attribuibili al bene in argomento da ordinari compratori e venditori, cioè quei valori che avrebbero la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione di compravendita tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Tali valori vengono individuati in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, con particolare riguardo al suo stato di conservazione e manutenzione. Per determinare con sufficiente obiettività il valore del bene oggetto di pignoramento, considerato che il metodo di stima per la valutazione di beni immobili è concettualmente unico, in quanto ogni giudizio di valutazione deve esprimere le previsioni del mercato, si è fatto riferimento al metodo comparativo (stima sintetica) che consiste nel paragonare il bene da stimare con altri di pari requisiti ed aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utilizzando come parametro di valutazione la superficie in metri quadrati. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, dell'orientamento, della consistenza, del periodo di costruzione, delle finiture interne e delle dotazioni impiantistiche, del suo stato di conservazione e manutenzione e dell'appetibilità del bene sul mercato immobiliare. A seguito di indagini di mercato effettuate presso gli operatori settoriali locali e tenuto conto anche di quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è ritenuto congruo un valore unitario di € 450,00/mq di superficie commerciale lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1	160,52 mq	850,00 €/mq	€ 136.442,00	100,00%	€ 136.442,00
Bene N° 2 - Garage Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T	30,60 mq	450,00 €/mq	€ 13.770,00	100,00%	€ 13.770,00



Valore di stima: € 150.212,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - BENE 1_sub. 3 (competenze tecniche ed amministrative per presentazione S.C.I.A. in sanatoria)	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale - BENE 1_sub. 3 (competenze tecniche ed amministrative per presentazione variazione catastale)	1600,00	€
Opere edili ed impiantistiche per il ripristino dello stato dei luoghi - BENE 1_sub. 3	9000,00	€
Abbattimento forfettario del 5% per l'assenza di garanzia per vizi occulti	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 122.090,80

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Benedetto dei Marsi, li 21/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cordischi Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 16809 Racc. n. 9620 (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire n. 59/2011 (Aggiornamento al 12/03/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Stralcio di PRG e Stralcio di mappa catastale (Aggiornamento al 20/01/2025)



- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/02/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con individuazione del fabbricato pignorato
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure e ispezioni ipocatastali (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo con individuazione delle difformità (Aggiornamento al 19/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta accesso atti al comune di Tagliacozzo (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta accesso atti al Genio Civile (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 19/02/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1
Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un fabbricato ad uso residenziale caratterizzato da due piani fuori terra, inserito in un contesto urbanistico a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Cappadocia, una delle arterie principali della città di Tagliacozzo, che collega il centro abitato con la "Piccola Svizzera", zona turistica montana. L'immobile fa parte di un aggregato edilizio di maggior consistenza posto a circa mille metri dalla piazza principale. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 7, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Tagliacozzo approvato con delibera C.C. N. 34 del 31/07/2007, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea B1 "Completamento", assoggettata alla disciplina di cui all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione. Inoltre, si rappresenta che l'immobile ricade in Zona a Vincolo Idrogeologico, P.R.P.: D Trasformazione a Regime Ordinario, Zona soggetta D.P.R. 616/1977 e ss.mm.ii.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso garage facente parte di un fabbricato ad uso residenziale caratterizzato da due piani fuori terra, inserito in un contesto urbanistico a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Cappadocia, una delle arterie principali della città di Tagliacozzo, che collega il centro abitato con la "Piccola Svizzera", zona turistica montana. L'immobile fa parte di un aggregato edilizio di maggior consistenza posto a circa mille metri dalla piazza principale. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 7, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Tagliacozzo approvato con delibera C.C. N. 34 del 31/07/2007, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea B1 "Completamento", assoggettata alla disciplina di cui all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione. Inoltre, si rappresenta che l'immobile ricade in Zona a Vincolo Idrogeologico, P.R.P.: D Trasformazione a Regime Ordinario, Zona soggetta D.P.R. 616/1977 e ss.mm.ii.

Prezzo base d'asta: € 122.090,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2024 DEL R.G.E.

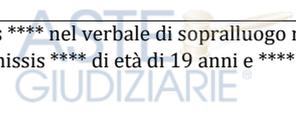
LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.090,80

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 7, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	160,52 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si presenta in un buon stato conservativo. L'edificio necessita di manutenzione straordinaria in copertura e in facciata.		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un fabbricato ad uso residenziale caratterizzato da due piani fuori terra, inserito in un contesto urbanistico a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Cappadocia, una delle arterie principali della città di Tagliacozzo, che collega il centro abitato con la "Piccola Svizzera", zona turistica montana. L'immobile fa parte di un aggregato edilizio di maggior consistenza posto a circa mille metri dalla piazza principale. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come dichiarato dall'esecutata la Sig.ra **** Omissis **** nel verbale di sopralluogo n. 2 del 19/02/2025 l'immobile è occupato dai debitori e dai figli **** Omissis **** di età di 19 anni e **** Omissis **** di età di 15 anni.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Tagliacozzo (AQ) - Via Cappadocia, 69, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 7, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	30,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si presenta in mediocre stato conservativo. L'edificio necessita di manutenzione straordinaria all'interno e all'esterno in facciata.		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare ad uso garage facente parte di un fabbricato ad uso residenziale caratterizzato da due piani fuori terra, inserito in un contesto urbanistico a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Cappadocia, una delle arterie principali della città di Tagliacozzo, che collega il centro abitato con la "Piccola Svizzera", zona turistica montana. L'immobile fa parte di un aggregato edilizio di maggior consistenza posto a circa mille metri dalla piazza principale. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione: Come dichiarato dall'esecutata la Sig.ra **** Omissis **** nel verbale di sopralluogo n. 2 del 19/02/2025 l'immobile è occupato dai debitori e dai figli **** Omissis **** di età di 19 anni e **** Omissis **** di età di 15 anni.



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T-1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 07/11/2024

Reg. gen. 20999 - Reg. part. 17647

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TAGLIACOZZO (AQ) - VIA CAPPADOCIA, 69, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 07/11/2024

Reg. gen. 20999 - Reg. part. 17647

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

