
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Chichiarelli Pietro Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	8
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	15
Patti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	16

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	21
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	25
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	29
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Riserve e particolarità da segnalare	33
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto Unico	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2019 del R.G.E.	37

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.208,00	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2.....	39
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	39

INCARICO

All'udienza del 04/03/2020, il sottoscritto Ing. Chichiarelli Pietro Ivan, con studio in Via Montegrappa, 51 - 67051 - Avezzano (AQ), email pietroivan.chichiarelli@gmail.com, PEC pietroivan.chichiarelli@ingpec.eu, Tel. 328 4575 345, Fax 0863 1 856 735, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2020 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 Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2 (Coord. Geografiche: 42.15142, 13.11338)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Il bene risulta essere costituito da due unità immobiliari di tipo residenziale, entrambe adibite a civile abitazione e collocate al piano primo e secondo di un edificio costituente parte di un aggregato edilizio.

L'edificio è situato, come si evince dalle visure (Cfr. All. A1.1), dall'estratto di mappa catastale (Cfr. All. A1.3) ed dall'inquadramento Aerofotografico (Cfr. All. F1.1), in via della Ripa n.2, località Tufo Basso, un agglomerato urbano costituente uno dei tre borghi che, insieme a Tufo Alto e Villetta, costituiscono la frazione di Tufo ricadente nel Comune di Carsoli (Aq). Il borgo è immerso in un paesaggio caratterizzato dall'alternanza di formazioni boschive e di terreni coltivati a seminativo.

L'Edificio è collocato all'interno di un aggerato edilizio costruito in epoca antecedente al 1942.

La zona risulta scarsamente dotata di servizi e parcheggi poiché il tessuto edilizio della zona è caratterizzato da un fitto addensamento di aggregati edilizi che delineano una rete viaria composta da strade e vicoli di esigua sezione.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Il bene risulta essere costituito da un terreno attraverso il quale è possibile garantire l'accesso ad entrambe le unità immobiliari adibite a civile abitazione, costituenti il bene n.1 del medesimo lotto di vendita.

Pertanto, il terreno in questione costituisce una corte pertinenziale del suddetto bene ed è comune alle due suddette unità immobiliari in quanto collocato nella parte retrostante dell'edificio ove le stesse presentano i rispettivi ingressi (Cfr. All. F1.3).

Il terreno è situato, come si evince dall'estratto di mappa (Cfr. All. A3.1) ed dall'inquadrimento Aerofotografico (Cfr. All. F1.3), in via della Ripa n.2, località Tufo Basso, un agglomerato urbano costituente uno dei tre borghi che, insieme a Tufo Alto e Villetta, costituiscono la frazione di Tufo ricadente nel Comune di Carsoli (Aq). Il borgo è immerso in un paesaggio caratterizzato dall'alternanza di formazioni boschive e di terreni coltivati a seminativo.

La zona risulta scarsamente dotata di servizi e parcheggi poiché il tessuto edilizio della zona è caratterizzato da un fitto addensamento di aggregati edilizi che delineano una rete viaria composta da strade e vicoli di esigua sezione.

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 Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Nella certificazione notarile depositata agli atti è stato possibile reperire le risultanze delle ricerche ipocatastali e dei registri immobiliari al ventennio.

Tuttavia, per quanto riguarda la completezza della documentazione, ex art. 567, il sottoscritto CTU non ha potuto ravvedere la presenza della seguente documentazione nella certificazione notarile :

- Visura Catastale ed Estratto di Mappa catastale del bene oggetto di esecuzione, elementi indispensabili per la corretta identificazione del bene.
- Estratto dell'Atto di Matrimonio, indispensabile per la determinazione del regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto del bene.

Al fine di completare la suddetta documentazione, il sottoscritto ha provveduto a reperire, presso l'Agenzia del Territorio, la sopracitata documentazione catastale producendola in allegato (Cfr. All. A1.1, All. A1.2 e All. A1.3).

Per quanto concerne il regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto del bene, esso può essere desunto dall'atto di compravendita del cespite del 26/07/2000, Rep. 181952/43816 trascritto a L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare Reg. Part. 8600 Reg. Gen. 11386 il 01/08/2000 e successivamente rettificato e trascritto a L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare Reg. Part. 12524 Reg. Gen. 15353 il 04/10/2018, (Cfr. All. R1.1) in cui l'esecutata **** Omissis **** dichiara di essere coniugata e di trovarsi in regime di separazione dei beni .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPAN.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

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

Nella certificazione notarile depositata agli atti è stato possibile reperire le risultanze delle ricerche ipocatastali e dei registri immobiliari al ventennio.

Tuttavia, per quanto riguarda la completezza della documentazione, ex art. 567, il sottoscritto CTU non ha potuto ravvedere la presenza della seguente documentazione nella certificazione notarile :

- Estratto dell'Atto di Matrimonio, indispensabile per la determinazione del regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto del bene.

Per quanto concerne il regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto del bene, esso può essere desunto dall'atto di compravendita del cespite del 26/07/2000, Rep. 181952/43816 trascritto a L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare Reg. Part. 8600 Reg. Gen. 11386 il 01/08/2000 e successivamente rettificato e trascritto a L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare Reg. Part. 12524 Reg. Gen. 15353 il 04/10/2018, (Cfr. All. R1.1) in cui l'esecutata **** Omissis **** dichiara di essere coniugata e di trovarsi in regime di separazione dei beni .

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPAN.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La tipologia del regime patrimoniale è stata desunta dal sottoscritto mediante ispezione ipocatastale dell'atto di compravendita del cespite del 26/07/2000, Rep. 181952/43816 trascritto a L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare Reg. Part. 8600 Reg. Gen. 11386 il 01/08/2000 e successivamente rettificato e trascritto a L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare Reg. Part. 12524 Reg. Gen. 15353 il 04/10/2018, (Cfr. All. R1.1), in cui l'esecutata **** Omissis **** dichiara di essere, al momento dell'acquisto dell'immobile, coniugata e di trovarsi in regime di separazione dei beni .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPAN.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La tipologia del regime patrimoniale è stata desunta dal sottoscritto mediante ispezione ipocatastale dell'atto di compravendita del cespite del 26/07/2000, Rep. 181952/43816 trascritto a L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare Reg. Part. 8600 Reg. Gen. 11386 il 01/08/2000 e successivamente rettificato e trascritto a L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare Reg. Part. 12524 Reg. Gen. 15353 il 04/10/2018, (Cfr. All. R1.1), in cui l'esecutata **** Omissis **** dichiara di essere, al momento dell'acquisto dell'immobile, coniugata e di trovarsi in regime di separazione dei beni .

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPAN.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

L'immobile risulta confinante:

- a NORD con la particella 301 appartenente alla medesima ditta;
- ad OVEST con il Sub. 9 della medesima particella appartenente ad altra ditta;
- ad EST con la particella 351 appartenente ad altra ditta;
- al piano superiore con l'altra unità immobiliare appratente al medesimo lotto;
- al piano inferiore con altro bene , attualmente non censito, appartenente alla medesima particella ma non ricadente nei limiti del pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPAN.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

L'immobile risulta confinante:

- a NORD con il terreno censito alla particella 532 del medesimo foglio e con il terreno censito al foglio 6 con particella 483 appartenenti ad altre ditte;
- ad OVEST con la corte della particella 345 appartenente ad altra ditta e con il fabbricato rurale censito con

particella 300, appartenente alla stessa ditta ma non ricadente nei limiti del pignoramento;
- ad EST con il fabbricato censito alla particella 303, la corte comune della particella 302 e con la particelle 252, appartenente ad altre ditte;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	60,00 mq	1,00	45,00 mq	2,70 m	Primo
Abitazione	36,00 mq	46,00 mq	1,00	36,00 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I piani primo e secondo dell'immobile in oggetto risultano essere costituiti da due appartamenti indipendenti, dotati di propri impianti autonomi il cui accesso è attualmente possibile solamente attraverso la corte retrostante il fabbricato (Cfr. All. F1.3), ovvero la particella 301 a Nord confinante che costituisce il bene n.2 del Lotto in questione.

E' possibile accedere all'appartamento sito al primo piano dell'edificio direttamente dalla sopracitata corte e, sempre da quest'ultima, ma tramite opportuna scala, è possibile accedere all'appartamento posto al piano secondo(Cfr. All. F1.5).

Per quanto concerne l'appartamento posto al piano primo, tramite il portone d'ingresso (Cfr. All. F2.3), è possibile entrare nel vano principale adibito a ingresso-salone-cucina e dotato di camino (Cfr. All. F2.4 e F2.5). Tramite un corridoio (Cfr. All. F2.6) è possibile accedere prima ad una camera (Cfr. All. F2.7 e F2.8), poi alla camera matrimoniale (Cfr. All. F2.9 e F2.10) ed infine al piccolo bagno dotato di cabina doccia (Cfr. All. F2.11 e F2.12, F2.13).

Per raggiungere l'appartamento posto al piano secondo, è necessario salire per la scala esterna (Cfr. All. F3.1) e tramite il portone d'ingresso, è possibile entrare nel vano principale adibito a ingresso-salone-cucina con camino (Cfr. All. F3.2). Tramite un corridoio (Cfr. All. F3.3) è possibile accedere prima alla camera matrimoniale (Cfr. All. F3.4 e F3.5) da cui a sua volta e possibile, mediante una porta di esigue dimensioni, è possibile ispezionare il locale sottotetto. Infine, dalla parte terminale del corridoio è possibile accedere al piccolo bagno dotato di cabina doccia (Cfr. All. F3.6 e F3.7).

Per la determinazione della consistenza commerciale lorda si è fatto riferimento ad entrambe le

metodologie di calcolo indicate nell'Allegato "C" al D.P.R. n.138 del 23/03/1998 e nella Norma UNI 10750.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAROLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	24,00 mq	24,00 mq	0,10	2,40 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	406,00 mq	406,00 mq	0,02	8,12 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,52 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di esecuzione, situato nella parte retrostante l'edificio descritto al bene n.1 del medesimo lotto di vendita (Cfr. All. F1.5), garantisce l'unico accesso possibile alle due unità immobiliari componenti tale bene:

alla luce di ciò, il sottoscritto attribuisce ad esso la funzione di pertinenza esclusiva del bene n.1.

Quindi, così come indicato nell'atto notarile d'acquisto da parte dell'esecutata (Cfr. All. R1.1), il terreno in questione risulta essere, a tutti gli effetti, una corte pertinenziale sia dell'unità immobiliare posta al livello del terreno, sia dell'unità immobiliare posta al piano fuori terra, raggiungibile mediante una scala esterna realizzata sul fondo tesso (Cfr. All. F3.1).

Per la determinazione della consistenza di tale corte, poiché trattasi di una pertinenza esclusiva a servizio del bene n.1, si è fatto riferimento alle superfici lorde indicate nella visura catastale (Cfr. All. A3.3) e, per quanto concerne il calcolo delle relative superfici convenzionali il sottoscritto ha fatto riferimento alle "Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza dei beni immobili" (D.P.R. 138/98 - allegato C).

La determinazione della superficie convenzionale è stata ottenuta applicando i seguenti coefficienti di ragguglio alle superfici in argomento, facendo parimenti riferimento alle istruzioni di cui sopra:

- 10% per l'area della corte pertinenziale fino al raggiungimento della superficie principale dell'immobile residenziale (Bene n.1)
- 2% per l'area della corte pertinenziale oltre la superficie principale dell'immobile residenziale (Bene n.1)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAROLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/1998 al 25/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 350, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5
Dal 26/07/2000 al 23/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 350, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 161,13
Dal 24/11/2008 al 23/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 350, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 369,27
Dal 24/11/2009 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 350, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 369,27
Dal 09/11/2015 al 03/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 350, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 369,27

Il sottoscritto ha potuto verificare che l'intestatario catastale e relativa quota di possesso corrispondo al titolare del diritto della piena proprietà del bene.

Tuttavia, il sottoscritto ha identificato delle difformità nella provenienza catastale dell'immobile rispetto al cespite oggetto di esecuzione.

In particolare, il suddetto immobile, censito al Fg.10 P.lla 350 Sub. 8, risulta presentare delle difformità rispetto al fabbricato descritto nell'atto di acquisto del 26/07/2000, Rep. 181952/43816 (Cfr. All. R1.1) in esso identificato al Subalterno 5 del medesimo foglio e particella: quest'ultimo subalterno, indicato nell'atto notarile, è stato soppresso nel 2008 per costituire il bene attualmente censito a livello catastale, il Subalterno 8.

Previa visura ed analisi della nota di trascrizione (riguardante l'atto di acquisto rettificato, Cfr. All. R1.1) e della documentazione catastale, il sottoscritto è potuto risalire alla consistenza del Subalterno 5, ormai soppresso, determinando che l'edificio pervenuto all'esecutata mediante compravendita consta di tre piani con annessa corte pertinenziale retrostante (censito al NCT di Carsoli Fg.10 P.lla 301, Cfr. All. A1.4) su cui insiste un rudere di fabbricato rurale (censito al NCT di Carsoli Fg.10 P.lla 300, Cfr. All. A1.5) mentre l'immobile oggetto di esecuzione, identificato catastalmente al Subalterno 8, risulta limitarsi solamente agli ultimi due piani del suddetto stabile.

Tale anomalia è stata generata dalla variazione catastale volta all'inserimento delle planimetrie (Nota n.22824.1/2008 con protocollo AQ0493393 del 24/11/2008): infatti, tali elaborati grafici non riportano ne l'unità immobiliare posta al piano terra dell'edificio precedentemente censita al sub 5, ne la corte pertinenziale retrostante su cui insiste il rudere di fabbricato rurale .

In particolare, l'immobile oggetto di esecuzione (Sub. 8) presenta le seguenti difformità rispetto a quanto pervenuto all'esecutata tramite compravendita (ex Sub.5):

a) Distribuzione dei vani su due piani in luogo di tre, pur mantenendo inalterata la consistenza, pari a 6,5 vani.

Tale

apparente incoerenza è stata probabilmente generata in occasione dei lavori di ristrutturazione volti a definire le due unità immobiliari indipendenti (Sub. 8) poste, rispettivamente, agli ultimi due piani dell'edificio (l'ex Sub. 5 era costituito da tre impalcati).

Occorre inoltre segnalare che l'unità immobiliare situata al piano terra dell'edificio (appartenente all'ex Sub. 5) risulta attualmente non più censita a livello catastale a causa della soppressione del Sub.5 per conseguente costituire il Sub.8 (le due suddette unità immobiliari indipendenti);

b) Assenza della scala in comune con l'immobile adiacente (Cfr. All. F1.4), censito al Sub 9 della medesima particella, e realizzazione di una scala esterna nel fondo retrostante (Cfr. All. F1.3 e F1.5, corte pertinenziale del soppresso Sub. 5 censito al NCT di Carsoli Fg.10 P.la 301), con conseguente concretizzazione di due unità immobiliari indipendenti (l'attuale Sub.8), collocate agli ultimi due piani dell'edificio (l'ex Sub. 5 era costituito da tre impalcati) e caratterizzato da accessi distinti.

E' doveroso segnalare che l'accesso alle due unità immobiliari, poste al piano primo e secondo del cespite oggetto di esecuzione (Sub.8), è stato spostato sul fondo retrostante il fabbricato (Cfr. All. F1.3), immobile censito al NCT di Carsoli Fg.10 P.la 301 e costituente il bene n.2 del medesimo lotto, il quale risulta intercluso.

c) Assenza della corte pertinenziale del ex. Sub.5, indicata nell'atto notarile di acquisto ed identificata al NCT di Carsoli Fg.10 P.la 301, con annesso fabbricato rurale insistente su di essa ed identificato al NCT di Carsoli Fg.10 P.la 300.

E' doveroso segnalare che, proprio su tale fondo pertinenziale intercluso, è stato realizzato l'accesso (Cfr. All. F1.3) alle due unità immobiliari indipendenti poste ai piani primo e secondo dello stabile (Sub. 8). In particolare, l'accesso all'unità posta al piano primo è consentito direttamente dalla suddetta corte, mentre l'accesso all'unità al piano secondo è stato garantito mediante la realizzazione di una scala esterna (indicata al punto precedente).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/1998 al 25/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 350, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5
Dal 26/07/2000 al 18/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 301 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 04 30 Reddito dominicale € 1,11 Reddito agrario € 0,78

Il sottoscritto ha potuto verificare, mediante opportuna visura presso l'Agenzia del territorio (Cfr. All. A3.1) che l'intestatario catastale e relativa quota di possesso corrisponde al titolare del diritto della piena proprietà del bene.

E' doveroso segnalare che:

- il terreno risulta intercluso essendo le particelle confinanti appartenenti ad altre ditte;
- nell'atto notarile di acquisto (Cfr. All. R1.1) è indicato che sul terreno insiste un annesso fabbricato rurale identificato al NCT di Carsoli Fg.10 P.la 300.

Poiché tale fabbricato rurale non risulta presente nei limiti del pignoramento, essendo anch'esso di proprietà

dell'esecutata, lo stesso risulterebbe intercluso in seguito alla vendita del lotto.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	350	8		A2	5	6,5	108 mq	369,27 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La distribuzione degli ambienti, nello stato di fatto, è conforme con la planimetria catastale (Cfr. All. A2.1) anche se il sottoscritto ha riscontrato, nello stato di fatto e limitatamente all'appartamento posto al piano secondo, le seguenti difformità:

- collocamento in posizione più avanzata del portone d'ingresso (Cfr. All. F3.1);
- variazione nel collocamento della finestra del vano cucina/ingresso in quanto essa non risulta allineata con la porta-finestra del corrispondente vano al piano inferiore (Cfr. All. F3.1);

Inoltre, rispetto a quanto pervenuto all'esecutata in sede di compravendita immobiliare del cespite (Cfr. All. R1.1), precedentemente censito al Sub. 5 della medesima particella ma successivamente soppresso per generare il Sub.8 , il sottoscritto ha rilevato le seguenti difformità:

- Assenza dell'unità immobiliare (cantina) situata al piano terra dell'edificio (ex Sub. 5), la quale risulta attualmente non più censita, a livello catastale, nelle planimetrie relative al Sub.8 (le due unità immobiliari indipendenti), subalterno generato in seguito alla soppressione del Sub.5;
- Assenza della scala, indicata nell'atto notarile di acquisto, in comune con l'immobile adiacente (Cfr. All. F1.4), censito al Sub 9 della medesima particella
- Assenza della corte pertinenziale dell'edificio (ex. Sub.5), indicata nell'atto notarile di acquisto ed identificata al NCT di Carsoli Fg.10 P.lla 301, con annesso fabbricato rurale insistente su di essa ed identificato al NCT di Carsoli Fg.10 P.lla 300.

Occorre segnalare che la scala esterna atta a garantire l'accesso all'unità posta al piano secondo è stata realizzata nel fondo retrostante (Cfr. All. F1.3) il fabbricato, ovvero la particella censita al NCT di Carsoli Fg.10

P.lla 301, costituente il bene n.2 del medesimo lotto.

Inoltre, in base all'identificazione catastale effettuata dal sottoscritto ed in base alle informazioni disponibili, il suddetto fondo risulta intercluso in quanto privo di accesso diretto su strada pubblica poiché confinante con le seguenti particelle appartenenti ad altra proprietà:

a) NCT di Carsoli Foglio 6, P.lla 483;

b) NCEU di Carsoli Foglio 10, Particelle 302 (corte di pertinenza), 303, 345 (corte di pertinenza), 354;

c) NCT di Carsoli Foglio 10, Particelle 252 e 532.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	301				Seminativo	3	00 04 30 mq	1,11 €	0,78 €	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto ha potuto verificare che l'intestatario catastale e relativa quota di possesso corrispondo al titolare del diritto della piena proprietà del bene.

E' doveroso segnalare che:

- il fondo oggetto di esecuzione risulta intercluso in quanto privo di accesso diretto su strada pubblica poiché confinante con le seguenti particelle appartenenti ad altra proprietà:

a) NCT di Carsoli Foglio 6, P.lla 483 appartenente a numerosi intestatari catastali;

b) NCEU di Carsoli Foglio 10, Particelle 302 (corte di pertinenza), 303, 345 (corte di pertinenza), 354;

c) NCT di Carsoli Foglio 10, Particelle 532 e 252;

Con riferimento alla particella n.252, poiché censita catastalmente come ente urbano privo di intestatari catastali, il sottoscritto ha svolto opportune indagini, volte ad identificare la proprietà del fondo, sia presso l'ufficio urbanistica del comune di Carsoli, sia presso gli archivi meccanografici del Catasto dell'Aquila(Cfr. All. A3.4).

Da tali indagini è emerso che la particella 252 non risulta di proprietà demaniale, ma risulta come corte comune delle particelle 302, 354 Sub.3 e 355 Sub.7 (da soppressione Sub.2 Part.354) e 355 Sub.5. Pertanto, anche la particella 252 risulterebbe appartenere a numerosi intestatari catastali(Cfr. All. A3.4 e A3.5).

In base a quanto riportato, è possibile desumere che, per garantire l'accesso da strada pubblica all'immobile oggetto di esecuzione, è necessario instaurare una servitù di passaggio sul fondo confinante censito al NCT Fg. 10 part. 252 oppure, alternativamente, al fondo confinante censito al NCT Fg. 6 part.483.

- nell'atto notarile di acquisto è altresì indicato che sul terreno insiste un annesso fabbricato rurale identificato al NCT di Carsoli Fg.10 P.lla 300 (Cfr. All. R1.1).

Poiché tale fabbricato rurale, seppur di proprietà dell'esecutata, non risulta inserito nei limiti del pignoramento, lo stesso risulterebbe intercluso in seguito alla vendita del lotto. Pertanto, potrebbe essere necessario instaurare una servitù di passaggio passiva sul terreno oggetto di vendita forzata al fine di garantire l'accesso a tale fabbricato rurale

-E' necessaria una variazione catastale dell'immobile da "Terreno Agricolo" a Pertinenza Esclusiva del bene n.1 del medesimo lotto in quanto trattasi di corte pertinenziale atta a garantire l'accesso alle due unità immobiliari del suddetto bene .

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

E' doveroso segnalare che l'accesso alle due unità immobiliari, poste al piano primo e secondo del cespite oggetto di esecuzione (Sub.8), è stato spostato nel fondo retrostante il fabbricato (Cfr. All. F1.3), ovvero la particella censita al NCT di Carsoli Fg.10 P.lla 301, costituente il bene n.2 del medesimo lotto.

Inoltre, in base all'identificazione catastale effettuata dal sottoscritto ed in base alle informazioni disponibili, il suddetto fondo risulta intercluso in quanto privo di accesso diretto su strada pubblica poiché confinante con le seguenti particelle appartenenti ad altra proprietà:

- a) NCT di Carsoli Foglio 6, P.lla 483;
- b) NCEU di Carsoli Foglio 10, Particelle 302 (corte di pertinenza), 303, 345 (corte di pertinenza), 354;
- c) NCT di Carsoli Foglio 10, Particelle 252 e 532.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

E' doveroso segnalare che:

- il fondo oggetto di esecuzione risulta intercluso in quanto privo di accesso diretto su strada pubblica poiché confinante con le seguenti particelle appartenenti ad altra proprietà:

- a) NCT di Carsoli Foglio 6, P.lla 483 appartenente a molteplici intestatari catastali;
- b) NCEU di Carsoli Foglio 10, Particelle 302 (corte di pertinenza), 303, 345 (corte di pertinenza), 354;
- c) NCT di Carsoli Foglio 10, Particelle 532 e 252;

Con riferimento alla particella n.252, poiché censita catastalmente come ente urbano privo di intestatari catastali, il sottoscritto ha svolto opportune indagini, volte ad identificare la proprietà del fondo, sia presso l'ufficio urbanistica del comune di Carsoli, sia presso gli archivi meccanografici del Catasto dell'Aquila(Cfr. All. A3.4).

Da tali indagini è emerso che la particella 252 non risulta di proprietà demaniale, ma risulta come corte comune delle particelle 302, 354 Sub.3 e 355 Sub.7 (da soppressione Sub.2 Part.354) e 355 Sub.5. Pertanto, anche la particella 252 risulterebbe appartenere a molteplici intestatari catastali(Cfr. All. A3.4 e A3.5).

In base a quanto riportato, è possibile desumere che, per garantire l'accesso da strada pubblica all'immobile

oggetto di esecuzione, è necessario instaurare una servitù di passaggio sul fondo confinante censito al NCT Fg. 10 part. 252 oppure, alternativamente, al fondo confinante censito al NCT Fg. 6 part.483.

- nell'atto notarile di acquisto è altresì indicato che sul terreno insiste un annesso fabbricato rurale identificato al NCT di Carsoli Fg.10 P.lla 300 (Cfr. All. R1.1).

Poiché tale fabbricato rurale, seppur di proprietà dell'esecutata, non risulta inserito nei limiti del pignoramento, lo stesso risulterebbe intercluso in seguito alla vendita del lotto. Pertanto, potrebbe essere necessario instaurare una servitù di passaggio passiva sul terreno oggetto di vendita forzata al fine di garantire l'accesso a tale fabbricato rurale

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Non risultano contratti di locazione in essere e/o registrati come da certificazione in allegato (All. B2.1) rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale dell'Aquila -Sezione di Avezzano.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Non risultano contratti di locazione in essere e/o registrati come da certificazione in allegato (All. B2.1) rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale dell'Aquila -Sezione di Avezzano.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

L'immobile in oggetto risulta essere discrete condizioni generali poiché gli ambienti interni e gli impianti tecnologici sono stati ristrutturati nel 2006, ma, da tale data l'appartamento non è stato mai utilizzato. Tuttavia, da una visione dello stato dei luoghi, il sottoscritto ha potuto constatare un'assenza di attività manutentiva che inevitabilmente è stata causa di degrado in limitate ed isolate porzioni dell'immobile.

Infatti, sebbene l'immobile sia stato ristrutturato nel 2006 e poiché presumibilmente da tale data non è stato ne utilizzato, ne mantenuto, esso presenta limitate porzioni di degrado degli intonaci interni dovute essenzialmente ad infiltrazioni provenienti dalla copertura (nel piano primo e secondo) ed da fenomeni di umidità di risalita capillare (umidità scendente) nel piano primo.

La copertura, sebbene ristrutturata da recente, presenta piccole infiltrazioni di acqua piovana che sono causa di degrado dell'intonaco interno del vano ingresso/cucina del piano secondo.

Le rifiniture esterne ed interne, in tutti i locali, risultano in buone condizioni anche se, a causa dalla mancata manutenzione, presentano limitate porzioni di degrado degli intonci interni al pino primo a fenomeni di umidità di risalita capillare (umidità scendente) del vano ingresso/cucina del piano primo.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, anche se risultano di recente installazione, occorre un'attività di verifica ed eventuale finalizzazione o ripristino per garantirne la loro funzionalità.

Non è stato possibile inoltre verificare se le utenze risultino correttamente collegate alla rete pubblica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Il terreno in oggetto non è attualmente coltivato, risulta essere in uno stato di abbandono e privo di recinzione (Cfr. All. F4.1 e F4.2)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha potuto indentificare, come parti comuni, la scala di accesso (Cfr. All. F1.5) all'appartamento posto al piano secondo ed il fondo retrostante (Cfr. All. F1.3) il fabbricato sulla quale la stessa insiste.

Tale fondo retrostante, la particella censita al NCT di Carsoli Fg.10 P.lla 301 costituente il bene n.2 del medesimo lotto, sebbene garantisca l'accesso ad entrambe le unità immobiliari poste al piano primo e secondo, risulta intercluso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha potuto indentificare l'immobile oggetto di esecuzione come corte pertinenziale esclusiva del bene n.1 del medesimo lotto di vendita, in quanto atta a garantire l'accesso ad entrambe le unità immobiliari (Cfr. All. F1.5).

Occorre precisare che nell'atto notarile di acquisto del terreno oggetto di esecuzione è indicato che su tale terreno, definito come corte pertinenziale del suddetto bene n.1, insiste un fabbricato rurale identificato al NCT di Carsoli Fg.10 P.lla 300. Poiché tale fabbricato rurale, seppur di proprietà dell'esecutata (Cfr. All. R1.1), non risulta inserito nei limiti del pignoramento, lo stesso risulterebbe intercluso in seguito alla vendita del lotto. Pertanto, potrebbe essere necessario instaurare una servitù di passaggio passiva sul terreno oggetto di vendita forzosa al fine di garantire l'accesso a tale fabbricato rurale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accertamento (protocollata in data 28/01/2021 al n. 686 con primo sollecito in data 21/03/2021 protocollato ai n.2091 e 2093, secondo sollecito in data 01/07/2021 protocollato al n. 4830 e e terzo sollecito il 10/12/20221 mai protocollato dall'ente), al Comune di Carsoli, in merito ad eventuali usi civici gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione. Ad oggi, il sottoscritto è ancora in attesa di

riscontro da parte dell'ente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accertamento (protocollata in data 28/01/2021 al n. 686 con primo sollecito in data 21/03/2021 protocollato ai n.2091 e 2093, secondo sollecito in data 01/07/2021 protocollato al n. 4830 e terzo sollecito il 10/12/20221 mai protocollato dall'ente), al Comune di Carsoli, in merito ad eventuali usi civici gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione. Il sottoscritto ha anche contattato telefonicamente più volte l'ufficio urbanistica del comune, ma è ancora in attesa di riscontro da parte dell'ente. Infine, il sottoscritto ha inviato ulteriore richiesta formale all'ente, tramite PEC del 22/02/2023, per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Dalla relazione tecnico illustrativa, a firma del Geom. Rossano Milani, allegata alla Denuncia di Inizio Attività protocollata il 19/06/2006 con n.5039 Cfr. All. C1.1) e dalla certificazione di idoneità statica. a firma del Geom. Paolo Silvi, allegata alla domanda di rilascio del certificato di agibilità, protocollata presso il comune di Carsoli il 25/08/06 (Cfr. All. C1.2), può desumersi quanto segue:

Fondazioni: diretta " a sacco"

Strutture verticali: muratura portante realizzata in pietra legata con malta cementizia.

Solai: intermedi tipo misto realizzati con putrelle e tavelloni, di copertura

Solaio di Copertura

Copertura: a falda inclinata in legno

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne: prive di intonaci

Pareti interne: rifinite con intonaco civile e tintura

Pavimentazione interna: mattonelle in gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio di buona fattura dotati di persiane

Infissi interni: porte interne in legno.

Impianto elettrico: presente di tipo sottotraccia.

Impianto termico: presente di tipo autonomo sottotraccia con collettore complanare e costituito da generatore termico a gas con elementi radianti in alluminio.

Impianto adduzione gas: presente di tipo sottotraccia costituito da generatore termico a gas con elementi radianti in alluminio.

Impianto idrico e fognario: la loro presenza ed il loro regolare allaccio alla rete comunale è stato dichiarato dall'esecutata in occasione nella domanda di rilascio del certificato di agibilità (Cfr. All. C2.2) protocollata presso il comune di Carsoli il 25/08/06.

Sebbene siano presenti le certificazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed di adduzione del gas, il sottoscritto ritiene che sia comunque necessaria una loro verifica poiché non regolarmente mantenuti e possibilmente manomessi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Come si può desumere dalla relazione tecnica illustrativa (Cfr. All. C1.2) , a firma del Geom. Rossano Milani, allegata alla D.I.A. prot.5039 del 19/06/06, l'immobile oggetto di esecuzione, ovvero il terreno sul quale è stata realizzata la scala esterna per consentire l'accesso all'immobile, ricade nella zona B2 del P.R.G. del Comune di Carsoli con destinazione urbanistica "Completamento non Caratterizzato".

Nelle N.T.A del Comune di Carsoli è indicato che, in tale area, la modalità d'intervento può espletarsi solamente mediante il rilascio di una concessione edilizia singola da parte dell'ente e limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: Residenze, commercio dettaglio, Servizi di dettaglio, Artigianato non molesto, Servizi.

La densità fondiaria ammessa è pari a 1.00 mc/mq con:

- numero massimo di piani pari a quello degli edifici latitanti
- distacchi minimi dai confini secondo gli allineamenti attuali pari a mt. 5.00
- distacchi dai fabbricati pari alla loro altezza con un minimo di mt. 10.00
- distacchi da strade, secondo allineamenti attuali ovvero mt. 5.00

Considerando gli indici ed i vincoli di zona B2, il sottoscritto ritiene che il terreno in oggetto sia scarsamente utilizzabile dal punto di vista edificatorio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

L'immobile risulta libero

Nell'immobile si è riscontrata la presenza di mobilio di vario genere.

Come da certificazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di L'Aquila, (Cfr. All. B2.1), non è stato registrato alcun contratto di locazione dell'immobile a nome **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAROLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

L'immobile risulta libero

Sul terreno oggetto di esecuzione è presente una scala realizzata per garantire l'accesso alle due unità immobiliari costituenti il bene n.1 del medesimo lotto.

Come da certificazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di L'Aquila, (Cfr. All. B2.1), non è stato registrato alcun contratto di locazione dell'immobile a nome **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAROLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2000 al 03/10/2018	**** Omissis ****	Rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Cerini	26/07/2000	181952	43816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare de L'Aquila	01/08/2000	11386	8600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2018 al 01/10/2020	**** Omissis ****	Atto di Rettifica Rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cerini Claudio	03/10/2018	181952	43816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare de L'Aquila	04/10/2018	15353	12524
		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.

Sebbene la certificazione notarile (Art. 567 CpC) depositata in atti, a firma del Dott. Giorgio Castiglioni descriva la provenienza ventennale del bene, il sottoscritto, constatando una difformità tra il codice fiscale dell'esecutata riportato nella documentazione agli atti **** Omissis **** e quello riportato nella documentazione catastale **** Omissis ****, ha proceduto ad opportuna ispezione ipocatastale volta al reperimento e conseguente analisi dell'atto di acquisto rettificato citato nella certificazione notarile (Cfr. All. R1.1).

Il sottoscritto ha potuto constatare che l'atto di acquisto è stato rettificato dal rogante aggiornando il codice fiscale dell'esecutata **** Omissis **** da **** Omissis **** a **** Omissis ****.

Tramite apposito servizio telematico dell'agenzia dell'entrate, il sottoscritto ha proceduto alla verifica della validità del codice fiscale presente sia nell'atto di acquisto originario, sia nella documentazione depositata agli atti, **** Omissis ****, ottenendo riscontro negativo in quanto lo stesso risulta non più utilizzabile poiché aggiornato in altro codice fiscale (Cfr. All. B1.1).

Al contrario, effettuando il medesimo controllo sul codice fiscale presente sia nell'atto rettificato, sia negli archivi catastali, **** Omissis ****, il sottoscritto ha potuto verificare la validità dello stesso ottenendo un riscontro positivo (Cfr. All. B1.2).

Conseguentemente a tale variazione, l'atto di acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione (del 26/07/2000, Rep. 181952/43816 e trascritto al Servizio di pubblicità immobiliare dell'Aquila, Reg. Part. 8600 Reg. Gen 11386 del 01/08/2000) è stato rettificato modificando il codice fiscale ,in esso riportato, da **** Omissis **** a **** Omissis **** (L'atto modificato è stato successivamente trascritto alla medesima conservatoria al Reg. Part. 12524 Reg. Gen 15353 del 04/10/2018).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAROLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2000 al 03/10/2018	**** Omissis ****	Rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Cerini	26/07/2000	181952	43816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare de L'Aquila	01/08/2000	11386	8600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/10/2018 al 01/10/2020	**** Omissis ****	Atto di Rettifica Rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cerini Claudio	03/10/2018	181952	43816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare de L'Aquila	04/10/2018	15353	12524
		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.

Dalla certificazione notarile (Art. 567 comma 2 CpC) depositata in atti, a firma del Dott. Francesca Romana Giordano, il sottoscritto ha potuto constatare l'assenza di trasferimenti del bene e pertanto verificare la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare de L'Aquila aggiornate al 03/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a L'Aquila il 28/07/2000
Reg. gen. 11231 - Reg. part. 1634

Importo: € 108.455,95
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Cerini Claudio
Data: 26/07/2000
N° repertorio: 181953
N° raccolta: 43817

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 13/12/2019
Reg. gen. 20006 - Reg. part. 16239
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Relativamente al bene in oggetto, gli oneri di cancellazione, ammonterebbero ad un totale di 329 euro così suddivisi:

-Ipoteca Volontaria Reg. gen. 11231, Reg. part. 1634: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a € 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347) in quanto esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601.

-Pignoramento Immobiliare Reg. gen. 20006, Reg. part. 16239: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a €294 e sono così ripartiti:

- a) €200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- b) €59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- c) €35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Lo stato ipotecario del bene oggetto di esecuzione è stato desunto dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria (Art. 567 CpC) depositata in atti e redatta del Dott. Giorgio Castiglioni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare de L'Aquila aggiornate al 18/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a L'Aquila il 18/05/2022

Reg. gen. 9095 - Reg. part. 7431

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento è stato trascritto ad integrazione del precedente trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Aquila il 13/12/2019 al Reg. Gen n.20006, Reg. Part. n.16239. Il sottoscritto, segnala una difformità tra il codice fiscale dell'esecutata riportato nella nota di trascrizione del pignoramento presente agli atti (Reg. Gen n.9095, Reg. Part. n.7431 presentazioni.30 del 18/05/2022) **** Omissis **** e quello riportato nella documentazione catastale **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Relativamente al bene in oggetto, gli oneri di cancellazione, ammonterebbero ad un totale di 294 euro così suddivisi:

-Pignoramento Immobiliare Reg. gen. 20006, Reg. part. 16239: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a €294 e sono

così ripartiti:

- a) €200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- b) €59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- c) €35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Lo stato ipotecario del bene oggetto di esecuzione è stato desunto dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria (Art. 567 comma 2 CpC) depositata in atti e redatta del Dott. Francesca Romana Giordano.

Occorre segnalare che la trascrizione del pignoramento immobiliare del 18/05/2022, Reg. gen. 9095 - Reg. part. 7431, riporta un codice fiscale dell'esecutata pari a **** Omissis ****, che risulta non più utilizzabile (Cfr. All. B1.1) poiché aggiornato con il seguente codice fiscale, **** Omissis ****, in corso di validità (Cfr. All. B1.2) e presente negli archivi catastali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Come si può desumere dalla relazione tecnica illustrativa (cfr. all.), a firma del Geom. Rossano Milani, allegata alla D.I.A. prot.5039 del 19/06/06, l'immobile oggetto di esecuzione ricade nella zona A del P.R.G. del Comune di Carsoli con destinazione urbanistica di "Recupero" mentre il fondo retrostante il fabbricato, sul quale è stata

realizzata la scala esterna per consentire l'accesso all'immobile, ricade nella zona B2 con destinazione urbanistica "Completamento non Caratterizzato"

In entrambe le zone , A e B2, è presente un Vincolo Paesaggistico in quanto ricadenti nella zona a regime ordinario del Piano Territoriale Paesaggistico (P.T.P.).

In particolare il vincolo riguarda la zona D del Piano Regionale Paesaggistico, ovvero una zona in cui è la trasformazione è sottoposta a regime ordinario, i cui perimetri sono indicati secondo l'ex Art.18 P.R.P. il quale recita al comma 1:

"Per gli edifici, impianti, manufatti ed opere esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla L.R. 18/83, art. 30 lett. a), b), c), d), e); sono ammessi, altresì, completamenti funzionali ed interventi strettamente connessi ad adeguamenti previsti dalle leggi in vigore, purché coerenti con la natura e la qualità del bene".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Come si può desumere dalla relazione tecnica illustrativa (Cfr. All. C1.2) , a firma del Geom. Rossano Milani, allegata alla D.I.A. prot.5039 del 19/06/06, l'immobile oggetto di esecuzione, ovvero il terreno sul quale è stata realizzata la scala esterna per consentire l'accesso all'immobile, ricade nella zona B2 del P.R.G. del Comune di Carsoli con destinazione urbanistica "Completamento non Caratterizzato".

Nelle N.T.A del Comune di Carsoli è indicato che, in tale area, la modalità d'intervento può espletarsi solamente mediante il rilascio di una concessione edilizia singola da parte dell'ente e limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: Residenze, commercio dettaglio, Servizi di dettaglio, Artigianato non molesto, Servizi.

La densità fondiaria ammessa è pari a 1.00 mc/mq con:

- numero massimo di piani pari a quello degli edifici latitanti
- distacchi minimi dai confini secondo gli allineamenti attuali pari a mt. 5.00
- distacchi dai fabbricati pari alla loro altezza con un minimo di mt. 10.00
- distacchi da strade, secondo allineamenti attuali ovvero mt. 5.00

Nel caso di nuovi interventi dovrà essere particolarmente curato l'inserimento ambientale. Obbligo di: copertura a tetto, facciate con intonaco senza tinteggiature a base di resine di ogni natura, infissi con persiane alla romana, porte e portoncini in legno. Escluse tassativamente coloriture a pastello vivaci;

Nella zona B2, è presente un Vincolo Paesaggistico in quanto ricadenti nella zona a regime ordinario del Piano Territoriale Paesaggistico (P.T.P.).

In particolare il vincolo riguarda la zona D del Piano Regionale Paesaggistico, ovvero una zona in cui è la trasformazione è sottoposta a regime ordinario, i cui perimetri sono indicati secondo l'ex Art.18 P.R.P. il quale recita al comma 1:

"Per gli edifici, impianti, manufatti ed opere esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla L.R. 18/83, art. 30 lett. a), b), c), d), e); sono ammessi, altresì, completamenti funzionali ed interventi strettamente connessi ad adeguamenti previsti dalle leggi in vigore, purché coerenti con la natura e la qualità del bene".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Nella relazione tecnico illustrativa allegata alla Denuncia di Inizio Attività, protocollata il 19/06/2006 con n.5039 Cfr. All. C1.2) e dalla certificazione di idoneità statica, allegata alla domanda di rilascio del certificato di agibilità, protocollata presso il comune di Carsoli il 25/08/06 (Cfr. All. C2.2), viene attribuita all'edificio una data di costruzione in un'epoca anteriore al 1942.

Il sottoscritto, in base alle caratteristiche costruttive prevalenti dello stabile, ritiene del tutto plausibile tale attribuzione temporale.

A seguito di ricerche effettuate presso gli archivi urbanistici del comune di Carsoli il sottoscritto non ha potuto rintracciare alcun titolo o autorizzazione edilizia e certificazione di agibilità, ma solamente riscontrare quanto segue:

a) Denuncia di Inizio Attività protocollata il 22/07/2005 con n. 6482 (Cfr. All. C1.1), riguardante lavori di ristrutturazione interna dello stabile censito al NCEU di Carsoli Fg 10 Plla 350 Sub 5 e della sistemazione dell'area esterna, il fondo retrostante pertinenziale censito al NCT di Carsoli Fg 10 Plla 301.

Tuttavia, il servizio urbanistico del comune di Carsoli ha risposto con comunicazione del 25/07/2005 prot. n.6532, dando parere negativo e diffidando l'esecutata ad eseguire i suddetti lavori.

b) Denuncia di Inizio Attività protocollata il 19/06/2006 con n.5039 (Cfr. All. C1.2), riguardante la costruzione di una scala esterna nel fondo retrostante il fabbricato, censito al NCT Fg.10 Plla 301 per garantire l'accesso alle due sopraccitate unità immobiliari.

Nonostante in tale D.I.A., il tecnico asseverante, Geom. Rossano Milani, abbia:

- indicato la presenza, nell'area in cui è stata realizzata la scala esterna, di un vincolo di tipo Paesistico Ambientale (Titolo II Dlgs n.490/1999);

- espressamente esercitato la possibilità che l'Autorizzazione Paesistica fosse acquisita direttamente dallo sportello unico per l'edilizia del Comune di Carsoli (come previsto nella stesa modulistica messa a disposizione dall'ente ai sensi del art.3, comma 3, del Dpr n.380/2001).

tuttavia, nel medesimo accesso, il sottoscritto non ha potuto reperire:

- alcun parere favorevole da parte della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo in merito un al vincolo di tipo Paesistico Ambientale esistente nell'area.

- alcuna istruttoria (volta alla verifica dei presupposti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica), né relativa richiesta di parere, riguardante le opere da realizzare, che l'ente avrebbe dovuto inoltrare alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo.

Conseguentemente a ciò, il sottoscritto ha anche effettuato l'accesso presso gli archivi della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo, volta alla ricerca di una eventuale richiesta di autorizzazione paesaggistica da parte del Comune di Carsoli a nome della Sig.ra **** Omissis ****, ottenendo un riscontro negativo da parte dell'ente (Cfr. All. C3.1).

Occorre sottolineare che il sottoscritto, durante l'accesso effettuato presso gli archivi urbanistici, non ha potuto

riscontrare comunicazione alcuna di un eventuale non accoglimento, da parte del servizio urbanistico del comune di Carsoli, della suddetta D.I.A. protocollata il 19/06/2006 con n.5039 (Cfr. All. C1.2).

c) Domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata dall'esecutata presso il comune di Carsoli il 25/08/06 (Cfr. All. C2.2) in cui la stessa dichiara che i lavori di natura edilizia sono iniziati in data 22/07/2005, come da comunicazione tramite D.I.A. del 22/07/2005 n. 6482 (Cfr. All. C1.1), e che essi sono stati conclusi in data 30/07/2006 come da comunicazione inviata al Comune di Carsoli il 31/07/2006 e protocollata al n.6375. In base a tale domanda, sembrerebbe che alcune opere siano state avviate anche in presenza di un primo diniego dell'amministrazione, ricevuto il 25/07/2005 (Cfr. All. C1.1), per poi essere concluse 41 gg dopo la presentazione della seconda D.I.A. del 19/06/2006 con n.5039 (Cfr. All. C1.2).

Pertanto, sebbene le opere risultino ultimate a in seguito del silenzio-assenso dell'amministrazione comunale, originatosi a valle di regolare comunicazione inoltrata, tramite la D.I.A. del 19/06/2006 con n.5039 (Cfr. All. C1.2) indicata al punto b), tuttavia le stesse sono state realizzate in assenza del parere favorevole da parte della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo.

Per quanto concerne:

- la regolarità del fabbricato in merito alle norme per l'idoneità statica e simica, il sottoscritto ha condotto ricerche presso gli archivi del Genio Civile dell'Aquila, ottenendo un riscontro negativo (Cfr All. D1.1 e D1.2). Tuttavia, limitatamente all'idoneità statica dell'edificio, il sottoscritto ha potuto reperire, allegata alla domanda di rilascio del certificato di agibilità, protocollata presso il comune di Carsoli il 25/08/06 (Cfr. All. C2.2), opportuna certificazione rilasciata dal Geom. Paolo Silvi il 23/08/2006.

- la conformità dell'impianto elettrico, termico, di adduzione del gas, idrico e fognario, il sottoscritto ha potuto reperire le relative dichiarazioni (Cfr. All. C2.2), in quanto allegate alla domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata dall'esecutata presso il comune di Carsoli il 25/08/06.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Al fine di valutare la possibile sanabilità delle opere realizzate a seguito di regolare DIA del 19/06/2006 con prot. n.5039 (Cfr. All. C1.2), ma comunque eseguite in assenza di parere favorevole relativo al vincolo di tipo Paesistico Ambientale, il sottoscritto ha inoltrato richiesta (protocollata in data 31/05/2021 al n.8210) alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (SABAP) di un parere preventivo per poter stabilire le opere realizzate siano o meno sanabili.

Tuttavia, nonostante vari solleciti effettuati dal sottoscritto (mediante PEC del 23/06/2021, mediante contatto telefonico il 11/06/2021 e 02/08/2021 ed anche cercando di contattare direttamente il funzionario di zona mediante email del 03/08/2021), il SABAP non ha fornito, ad oggi, alcun riscontro sul rilascio del suddetto parere.

In aggiunta a ciò, al fine di poter valutare il ripristino dell'originario accesso fronte strada, mediante l'utilizzo comune della scala realizzata nel fabbricato adiacente (Cfr. All. F1.4), demolito ed ora parzialmente ricostruito, il sottoscritto ha anche fatto richiesta (protocollata in data 28/01/2021 al n.688 con primo sollecito in data 21/03/2021 protocollato al n.2092 e secondo sollecito in data 01/07/2021 protocollato al n. 4829), al Comune di Carsoli, di accesso agli archivi urbanistici per visionare gli elaborati progettuali relativi alla DIA presentata per la costruzione del fabbricato adiacente. Ad oggi, il sottoscritto è ancora in attesa di riscontro da parte dell'ente.

AGGIORNAMENTO

Il sottoscritto è riuscito a contattare il funzionario di zona della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (SABAP) per richiedere un parere preventivo in merito alla sanabilità delle opere realizzate, ovvero la scala esterna e l'apertura del vano porta.

Il funzionario ha indicato al sottoscritto che il SABAP non rilascia pareri preventivi ma, previa visione del rilievo fotografico, ha altresì confermato che le opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica (Scala esterna ed apertura vano porta) possano essere sottoposte ad accertamento sulla compatibilità paesaggistica (in base all'art. 167 comma 4, punto a) del DLGS 42/2004.

In particolare, il funzionario ha fornito al sottoscritto, come riferimenti normativo, la Circolare 33-2009 e sentenza del T.A.R. Campania n. 1894 del 4.11.2019, secondo i quali l'accertamento della compatibilità paesaggistica delle opere realizzate risulta possibile in quanto la realizzazione della scala esterna e dell'apertura del vano porta d'ingresso non hanno determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

Il sottoscritto ha potuto verificare la conformità ai sopracitati riferimenti normativi mediante il confronto tra ante e post-operam, presente nell'elaborato progettuale della suddetta DIA (Cfr. All. C1.2), e lo stato dei luoghi dai quale si evince la originale continuità con la porzione di fabbricato non ancora restaurato (Cfr All. F4.3 e F4.4).

Inoltre il funzionario di zona, sempre previa visione del rilievo fotografico, ha altresì confermato la verosimile compatibilità paesaggistica delle opere realizzate.

Pertanto, al fine di regolarizzare le opere realizzate (la scala esterna e l'apertura del vano porta) sul terreno retrostante il fabbricato, ovvero il bene n.2 del medesimo lotto di vendita, e garantire al contempo l'accesso alle unità immobiliari costituenti tale bene, è necessario effettuare:

a) Istruttoria edilizia presso il Comune di Carsoli volta all'accertamento della compatibilità paesaggistica delle opere realizzate (la scala esterna e l'apertura del vano porta) da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (SABAP), ai sensi dell'art. 167 comma 4, punto a) del DLGS 42/2004.

b) Variazione Catastale dell'immobile da "Terreno Agricolo" a corte pertinenziale esclusiva dell'immobile oggetto di esecuzione, in quanto corte comune alle due unità immobiliari del suddetto bene.

Il costo complessivo di entrambe le pratiche, si aggirerebbe intorno ai 4500 euro comprensiva di sanzioni ed oneri amministrativi.

Il sottoscritto ha valutato anche la possibilità di realizzare una scala, interna alle due unità, di esigue dimensioni (tipo a chiocciola): a causa della ridotta superficie utile disponibile in entrambe le unità immobiliari, tale soluzione comparerebbe necessariamente l'accorpamento delle stesse in una singola unità disposta su più livelli.

Inoltre, per realizzare la scala interna sono necessarie sia importanti opere strutturali relative alla realizzazione di un adeguato foro nel solaio di interpiano presente tra le due unità immobiliari, sia ulteriori opere all'interno delle stesse volte alla riorganizzazione degli ambienti.

Il sottoscritto stima un costo per la realizzazione di tali opere di circa 15.000 Euro, cifra comprensiva dei costi di progettazione, calcolo e redazione della SCIA, comprensiva di deposito presso il Genio Civile, per segnalare tale variazione al Comune di Carsoli ed all'ufficio tecnico della regione Abruzzo.

In aggiunta, occorre segnalare che l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione non può essere garantito in quanto privo di accesso diretto su strada pubblica. Infatti, la corte pertinenziale atta a garantire l'accesso delle suddette unità immobiliari, ovvero il bene n.2 del medesimo lotto di vendita, risulta intercluso poiché confinante con le seguenti particelle appartenenti ad altra proprietà:

- a) NCT di Carsoli Foglio 6, P.lla 483 appartenente a molteplici intestatari catastali;
- b) NCEU di Carsoli Foglio 10, Particelle 302 (corte di pertinenza), 303, 345 (corte di pertinenza), 354;
- c) NCT di Carsoli Foglio 10, Particelle 532 e 252;

Infine, il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accertamento (protocollata in data 28/01/2021 al n. 686 con primo sollecito in data 21/03/2021 protocollato ai n.2091 e 2093, secondo sollecito in data 01/07/2021 protocollato al n. 4830 e terzo sollecito il 10/12/20221 mai protocollato dall'ente), al Comune di Carsoli, in merito alla possibile proprietà demaniale del fondo identificato al NCT di Carsoli Foglio 10, Particelle 252 che, prospiciente la strada pubblica, potrebbe garantire l'accesso al fondo in questione. Ad oggi, il sottoscritto è ancora in attesa di riscontro da parte dell'ente.

AGGIORNAMENTO

Con riferimento alla particella n.252, poiché censita catastalmente come ente urbano privo di intestatari catastali, il sottoscritto ha svolto opportune indagini, volte ad identificare la proprietà del fondo, sia presso l'ufficio urbanistica del comune di Carsoli, sia presso gli archivi meccanografici del Catasto dell'Aquila.

Da tali indagini è emerso che la particella 252 non risulta di proprietà demaniale, ma risulta come corte comune delle particelle 302, 354 Sub.3 e 355 Sub.7 (da soppressione Sub.2 Part.354) e 355 Sub.5 (Cfr. All. A3.4 e All. A3.5). Pertanto, anche la particella 252 risulterebbe appartenere a molteplici intestatari catastali.

In base a quanto riportato, è possibile desumere che, per garantire l'accesso da strada pubblica all'immobile oggetto di esecuzione, è necessario instaurazione una servitù di passaggio sul fondo confinante censito al NCT Fg. 10 part. 252 oppure, alternativamente, al fondo confinante censito al NCT Fg. 6 part.483.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sul terreno oggetto di esecuzione è presente una scala realizzata per garantire l'accesso alle due unità immobiliari costituenti il bene n.1 del medesimo lotto, per il quale il sottoscritto ha effettuato opportune ricerche, presso gli archivi urbanistici del comune di Carsoli, volte a verificare la regolarità amministrativa ed urbanistica del manufatto.

Negli archivi dell'ente, il sottoscritto ha potuto rintracciare una Denuncia di Inizio Attività, protocollata il 19/06/2006 con n.5039 (Cfr. All. C1.2), riguardante la costruzione della suddetta scala esterna. Nonostante in tale D.I.A., il tecnico asseverante, Geom. Rossano Milani, abbia:

- indicato la presenza, nell'area in cui è stata realizzata la scala esterna, di un vincolo di tipo Paesistico Ambientale (Titolo II Dlgs n.490/1999);
- espressamente esercitato la possibilità che l'Autorizzazione Paesistica fosse acquisita direttamente dallo sportello unico per l'edilizia del Comune di Carsoli (come previsto nella stesa modulistica messa a disposizione

dall'ente ai sensi del art.3, comma 3, del Dpr n.380/2001).

tuttavia, nel medesimo accesso, il sottoscritto non ha potuto reperire:

- alcun parere favorevole da parte della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo in merito un al vincolo di tipo Paesistico Ambientale esistente nell'area.
- alcuna istruttoria (volta alla verifica dei presupposti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica), né relativa richiesta di parere, riguardante le opere da realizzare, che l'ente avrebbe dovuto inoltrare alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo.

Conseguentemente a ciò, il sottoscritto ha anche effettuato l'accesso presso gli archivi della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo, volta alla ricerca di una eventuale richiesta di autorizzazione paesaggistica da parte del Comune di Carsoli a nome della Sig.ra **** Omissis ****, ottenendo un riscontro negativo da parte dell'ente (Cfr. All. C3.1).

Occorre sottolineare che il sottoscritto, durante l'accesso effettuato presso gli archivi urbanistici, non ha potuto riscontrare comunicazione alcuna di un eventuale non accoglimento, da parte del servizio urbanistico del comune di Carsoli, della suddetta D.I.A. protocollata il 19/06/2006 con n.5039 (Cfr. All. C1.2).

Pertanto, sebbene le opere risultino ultimate a in seguito del silenzio-assenso dell'amministrazione comunale, originatosi a valle di regolare comunicazione inoltrata, tramite la D.I.A. del il 19/06/2006 con n.5039 (Cfr. All. C1.2) indicata al punto b), tuttavia le stesse sono state realizzate in assenza del parere favorevole da parte della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo.

Per quanto concerne la regolarità delle opere in merito alle norme per l'idoneità statica e simica, il sottoscritto ha condotto ricerche presso presso gli archivi del Genio Civile dell'Aquila, ottenendo un riscontro negativo (Cfr All. D1.1 e D1.2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Al fine di valutare la possibile sanabilità delle opere, realizzate a seguito di regolare DIA del 19/06/2006 con n.5039 (Cfr. All. C1.2) ma comunque eseguite in assenza di parere favorevole relativo al vincolo di tipo Paesistico Ambientale,

il sottoscritto ha contattato il funzionario di zona della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (SABAP) per richiedere un parere preventivo in merito alla sanabilità delle opere realizzate, ovvero la scala esterna e l'apertura del vano porta.

Il funzionario ha indicato al sottoscritto che il SABAP non rilascia pareri preventivi ma, previa visione del rilievo fotografico, ha altresì confermato che le opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica (Scala esterna ed apertura vano porta) possano essere sottoposte ad accertamento sulla compatibilità paesaggistica (in base all'art. 167 comma 4, punto a) del DLGS 42/2004.

In particolare, il funzionario ha fornito al sottoscritto, come riferimento normativo, la Circolare 33-2009 e sentenza del T.A.R. Campania n. 1894 del 4.11.2019, secondo i quali l'accertamento della compatibilità paesaggistica delle opere realizzate risulta possibile in quanto la realizzazione della scala esterna e

dell'apertura del vano porta d'ingresso non hanno determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

Il sottoscritto ha potuto verificare la conformità ai sopracitati riferimenti normativi mediante il confronto tra ante e post-operam, presente nell'elaborato progettuale della suddetta DIA (Cfr. All. C1.2), e stato dei luoghi dai quale si evince la originale continuità con la porzione di fabbricato non ancora restaurato(Cfr All. F4.3 e F4.4).

Inoltre il funzionario di zona, sempre previa visione del rilievo fotografico, ha altresì confermato la verosimile compatibilità paesaggistica delle opere realizzate.

Pertanto, al fine di regolarizzare le opere realizzate (la scala esterna e l'apertura del vano porta) sul terreno retrostante il fabbricato, ovvero il bene n.2 del medesimo lotto di vendita, e garantire al contempo l'accesso alle unità immobiliari costituenti tale bene, è necessario effettuare:

a) Istruttoria edilizia presso il Comune di Carsoli volta all'accertamento della compatibilità paesaggistica delle opere realizzate (la scala esterna e l'apertura del vano porta) da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (SABAP), ai sensi dell'art. 167 comma 4, punto a) del DLGS 42/2004.

b) Variazione Catastale dell'immobile da "Terreno Agricolo" a corte pertinenziale esclusiva dell'immobile oggetto di esecuzione, in quanto corte comune alle due unità immobiliari del suddetto bene.

Il costo complessivo di entrambe le pratiche, si aggirerebbe intorno ai 4500 euro comprensiva di sanzioni ed oneri amministrativi.

In aggiunta, occorre segnalare che l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione non può essere garantito in quanto privo di accesso diretto su strada pubblica. Infatti, la corte pertinenziale atta a garantire l'accesso delle suddette unità immobiliari, ovvero il bene n.2 del medesimo lotto di vendita, risulta intercluso poiché confinante con le seguenti particelle appartenenti ad altra proprietà:

a) NCT di Carsoli Foglio 6, P.lla 483 appartenente a molteplici intestatari catastali;

b) NCEU di Carsoli Foglio 10, Particelle 302 (corte di pertinenza), 303, 345 (corte di pertinenza), 354;

c) NCT di Carsoli Foglio 10, Particelle 532 e 252;

Con riferimento alla particella n.252, poiché censita catastalmente come ente urbano privo di intestatari catastali, il sottoscritto ha svolto opportune indagini, volte ad identificare la proprietà del fondo, sia presso l'ufficio urbanistica del comune di Carsoli, sia presso gli archivi meccanografici del Catasto dell'Aquila.

Da tali indagini è emerso che la particella 252 non risulta di proprietà demaniale, ma risulta come corte comune delle particelle 302, 354 Sub.3 e 355 Sub.7 (da soppressione Sub.2 Part.354) e 355 Sub.5 (Cfr. All. A3.4 e e All. A3.5). Pertanto, anche la particella 252 risulterebbe appartenere a molteplici intestatari catastali.

In base a quanto riportato, è possibile desumere che, per garantire l'accesso da strada pubblica all'immobile oggetto di esecuzione, è necessario instaurazione una servitù di passaggio sul fondo confinante censito al NCT Fg. 10 part. 252 oppure, alternativamente, al fondo confinante censito al NCT Fg. 6 part.483.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto, in base alle informazioni desunte dall'esecutata, non ha indentificato vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto, allo stato attuale, non ha indentificato vincoli od oneri condominiali riguardanti il fondo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2
Il bene risulta essere costituito da due unità immobiliari di tipo residenziale, entrambe adibite a civile abitazione e collocate al piano primo e secondo di un edificio costituente parte di un aggregato edilizio. L'edificio è situato, come si evince dalle visure (Cfr. All. A1.1), dall'estratto di mappa catastale (Cfr. All. A1.3) ed dall'inquadramento Aerofotografico (Cfr. All. F1.1), in via della Ripa n.2, località Tufo Basso, un agglomerato urbano costituente uno dei tre borghi che, insieme a Tufo Alto e Villetta, costituiscono la frazione di Tufo ricadente nel Comune di Carsoli (Aq). Il borgo è immerso in un paesaggio caratterizzato dall'alternanza di formazioni boschive e di terreni coltivati a seminativo. L'Edificio è collocato all'interno di un agglomerato edilizio costruito in epoca antecedente al 1942. La zona risulta scarsamente dotata di servizi e parcheggi poiché il tessuto edilizio della zona è caratterizzato da un fitto addensamento di aggregati edilizi che delineano una rete viaria composta da strade e vicoli di esigua sezione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 350, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.750,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2
Il bene risulta essere costituito da un terreno attraverso il quale è possibile garantire l'accesso ad entrambe le unità immobiliari adibite a civile abitazione, costituenti il bene n.1 del medesimo lotto di vendita. Pertanto, il terreno in questione costituisce una corte pertinenziale del suddetto bene ed è comune alle due suddette unità immobiliari in quanto collocato nella parte retrostante dell'edificio ove le stesse presentano i rispettivi ingressi (Cfr. All. F1.3). Il terreno è situato, come si evince dall'estratto di mappa (Cfr. All. A3.1) ed dall'inquadramento Aerofotografico (Cfr. All. F1.3), in via della Ripa n.2, località Tufo Basso, un agglomerato urbano costituente uno dei tre borghi che, insieme a Tufo Alto e Villetta, costituiscono la frazione di Tufo ricadente nel Comune di Carsoli (Aq). Il borgo è immerso in un paesaggio caratterizzato dall'alternanza di formazioni boschive e di terreni coltivati a seminativo. La zona risulta scarsamente dotata di servizi e parcheggi poiché il tessuto edilizio della zona è caratterizzato da un fitto addensamento di aggregati edilizi che delineano una rete viaria composta da strade e vicoli di esigua sezione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 301, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 7.890,00

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno considerare, ai fini della stima, l'immobile oggetto di esecuzione come pertinenza esclusiva del bene n.1 in quanto lo stesso risulta essere, a tutti gli effetti, una corte comune atta a garantire l'accesso ad entrambe le unità immobiliari costituenti il suddetto bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	81,00 mq	750,00 €/mq	€ 60.750,00	100,00%	€ 60.750,00
Bene N° 2 - Terreno Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2	10,52 mq	750,00 €/mq	€ 7.890,00	100,00%	€ 7.890,00
				Valore di stima:	€ 68.640,00

Valore di stima: € 68.640,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti o all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non considerati	5,00	%

Valore finale di stima: € 65.208,00

Per il calcolo del valore commerciale della superficie il sottoscritto ha reputato opportuno adottare una stima sinettica e comparativa : il valore di stima è scaturito da una serie di indagini di mercato tenendo anche conto le quotazioni fornite dall'Osservatorio Mobiliare Italiano dell'Agenzia delle Entrate.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto concerne il bene n.2 dell'unico lotto di vendita, ovvero il terreno censito al NCT di Carsoli Fg.10 P.IIIa 301, lo scrivente CTU segnala che:

- il fondo in questione risulta intercluso in quanto privo di accesso diretto su strada pubblica poiché confinante con le seguenti particelle appartenenti ad altra proprietà:

- NCT di Carsoli Foglio 6, P.IIIa 483 appartenente a molteplici intestatari catastali;
- NCEU di Carsoli Foglio 10, Particelle 302 (corte di pertinenza), 303, 345 (corte di pertinenza), 354;
- NCT di Carsoli Foglio 10, Particelle 532 e 252;

Con riferimento alla particella n.252, poiché censita catastalmente come ente urbano privo di intestatari catastali, il sottoscritto ha svolto opportune indagini, volte ad identificare la proprietà del fondo, sia presso l'ufficio urbanistica del comune di Carsoli, sia presso gli archivi meccanografici del Catasto dell'Aquila.

Da tali indagini è emerso che la particella 252 non risulta di proprietà demaniale, ma risulta come corte comune delle particelle 302, 354 Sub.3 e 355 Sub.7 (da soppressione Sub.2 Part.354) e 355 Sub.5 (Cfr. All. A3.X). Conseguentemente, anche la particella 252 risulta essere di proprietà di molteplici intestatari catastali.

Pertanto, al fine di garantire l'accesso al terreno oggetto di esecuzione, si rende necessario accendere una servitù di passaggio passivo su uno dei due fondi confinanti, delimitati a loro volta da strada pubblica, ovvero il terreno ad EST confinante censito al NCT Fg. 10 part. 252 oppure, alternativamente, il terreno a NORD confinante censito al NCT Fg. 6 part.483.

- nell'atto notarile di acquisto è indicato che "sul terreno insiste un fabbricato rurale identificato al NCT di Carsoli Fg.10 P.lla 300" (Cfr. All. R1.1). Poiché tale fabbricato rurale, seppur di proprietà dell'esecutata, non risulta inserito nei limiti del pignoramento, lo stesso risulterebbe intercluso in seguito alla vendita del lotto. Pertanto, è necessario accendere una servitù di passaggio passiva sul terreno oggetto di vendita forzosa al fine di garantire l'accesso a tale fabbricato rurale

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

Avezzano, li 24/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Chichiarelli Pietro Ivan

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2
Il bene risulta essere costituito da due unità immobiliari di tipo residenziale, entrambe adibite a civile abitazione e collocate al piano primo e secondo di un edificio costituente parte di un aggregato edilizio. L'edificio è situato, come si evince dalle visure (Cfr. All. A1.1), dall'estratto di mappa catastale (Cfr. All. A1.3) ed dall'inquadramento Aerofotografico (Cfr. All. F1.1), in via della Ripa n.2, località Tufo Basso, un agglomerato urbano costituente uno dei tre borghi che, insieme a Tufo Alto e Villetta, costituiscono la frazione di Tufo ricadente nel Comune di Carsoli (Aq). Il borgo è immerso in un paesaggio caratterizzato dall'alternanza di formazioni boschive e di terreni coltivati a seminativo. L'Edificio è collocato all'interno di un aggerato edilizio costruito in epoca antecedente al 1942. La zona risulta scarsamente dotata di servizi e parcheggi poiché il tessuto edilizio della zona è caratterizzato da un fitto addensamento di aggregati edilizi che delineano una rete viaria composta da strade e vicoli di esigua sezione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 350, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come si può desumere dalla relazione tecnica illustrativa (cfr. all.) , a firma del Geom. Rossano Milani, allegata alla D.I.A. prot.5039 del 19/06/06, l'immobile oggetto di esecuzione ricade nella zona A del P.R.G. del Comune di Carsoli con destinazione urbanistica di "Recupero" mentre il fondo retrostante il fabbricato, sul quale è stata realizzata la scala esterna per consentire l'accesso all'immobile, ricade nella zona B2 con destinazione urbanistica "Completamento non Caratterizzato" In entrambe le zone , A e B2, è presente un Vincolo Paesaggistico in quanto ricadenti nella zona a regime ordinario del Piano Territoriale Paesaggistico (P.T.P.). In particolare il vincolo riguarda la zona D del Piano Regionale Paesaggistico, ovvero una zona in cui è la trasformazione è sottoposta a regime ordinario, i cui perimetri sono indicati secondo l'ex Art.18 P.R.P. il quale recita al comma 1: "Per gli edifici, impianti, manufatti ed opere esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla L.R. 18/83, art. 30 lett. a), b), c), d), e); sono ammessi, altresì, completamenti funzionali ed interventi strettamente connessi ad adeguamenti previsti dalle leggi in vigore, purché coerenti con la natura e la qualità del bene".
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2
Il bene risulta essere costituito da un terreno attraverso il quale è possibile garantire l'accesso ad entrambe le unità immobiliari adibite a civile abitazione, costituenti il bene n.1 del medesimo lotto di vendita. Pertanto, il terreno in questione costituisce una corte pertinenziale del suddetto bene ed è comune alle due suddette unità immobiliari in quanto collocato nella parte retrostante dell'edificio ove le stesse presentano i rispettivi ingressi (Cfr. All. F1.3). Il terreno è situato, come si evince dall'estratto di mappa (Cfr. All. A3.1) ed dall'inquadramento Aerofotografico (Cfr. All. F1.3), in via della Ripa n.2, località Tufo Basso, un agglomerato urbano costituente uno dei tre borghi che, insieme a Tufo Alto e Villetta, costituiscono la frazione di Tufo ricadente nel Comune di Carsoli (Aq). Il borgo è immerso in un paesaggio caratterizzato dall'alternanza di formazioni boschive e di terreni coltivati a seminativo. La zona risulta scarsamente dotata di servizi e parcheggi poiché il tessuto edilizio della zona è caratterizzato da un fitto addensamento di aggregati edilizi che delineano una rete viaria composta da strade e vicoli di esigua sezione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 301, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come si può desumere dalla relazione tecnica illustrativa (Cfr. All. C1.2) , a firma del Geom. Rossano Milani, allegata alla D.I.A. prot.5039 del 19/06/06, l'immobile oggetto di

esecuzione, ovvero il terreno sul quale è stata realizzata la scala esterna per consentire l'accesso all'immobile, ricade nella zona B2 del P.R.G. del Comune di Carsoli con destinazione urbanistica "Completamento non Caratterizzato". Nelle N.T.A del Comune di Carsoli è indicato che, in tale area, la modalità d'intervento può espletarsi solamente mediante il rilascio di una concessione edilizia singola da parte dell'ente e limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: Residenze, commercio dettaglio, Servizi di dettaglio, Artigianato non molesto, Servizi. La densità fondiaria ammessa è pari a 1.00 mc/mq con: - numero massimo di piani pari a quello degli edifici latitanti - distacchi minimi dai confini secondo gli allineamenti attuali pari a mt. 5.00 - distacchi dai fabbricati pari alla loro altezza con un minimo di mt. 10.00 - distacchi da strade, secondo allineamenti attuali ovvero mt. 5.00 Nel caso di nuovi interventi dovrà essere particolarmente curato l'inserimento ambientale. Obbligo di: copertura a tetto, facciate con intonaco senza tinteggiature a base di resine di ogni natura, infissi con persiane alla romana, porte e portoncini in legno. Escluse tassativamente coloriture a pastello vivaci; Nella zona B2, è presente un Vincolo Paesaggistico in quanto ricadenti nella zona a regime ordinario del Piano Territoriale Paesaggistico (P.T.P.). In particolare il vincolo riguarda la zona D del Piano Regionale Paesaggistico, ovvero una zona in cui è la trasformazione è sottoposta a regime ordinario, i cui perimetri sono indicati secondo l'ex Art.18 P.R.P. il quale recita al comma 1: "Per gli edifici, impianti, manufatti ed opere esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla L.R. 18/83, art. 30 lett. a), b), c), d), e); sono ammessi, altresì, completamenti funzionali ed interventi strettamente connessi ad adeguamenti previsti dalle leggi in vigore, purché coerenti con la natura e la qualità del bene".

Prezzo base d'asta: € 65.208,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.208,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 350, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	81,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto risulta essere discrete condizioni generali poiché gli ambienti interni e gli impianti tecnologici sono stati ristrutturati nel 2006, ma, da tale data l'appartamento non è stato mai utilizzato. Tuttavia, da una visione dello stato dei luoghi, il sottoscritto ha potuto constatare un'assenza di attività manutentiva che inevitabilmente è stata causa di degrado in limitate ed isolate porzioni dell'immobile. Infatti, sebbene l'immobile sia stato ristrutturato nel 2006 e poiché presumibilmente da tale data non è stato ne utilizzato, ne mantenuto, esso presenta limitate porzioni di degrado degli intonaci interni dovute essenzialmente ad infiltrazioni provenienti dalla copertura (nel piano primo e secondo) ed da fenomeni di umidità di risalita capillare (umidità scendente) nel piano primo. La copertura, sebbene ristrutturata da recente, presenta piccole infiltrazioni di acqua piovana che sono causa di degrado dell'intonaco interno del vano ingresso/cucina del piano secondo. Le rifiniture esterne ed interne, in tutti i locali, risultano in buone condizioni anche se, a causa dalla mancata manutenzione, presentano limitate porzioni di degrado degli intonci interni al pino primo a fenomeni di umidità di risalita capillare (umidità scendente) del vano ingresso/cucina del piano primo. Per quanto concerne gli impianti tecnologici, anche se risultano di recente installazione, occorre un'attività di verifica ed eventuale finalizzazione o ripristino per garantirne la loro funzionalità. Non è stato possibile inoltre verificare se le utenze risultino correttamente collegate alla rete pubblica.		
Descrizione:	Il bene risulta essere costituito da due unità immobiliari di tipo residenziale, entrambe adibite a civile abitazione e collocate al piano primo e secondo di un edificio costituente parte di un aggregato edilizio. L'edificio è situato, come si evince dalle visure (Cfr. All. A1.1), dall'estratto di mappa catastale (Cfr. All. A1.3) ed dall'inquadramento Aerofotografico (Cfr. All. F1.1), in via della Ripa n.2, località Tufo Basso, un agglomerato urbano costituente uno dei tre borghi che, insieme a Tufo Alto e Villetta, costituiscono la frazione di Tufo ricadente nel Comune di Carsoli (Aq). Il borgo è immerso in un paesaggio caratterizzato dall'alternanza di formazioni boschive e di terreni coltivati a seminativo. l'Edificio è collocato all'interno di un aggerato edilizio costruito in epoca antecedente al 1942. La zona risulta scarsamente dotata di servizi e parcheggi poiché il tessuto edilizio della zona è caratterizzato da una fitto addensamento di aggregati edilizi che delineano una rete viaria composta da strade e vicoli di esigua sezione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - via della Ripa n.2, loc. Tufo Basso, piano 1 e 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 301, Qualità	Superficie	10,52 mq

	Seminativo		
Stato conservativo:	Il terreno in oggetto non è attualmente coltivato, risulta essere in uno stato di abbandono e privo di recinzione (Cfr. All. F4.1 e F4.2)		
Descrizione:	<p>Il bene risulta essere costituito da un terreno attraverso il quale è possibile garantire l'accesso ad entrambe le unità immobiliari adibite a civile abitazione, costituenti il bene n.1 del medesimo lotto di vendita. Pertanto, il terreno in questione costituisce una corte pertinenziale del suddetto bene ed è comune alle due suddette unità immobiliari in quanto collocato nella parte retrostante dell'edificio ove le stesse presentano i rispettivi ingressi (Cfr. All. F1.3). Il terreno è situato, come si evince dall'estratto di mappa (Cfr. All. A3.1) ed dall'inquadramento Aerofotografico (Cfr. All. F1.3), in via della Ripa n.2, località Tufo Basso, un agglomerato urbano costituente uno dei tre borghi che, insieme a Tufo Alto e Villetta, costituiscono la frazione di Tufo ricadente nel Comune di Carsoli (Aq). Il borgo è immerso in un paesaggio caratterizzato dall'alternanza di formazioni boschive e di terreni coltivati a seminativo. La zona risulta scarsamente dotata di servizi e parcheggi poiché il tessuto edilizio della zona è caratterizzato da un fitto addensamento di aggregati edilizi che delineano una rete viaria composta da strade e vicoli di esigua sezione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a L'Aquila il 28/07/2000
Reg. gen. 11231 - Reg. part. 1634
Importo: € 108.455,95
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Cerini Claudio
Data: 26/07/2000
N° repertorio: 181953
N° raccolta: 43817

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 13/12/2019
Reg. gen. 20006 - Reg. part. 16239
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DELLA RIPA N.2, LOC. TUFO BASSO, PIANO 1 E 2

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 18/05/2022
Reg. gen. 9095 - Reg. part. 7431
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il pignoramento è stato trascritto ad integrazione del precedente trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Aquila il 13/12/2019 al Reg. Gen n.20006, Reg. Part. n.16239. Il sottoscritto, segnala una difformità tra il codice fiscale dell'esecutata riportato nella nota di trascrizione del pignoramento presente agli atti (Reg. Gen n.9095, Reg. Part. n.7431 presentazioni.30 del 18/05/2022) **** Omissis **** e quello riportato nella documentazione catastale **** Omissis ****.