

---

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Finucci Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2021 del R.G.E.

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Normativa urbanistica .....	6
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta .....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2021 del R.G.E.....	9
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.495,80</b> .....	9

## INCARICO

---

---

All'udienza del 21/10/2021, il sottoscritto Ing. Finucci Luigi, con studio in Via Virgilio Marone, 56 - 67059 - Trasacco (AQ), email finucciluigi@libero.it, PEC luigi.finucci@ingpec.eu, Tel. 347 1813071, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Carsoli (AQ) - Frazione Tufo - Via Marsicana, snc (in catasto via della Sabina)

## DESCRIZIONE

---

---

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un fabbricato adibito a civile abitazione composto nella sua interezza da 3 piani fuoriterra. L'accesso avviene da via Marsicana attraverso una corte comune (bene comune non censibile). Nel dettaglio l'abitazione è composta da un atrio di ingresso e da una cantina con accesso autonomo al piano terra, da un cucina-soggiorno con caminetto ed una camera al piano primo, da due camere, un disimpegno, un bagno ed un balcone al piano secondo. Il piano terra e primo del fabbricato sono controterra mentre il piano secondo è dotato di un secondo accesso dalla porzione di corte comune (bene comune non censibile) posta nella parte retrostante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Carsoli (AQ) - Frazione Tufo - Via Marsicana, snc (in catasto via della Sabina)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare confina a nord con una corte comune (bene comune non censibile) identificata con il sub 1 della stessa P.lla 175 dello stesso Foglio 17, ad est con altro fabbricato identificato con il sub 2 della stessa P.lla 175 dello stesso Foglio 17 appartenente ad altra proprietà, a sud con la porzione di corte comune (bene comune non censibile) ubicata nella parte retrostante identificata con il sub 1 della stessa P.lla 175 dello stesso Foglio 17, ad ovest in parte con la corte comune (bene comune non censibile) retrostante appena descritta identificata con il sub 1 della stessa P.lla 175 dello stesso Foglio 17 ed in parte con altro fabbricato identificato con il sub 4 della stessa P.lla 175 dello stesso Foglio 17 appartenente ad altra proprietà.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,30 mq	117,10 mq	1	117,10 mq	2,70 m	T, 1°, 2°
Balcone scoperto	9,90 mq	9,90 mq	0.25	2,48 mq	0,00 m	2°
Cantina	16,00 mq	23,70 mq	0.4	9,48 mq	2,55 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,06 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	175	3		A3	4	6 vani	108 mq	238,6 €	T, 1, 2		

### **Corrispondenza catastale**

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

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento si presenta in uno stato di conservazione nel complesso accettabile, anche se necessita di piccoli interventi di manutenzione dovuti al fatto che esso non è abitato e usato da tempo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra, due dei quali (i piani terra e primo) sono controterra. Esso è adibito a civile abitazione e l'ingresso avviene al piano terra da Via Marsicana attraverso una corte comune (bene comune non censibile). E' presente, inoltre, un secondo ingresso al piano secondo dalla porzione di corte comune (bene comune non censibile) posta nella parte retrostante. L'unità abitativa ha due lati, quelli verso est e verso ovest adiacenti ad altri due fabbricati, ha il lato nord che affaccia sulla corte comune (bene comune non censibile) e ha il lato sud per due piani (terra e primo) controterra e uno (il piano secondo) che affaccia sulla parte di corte comune (bene comune non censibile) retrostante.

La superficie totale netta dell'abitazione è pari a 87,30 mq ed è, altresì, presente un balcone al piano secondo di 9,90 mq. L'altezza utile interna dell'abitazione è pari a 2,20 m al piano terra, 2,70 m al piano primo, mentre al piano secondo è pari a 3,10 m nella cameretta e nel bagno e pari a 2,60 m nell'altra camera. E' presente, infine, una cantina al piano terra con superficie netta pari a 16,00 mq ed altezza utile interna pari a 2,55 m, non collegata internamente all'abitazione ma con accesso esterno. La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura. I solai di piano sono costituiti da travetti in acciaio e tavelloni, mentre la copertura è in legno con sovrastante manto di tegole. Tutte le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione della cantina dove internamente è presente solo intonaco grezzo. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e gres nell'abitazione e in cemento nella cantina; la scala interna di collegamento tra i vari piani è rivestita in travertino; gli infissi interni ed esterni sono in legno, ad eccezione di una finestra al piano terra che è in alluminio e della porta di accesso alla cantina che è in ferro. Degli impianti tecnici sono presenti quello elettrico, quello di riscaldamento con termocamino, quello fognario e quello idrico. Manca l'impianto di distribuzione del gas metano. Nella cantina, invece, sono presenti solo gli impianti elettrico ed idrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Carsoli in zona B2 (completamento non caratterizzato) e nel P.R.G. adottato in zona A1.2 (Aree storicamente consolidate). L'area in cui ricade l'immobile appartiene alla zona D (Trasformazione a Regime Ordinario) del P.R.P.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Carsoli, per l'immobile in oggetto non esistono richieste di autorizzazioni edilizie.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Carsoli (AQ) - Frazione Tufo - Via Marsicana, snc (in catasto via della Sabina)  
L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un fabbricato adibito a civile abitazione composto nella sua interezza da 3 piani fuoriterza. L'accesso avviene da via Marsicana attraverso una corte comune (bene comune non censibile). Nel dettaglio l'abitazione è composta da un atrio di ingresso e da una cantina con accesso autonomo al piano terra, da un cucina-soggiorno con caminetto ed una camera al

piano primo, da due camere, un disimpegno, un bagno ed un balcone al piano secondo. Il piano terra e primo del fabbricato sono controterra mentre il piano secondo è dotato di un secondo accesso dalla porzione di corte comune (bene comune non censibile) posta nella parte retrostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 175, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 55.495,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Carsoli (AQ) - Frazione Tufo - Via Marsicana, snc (in catasto via della Sabina)	129,06 mq	430,00 €/mq	€ 55.495,80	100,00%	€ 55.495,80
				Valore di stima:	€ 55.495,80

Valore di stima: € 55.495,80

**Valore finale di stima: € 55.495,80**

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.

Trasacco, li 27/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Finucci Luigi

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetrie dell'immobile
- ✓ N° 14 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio PRG Vigente
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio PRG Adottato
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco subalterni
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Riscontro accesso agli atti dell'UTC del Comune di Carsoli

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Carsoli (AQ) - Frazione Tufo - Via Marsicana, snc (in catasto via della Sabina)

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un fabbricato adibito a civile abitazione composto nella sua interezza da 3 piani fuoriterra. L'accesso avviene da via Marsicana attraverso una corte comune (bene comune non censibile). Nel dettaglio l'abitazione è composta da un atrio di ingresso e da una cantina con accesso autonomo al piano terra, da un cucina-soggiorno con caminetto ed una camera al piano primo, da due camere, un disimpegno, un bagno ed un balcone al piano secondo. Il piano terra e primo del fabbricato sono controterra mentre il piano secondo è dotato di un secondo accesso dalla porzione di corte comune (bene comune non censibile) posta nella parte retrostante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 175, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Carsoli in zona B2 (completamento non caratterizzato) e nel P.R.G. adottato in zona A1.2 (Aree storicamente consolidate). L'area in cui ricade l'immobile appartiene alla zona D (Trasformazione a Regime Ordinario) del P.R.P.

**Prezzo base d'asta: € 55.495,80**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.495,80**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Carsoli (AQ) - Frazione Tufo - Via Marsicana, snc (in catasto via della Sabina)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 175, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	129,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in uno stato di conservazione nel complesso accettabile, anche se necessita di piccoli interventi di manutenzione dovuti al fatto che esso non è abitato e usato da tempo.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un fabbricato adibito a civile abitazione composto nella sua interezza da 3 piani fuoriterra. L'accesso avviene da via Marsicana attraverso una corte comune (bene comune non censibile). Nel dettaglio l'abitazione è composta da un atrio di ingresso e da una cantina con accesso autonomo al piano terra, da un cucina-soggiorno con caminetto ed una camera al piano primo, da due camere, un disimpegno, un bagno ed un balcone al piano secondo. Il piano terra e primo del fabbricato sono controterra mentre il piano secondo è dotato di un secondo accesso dalla porzione di corte comune (bene comune non censibile) posta nella parte retrostante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		