
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Colaiuda Gianfilippo, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 119.132,50	10

INCARICO

All'udienza del 21/11/2023, il sottoscritto Ing. Colaiuda Gianfilippo, con studio in Via dei Portici, 27 - 67059 - Trasacco (AQ), email gianfilippo.colaiuda@libero.it, PEC gianfilippo.colaiuda@ingpec.eu, Tel. 0863 93251, Fax 0863 941200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2023 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) - Località "Le Valli", scala E 5, piano T

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano terra adibito a civile abitazione ubicato nel Comune di Carsoli in Località " Le Valli". L'immobile suddetto è quota parte di un fabbricato costituito, nella sua interezza, da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra. In dettaglio l'abitazione suddetta è composta da un soggiorno, da una cucina, da due bagni, da un disimpegno, da una camera matrimoniale e da una camera. Appartengono all'abitazione anche due corti, una anteriore e una posteriore. Su parte della corte posteriore insiste un manufatto in legno, collegato anche internamente all'abitazione, utilizzato come locale accessorio. La zona in cui sorge l'edificio è situata alle porte di Carsoli ed è una zona residenziale con fabbricati della stessa tipologia.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Vendita soggetta ad IVA se dovuta.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Località "Le Valli", scala E 5, piano T

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)

CONFINI

L'appartamento distinto in Catasto al foglio 68 p.lla 682 sub 29 del comune di Carsoli, affaccia ad ovest sull'area di accesso ai garages indicata con il sub 2 della stessa particella 682 dello stesso foglio 68; a sud, attraverso la sua corte anteriore, confina con il passaggio condominiale comune identificato con il sub 1 della stessa p.lla 682 dello stesso foglio 68; ad est confina con il sub 30 della stessa p.lla 682 dello stesso foglio 68 e con il vano scala comune distinto con il sub 28 della stessa p.lla 682 dello stesso foglio 68; a nord, attraverso la sua corte posteriore, con la p.lla 636 dello stesso foglio 68.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,60 mq	86,70 mq	1	86,70 mq	2,70 m	T
Corte anteriore	33,25 mq	33,25 mq	0,20	6,65 mq	0,00 m	T
Corte posteriore	61,00 mq	61,00 mq	0,20	12,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				105,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,55 mq		

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

	68	682	29		A2	5		99 mq	284,05 €	T	
--	----	-----	----	--	----	---	--	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nello stato di fatto esiste una piccola difformità catastale consistente nell'assenza del tramezzo di separazione tra il soggiorno e la cucina presente, invece, nella planimetria catastale. Inoltre non è riportato nella planimetria catastale il manufatto in legno insistente sulla corte posteriore, che comunque non è sanabile e quindi da rimuovere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione è costituito da un appartamento al piano terra di un edificio costituito nella sua interezza da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La superficie totale netta dell'appartamento è pari a 72,60 mq, mentre quella lorda è pari a 86,70 mq. L'altezza utile interna è pari a 2,70 mt. Sono inoltre presenti due corti, una anteriore e una posteriore rispettivamente di superficie pari a 33,25 mq e 61,00 mq. Parte della suddetta corte posteriore è occupata da un manufatto in legno di superficie lorda pari a 15,60 mq. La struttura dell'intero immobile è in cemento armato con solai di piano e di copertura in latero-cemento. La copertura è a due falde ed è completata da un manto di tegole. Tutte le pareti interne ed esterne del bene in oggetto sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in gres; gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con persiana in alluminio. Nell'appartamento, sono presenti tutti gli impianti tecnici. L'edificio non è dotato di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta abitato dalla Sig.ra **** Omissis **** e dai suoi figli.

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 nel lotto n. 1c del piano di lottizzazione " Le Valli".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

La costruzione dell'intero stabile, di cui l'appartamento oggetto di esecuzione fa parte, è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 15 prot. 8616 del 19/09/2008; successivamente è stata presentata una S.C.I.A. in variante prot. 11572 del 09/12/2011. Esiste corrispondenza tra lo stato di fatto ed i progetti depositati e autorizzati con i titoli abilitativi su scritti, ad eccezione di piccole modifiche sanabili, consistenti nella eliminazione di un tramezzo divisorio tra il soggiorno e la cucina, della presenza in una camera di una finestra al posto della porta-finestra prevista nel progetto approvato. Inoltre è presente un manufatto in legno su parte della corte posteriore, non sanabile e di facile rimozione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

della stima.

Si precisa, inoltre, che nella determinazione del valore unitario è stato applicato l'abbattimento forfettario del 5% per l'assenza della garanzia per vizi.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Località "Le Valli", scala E 5, piano T
Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano terra adibito a civile abitazione ubicato nel Comune di Carsoli in Località " Le Valli". L'immobile suddetto è quota parte di un fabbricato costituito, nella sua interezza, da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra. In dettaglio l'abitazione suddetta è composta da un soggiorno, da una cucina, da due bagni, da un disimpegno, da una camera matrimoniale e da una camera. Appartengono all'abitazione anche due corti, una anteriore e una posteriore. Su parte della corte posteriore insiste un manufatto in legno, collegato anche internamente all'abitazione, utilizzato come locale accessorio. La zona in cui sorge l'edificio è situata alle porte di Carsoli ed è una zona residenziale con fabbricati della stessa tipologia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 682, Sub. 29, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 121.382,50
Esistono piccole modifiche sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, consistenti nella eliminazione di un tramezzo divisorio tra il soggiorno e la cucina e della presenza in una camera di una finestra al posto della porta-finestra prevista nel progetto approvato. Le spese tecniche e gli oneri per la suddetta sanatoria edilizia e variazione catastale ammontano a € 1.650,00. Inoltre è presente un manufatto in legno su parte della corte posteriore, non sanabile e di facile rimozione. I costi per la rimozione ammontano ad € 600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carsoli (AQ) - Località "Le Valli", scala E 5, piano T	105,55 mq	1.150,00 €/mq	€ 121.382,50	100,00%	€ 121.382,50
				Valore di stima:	€ 121.382,50

Valore di stima: € 121.382,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale	1650,00	€
Rimozione manufatto abusivo	600,00	€

Valore finale di stima: € 119.132,50

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 26/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Colaiuda Gianfilippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire
- ✓ N° 1 Altri allegati - S.C.I.A. in Variante
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria Immobile
- ✓ N° 10 Foto
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Località "Le Valli", scala E 5, piano T
Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano terra adibito a civile abitazione ubicato nel Comune di Carsoli in Località " Le Valli". L'immobile suddetto è quota parte di un fabbricato costituito, nella sua interezza, da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra. In dettaglio l'abitazione suddetta è composta da un soggiorno, da una cucina, da due bagni, da un disimpegno, da una camera matrimoniale e da una camera. Appartengono all'abitazione anche due corti, una anteriore e una posteriore. Su parte della corte posteriore insiste un manufatto in legno, collegato anche internamente all'abitazione, utilizzato come locale accessorio. La zona in cui sorge l'edificio è situata alle porte di Carsoli ed è una zona residenziale con fabbricati della stessa tipologia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 682, Sub. 29, Categoria A2 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 nel lotto n. 1c del piano di lottizzazione " Le Valli".

Prezzo base d'asta: € 119.132,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.132,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - Località "Le Valli", scala E 5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 682, Sub. 29, Categoria A2	Superficie	105,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano terra adibito a civile abitazione ubicato nel Comune di Carsoli in Località " Le Valli". L'immobile suddetto è quota parte di un fabbricato costituito, nella sua interezza, da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra. In dettaglio l'abitazione suddetta è composta da un soggiorno, da una cucina, da due bagni, da un disimpegno, da una camera matrimoniale e da una camera. Appartengono all'abitazione anche due corti, una anteriore e una posteriore. Su parte della corte posteriore insiste un manufatto in legno, collegato anche internamente all'abitazione, utilizzato come locale accessorio. La zona in cui sorge l'edificio è situata alle porte di Carsoli ed è una zona residenziale con fabbricati della stessa tipologia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		