
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Capodacqua Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2024 del R.G.E.

promossa da

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

INCARICO

All'udienza del 27/03/2024, il sottoscritto Ing. Capodacqua Roberto, con studio in Via Monte Zebio, 33 - 67051 - Avezzano (AQ), email ing.capodacqua@virgilio.it, PEC roberto.capodacqua@ingpec.eu, Fax 0863 410692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato nella frazione di Tufo Basso di Carsoli (AQ) - Via Sabina 97/99, piano T-1-2-ST (Coord. Geografiche: 42°09'07.9"N 13°06'37.3"E)

DESCRIZIONE

Fabbricato di tipo rurale su quattro livelli ubicato in via Sabina n.97/99 nel centro storico della frazione di Tufo Basso di Carsoli (Aq), nei pressi di p.zza San Rocco.

Piu' precisamente esso si compone di un piano terra dove sono ricavati l'ingresso con la scala interna, una cantina e il bagno; un piano primo con soggiorno, cucina e scala di collegamento i vari livelli, un piano secondo con due camere e un piano terzo (sottotetto) con due locali pluriuso. Al piano primo è presente un balcone scoperto (vedasi allegato 3).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/07/2024 con l'intervento del fabbro (vedasi allegato 1).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato in Tufo di Carsoli (AQ) - Via Sabina 97/99, piano T-1-2-ST

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)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile confina con strada comunale via Sabina(vicolo 1), proprietà e proprietà Eredi

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	12,00 mq	17,80 mq	0,33	5,87 mq	2,00 m	T
Abitazione	53,90 mq	76,75 mq	1	76,75 mq	2,20 m	T-I°-II°
Sottotetto	26,10 mq	32,05 mq	0,40	12,82 mq	1,80 m	ST
Balcone	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq		II°
Totale superficie convenzionale:				96,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,69 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1989 al 22/01/2008	**** Omissis ****1	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 254, Sub. 7 Categoria A6 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita L 196.000,00
Dal 22/01/2008 al 11/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 254, Sub. 7 Categoria A6 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 101,23
Dal 11/05/2012 al 07/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 254, Sub. 7 Categoria A6 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 101,23 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	254	7		A6	1	4 vani		101,23 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da ricerche effettuate presso gli Uffici del Territorio di L'Aquila in data 10/09/2024, si è potuto riscontrare che l'unità immobile in oggetto risulta dichiarata in catasto nel lontano 1939 (vedasi allegato 4) quando la consistenza dell'immobile era di un P.T con cantina, un PI° con camera e cucina e un PII° con due camere. Successivamente in data 06/02/1943 a seguito di accertamento e classamento, esso venne contraddistinto in N.C.E.U. al foglio 10 di Carsoli, mapp. 254 sub 7, cons. 4 vani, classe 1, categ. A/6.

Nel corso dell'esame dei documenti, non sono stati rinvenuti, poiché probabilmente mai depositati nel corso degli anni, elaborati grafici quali piantine catastali, elaborati planimetrici o altro.

Pertanto occorre aggiornare la situazione catastale dell'immobile, anche in virtù di una ristrutturazione dello stesso avvenuta a fine anni settanta, di cui si dirà di seguito, attraverso la redazione e il deposito di piantine catastali aggiornate rappresentante l'attuale stato di fatto.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile allo stato attuale è disabitato da diversi anni, così come riferito dai vicini residenti. Non risultano in essere contratti di locazione

STATO CONSERVATIVO

Come detto l'immobile risulta disabitato da svariati anni, ragione per cui esso appare in un cattivo stato generale di conservazione per mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

Da quello che è stato possibile accertare, non sono presenti parti comuni con altre proprietà

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato rurale di cui trattati, risulta avere una struttura in muratura di pietra e mattoni su tre livelli, con fondazioni in pietra del tipo a sacco, solai di interpiano con putrelle di acciaio e tavelloni di laterizio con sovrastante caldana di cls e copertura (tetto) con solaio in latero cemento. Esso costituisce parte di un aggregato edilizio di maggiore consistenza avente stessa tipologia strutturale.

L'edificio risalente ai primi anni del novecento, ha subito nel corso degli anni crolli e ricostruzioni (1926); l'ultima ristrutturazione risale ai primi anni ottanta con lavori di rifacimento tetto, realizzazione di due locali sottotetto e realizzazione di un balcone al piano secondo. Detti lavori come si dirà più avanti vennero realizzati in assenza di atti autorizzativi e per questo nell'anno 1983 fu presentato un progetto a sanatoria al Genio Civile di Avezzano e successivamente in data 21/11/1986, un domanda di condono ai sensi delle Legge 47/85 al Comune di Carsoli.

Per quanto concerne l'esposizione, l'abitazione presenta una sola facciata finestrata quella esposta a nord-ovest dove al piano terra affacciano il bagno e la cantina, al piano primo la cucina e il soggiorno, al piano secondo le due camere e al piano sottotetto i due locali pluriuso.

Internamente essa si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione, con finiture del tipo civile, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti di gres e rivestimento bagno e cucina in mattonelle di ceramica; una scala interna con struttura in ferro e legno, collega i vari livelli dell'abitazione, mentre la prima rampa dall'ingresso al piano primo è in c.a, con rivestimento in pietra di trani ; gli infissi di porte sono in legno, le finestre e le persiane parte in alluminio, al piano primo, e parte di legno negli altri ambienti. E' presente anche un camino rivestito con mattoncini. Esternamente la facciata principale risulta rifinita ad intonaco rustico, quella laterale intonacata e dipinta a murales (caratteristica questa delle facciate degli edifici nel centro storico delle frazione).

Gli impianti tecnologici presenti non sono a norma ed in precario stato di funzionamento; il riscaldamento dell'abitazione avviene con stufette e termosifoni ad alimentazione elettrica.

L'allaccio idrico è alla linea dell'acquedotto comunale mentre lo scarico delle acque nere è convogliato alla rete fognarie comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta disabitato da svariati anni così come riferito dai vicini residenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1989 al 22/01/2008	**** Omissis ****	USOCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AUTORITA' GIUDIZIARIA	25/11/1989	10025	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PRETURA DI TAGLAICOZZO	25/11/2023	22137	15976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/01/2008 al 11/05/2012	**** Omissis ****	Atto notarile di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio VALENTE Mattia	22/01/2008	21430	9370
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria R.I. L'Aquila	29/01/2008	1305	1904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2012 al 07/12/2023	**** Omissis ****	Atto notarile di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio VALENTE Mattia	11/05/2012	26842	14050
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria R.I. L'Aquila	07/06/2012	9795	12002
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di L'Aquila in data 15/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedasi allegato 7):

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a L'Aquila il 29/01/2008

Reg. gen. 1905 - Reg. part. 219
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Interessi: € 40.000,00
Percentuale interessi: 6,20 %
Rogante: Notaio VALENTE Mattia
Data: 22/01/2008
N° repertorio: 21431
N° raccolta: 9371

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale (pignoramento)**
Trascritto a L'Aquila il 19/01/2024
Reg. gen. 1221 - Reg. part. 1054
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo la zonizzazione della Nuova Variante al PRG del Comune di Carsoli, l'edificio in questione ricade in zona A1 "Aree Storicamente Consolidate", sottozona A1.1. (Centro Storico già assoggettata a P.R.P.E.) di cui all' Art. 7.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e all'Allegato A -Norme Particolari da Osservare nel Centro Storico

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come accennato l'edificio oggetto di esecuzione, facente parte di un aggregato edilizio ubicato nel centro storico della frazione Tufo Basso di Carsoli, risale ai primi anni del 900; esso ha subito crolli e ricostruzioni fino al 1926.

A fine anni settanta inizio anni ottanta, esso è stato oggetto di una importante ristrutturazione che ha riguardato il rifacimento del tetto in latero cemento con realizzazione di due vani sottotetto, nonché la realizzazione di un balcone al piano primo.

Detti lavori venivano realizzati dalla ditta (coniuge dell'allora proprietaria dell'immobile sig.ra Attilia Alina) in assenza delle necessarie autorizzazioni sia da parte del comune di Carsoli che del Genio Civile di Avezzano (per la parte strutturale).

A seguito di sopralluogo in data 19/05/82 del personale del Genio Civile di Avezzano, il sig. veniva denunciato alla Pretura di Tagliacozzo, con conseguente azione penale, per aver eseguito lavori edilizi senza preventiva autorizzazione. Nell'udienza del 25/02/1983 si dichiarava di non dover procedere nei confronti dell'imputato per essersi il reato estinto per intervenuta amnistia. (vedasi allegato 5) .

Successivamente in data 28/04/1983 veniva inoltrata al Genio Civile di Avezzano dalla ditta, domanda di sanatoria prot. n. 3050 per riattamento del fabbricato di proprietà ad uso abitazione ubicato in Tufo Basso di Carsoli in via Sabina n,97; in data 17/11/1983 il Genio Civile di Avezzano rilasciava il nulla osta per l'esecuzione dei lavori previsti nel progetto di sanatoria presentato (vedi allegato 5); .

Ai sensi della Legge 47/85, a nome di, veniva presentata istanza di condono edilizio prot. n. 7669 del 24/11/86 con la quale si intendeva condonare i locali sottotetto per una superficie utile di 26 mq e il balcone a piano primo di 6 mq, lavori questi realizzati in assenza di licenza edilizia (vedasi allegato 6).

Da un'attenta analisi circa il contenuto della pratica di condono su menzionata e depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Carsoli, risulta la stessa incompleta della maggior parte dei documenti necessari al rilascio della concessione a sanatoria così come riportato nella lettera di richiesta di integrazione predisposta dall'ufficio tecnico, probabilmente mai inviata alla ditta richiedente (vedasi allegato 6)

Pertanto alla luce di quanto su esposto, al fine di ottenere la regolarità urbanistica bisognerà integrare la pratica di condono, secondo le indicazioni riportate nella lista redatta dall'istruttore comunale, con una spesa stimata in:

- Certificato idoneità sismica	€ 1.200,00
- Elaborati grafici e relazioni condono/nulla osta B.A.	€ 2.500,00
- Variazione catastale immobile/rilievo (spese comprese)	€ 1.000,00
- Oneri urbanizzazione e saldo oblazione	<u>€ 800,00</u>
Totale	€ 5.500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato in Tufo Basso di Carsoli (AQ) - Via Sabina 97/99, piano T-1-2-ST
Fabbricato di tipo rurale su quattro livelli ubicato in via Sabina n.97/99 nella frazione di Tufo Basso di Carsoli (Aq), nei pressi di p.zza San Rocco. Più precisamente esso si compone di un piano terra dove sono ricavati l'ingresso con la scala interna, una cantina e il bagno; un piano primo con soggiorno e cucina, un piano secondo con due camere e un piano terzo (sottotetto) con due locali pluriuso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 254, Sub. 7, Categoria A6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.000,00
Per quanto riguarda il criterio di stima utilizzato, considerato la particolare condizione del mercato immobiliare influenzato da un lato anch'esso dalla crisi economica che investe da diversi anni l'intero paese e dall'altro dai recenti provvedimenti statali volti alle agevolazioni fiscali per l'esecuzione di lavori necessari per l'efficientamento energetico e simile del patrimonio immobiliare esistente, nonché per l'acquisto di nuove abitazioni, piuttosto che procedere per via analitica con l'utilizzo di parametri che risentono di una forte variabilità per quanto appena detto, si è preferito procedere per via sintetica attraverso un'indagine di mercato svolta dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari della cittadina tenendo in considerazione i valori di stima adottati per compravendite avvenute negli ultimi tempi relativamente ad immobili simili a quello oggetto di esecuzione.
Attraverso detta indagine di mercato si è arrivati a definire per immobili con simili caratteristiche: tipologia edilizia, funzionalità, posizione (Centro Storico Tufo Basso via Sabina-p.zza San Giuseppe), esposizione e vetustà, un valore di mercato unitario min.-medio-max rispettivamente pari a 300,00 €/mq - 350,00 €/mq - 400,00 €/mq, con un valore medio pari a 350 €/mq.
Tuttavia considerando il cattivo stato di conservazione in cui versa l'immobile a livello di manutenzione ed efficienza degli impianti tecnologici esistenti ed i lavori da eseguire per portarlo ad un

livello minimo di agibilità, si ritiene opportuno applicare al prezzo unitario una riduzione del 15%.
Il valore da utilizzare risulterà pari a 300 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale - Tufo Basso di Carsoli (AQ) - Via Sabina 97/99, piano T-1-2-ST	96,69 mq	300,00 €/mq	€ 29.007,00	100,00%	€ 29.007,00
				Valore di stima:	€ 29.007,00
					In C.T. € 29.000,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

Per tener conto della assenza di garanzia per vizi occulti nonché delle esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal sottoscritto, si procede all'abbattimento forfettario nella misura del 5% del valore venale dell'immobile su calcolato; si avrà quindi:

Valore del bene: $0,95 \times € 29.000,00 = € 27.550,40$ in c.t. € 27.500,00

DECURTAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Come detto la spesa per la regolarizzazione edilizia, catastale dell'immobile, è stimata in € 5.500,00

VALORE FINALE DEL BENE

Al netto delle predetta decurtazione, il valore finale del bene ascende a:

$€ 27.500,00 - € 5.500,00 = € 22.000,00$

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

Avezzano, li 14/10/2024

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

Ing. Capodacqua Roberto

