TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Berardino Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 35

Bene N° 2 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI 5

Lotto Unico 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI ... 6

Titolarità 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI ... 7

Confini 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 7

Consistenza 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI ... 8

Cronistoria Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 8

Dati Catastali 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI ... 9

Precisazioni 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI 10

Patti 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI 10
Stato conservativo 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 10
Parti Comuni 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 11
Stato di occupazione 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI 12
Provenienze Ventennali 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI 12
Formalità pregiudizievoli 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI 13
Normativa urbanistica 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 13
Regolarità edilizia 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 14
Vincoli od oneri condominiali 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 14
Stima / Formazione lotti 14
Riepilogo bando d'asta 18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

Lotto Unico 18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2022 del R.G.E. 19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.710,00 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

INCARICO

All'udienza del 12/12/2023, il sottoscritto Ing. Di Berardino Vincenzo, con studio in Via Roma, 216 - 67061 - Carsoli (AQ), email vincenzodiberardino@tiscali.it, PEC vincenzo.diberardino@ingpec.eu, Fax 0863 997007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2023 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) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3 (Coord. Geografiche: 42° 06' 42'',42 N - 13° 05' 03'',00 E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI (Coord. Geografiche: 42° 06' 42'',42 N - 13° 05' 03'',00 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

Il bene è costituito da un appartamento al piano 3° di un fabbricato residenziale e da un garage al piano S.i., sito in una zona periferica di Carsoli (AQ), lungo la Strada Tiburtina Valeria; il fabbricato è stato edificato in un ampio lotto pianeggiante adibito a "residence" con giardini, parco con piscina e campo da tennis, ed una viabilità interna che consente comodi parcheggi. Il Residence posto ad una quota di 618 m.s.l., fra la Strada Tiburtina ed il Fiume Valle Lamura, dista dal centro di Carsoli circa 1,5 Km, nel quale centro sono presenti tutti i servizi in generale di una cittadina. L'appartamento è costituito da un bilocale, composto da bagno e zona soggiorno-angolo cottura-ampio letto sul soppalco, per una superficie di complessivi 31 mq utili ; il garage al piano s.i. presenta una larghezza di 2,15 m per una lunghezza di 5,70 m, superficie utile di mq 12.

I beni sono distinti catastalmente con il subalterno n.44 per l'appartamento, mentre con il sub. n.54 per il box-garage, ma l'appartamento presenta una discreta funzionalità se dotato di pertinente locale quale il garage-box riveste.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 54, PIANO SI

Il garage al piano s.i. presenta una larghezza di 2,15 m per una lunghezza di 5,70 m, superficie utile di mq 12, ed altezza utile pari a 3,05 m. Il garage è facilmente accessibile dal livello esterno al piano terra, e dotato di comodo spazio di manovra.

Il bene è distinto catastalmente con il subalterno n.54, mentre con il sub. n.44 per l'appartamento, ma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

l'appartamento presenta una discreta funzionalità solo se dotato di pertinente locale quale il garage-box riveste.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/08/2024.

Custode delle chiavi: custode Avv. Domenica Buzzelli

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.

Si precisa che l'accesso forzoso è stato necessario per il garage, mentre per l'appartamento non è stato necessario.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 54, PIANO SI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 54, PIANO SI

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

- Per l'appartamento al piano 3°, sub.44, sul lato destro ad Est (subalterno n.43) **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis ****;
sul lato sinistro non vi sono appartamenti; sul lato Nord non vi sono appartamenti;

- Per il garage sub.54 al piano S.I. a sinistra: area esterna (spazio di manovra) e porta del garage, sub. 53, int.5 **** Omissis ****, a destra: garage, sub 55, int 7 **** Omissis ****, in fondo area esterna (spazio di manovra)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	3,00 m	3°
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,5	1,00 mq	0,00 m	3°
			Totale superficie convenzionale:	**33,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

Superficie convenzionale complessiva:	**33,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni sono distinti catastalmente con il subalterno n.44 per l'appartamento, mentre con il sub. n.54 per il box-garage, ma l'appartamento presenta una discreta funzionalità se dotato di pertinente locale quale il garage-box riveste. Quindi si preferisce ai fini della fruibilità dei beni e della loro appetibilità di costituire un lotto unico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 54, PIANO SI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box garage	12,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	3,05 m	S.I.
			Totale superficie convenzionale:	**19,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**19,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni sono distinti catastalmente con il subalterno n.44 per l'appartamento, mentre con il sub. n.54 per il box-garage, ma l'appartamento presenta una discreta funzionalità se dotato di pertinente locale quale il garage-box riveste. Quindi si preferisce ai fini della fruibilità dei beni e della loro appetibilità di costituire un lotto unico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/11/1996** al **30/05/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 193, Sub. 54 Categoria C6 Cl.10, Cons. 1 Superficie catastale 19,00 mq Rendita € 49,68 Piano S1
Dal **16/07/2007** al **30/05/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 193, Sub. 44 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2 vani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

		Superficie catastale 33,00 mq Rendita € 94,09 Piano 3°
Dal **30/05/2018** al **23/08/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 193, Sub. 54 Categoria C6 Cl.10, Cons. 1 Superficie catastale 19,00 mq Rendita € 49,68 Piano S1
Dal **30/05/2018** al **23/08/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 193, Sub. 44 Categoria A2 Cl.4 Superficie catastale 33,00 mq Rendita € 94,09 Piano 3°

La cronistoria catastale riguardo al titolo di proprietà per i due beni, appartamento sub.44 e garage sub.54, è stata indicata sinteticamente, si rimanda all'allegato Visure storiche catastali per una consultazione più esaustiva. Le caratteristiche tecniche-catastali per entrambi i beni non sono variate dalla data di costruzione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	193	44		A2	4	2 vani	33 mq	97,09 €	3	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 54, PIANO SI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

	43	193	54		C6	10	1 vani	e 19 mq	49,68 €	SI	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

E' completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. ; vi è congruenza tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 54, PIANO SI

E'completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. ; vi è congruenza tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 54, PIANO SI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

L'appartamento è in buono stato di conservazione tranne che per il soffitto ove sono evidenti zone ammalorate da muffe originate da infiltrazione di acque piovane provenienti dal solaio del lastrico solare di copertura; in generale tutto il residence avrebbe bisogno di un intervento di manutenzione ordinaria, dalle facciate del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

fabbricato, ai garage del piano s.i., agli spazi scoperti quali il parco piscina e il campo tennis, e prevalentemente urge un intervento di ripristino dell'impermeabilizzazione del lastrico solare di copertura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

L'appartamento oggetto di perizia ed il garage, sono situati all'interno di un residence con pertinenze comuni: il parco con piscina e campo da tennis, il giardino circostante al fabbricato, i parcheggi scoperti, quindi la viabilità interna, il lastrico solare, e in generale tutte le aree condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 54, PIANO SI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

- Fondazioni: travi continue in c.a. a tessitura reticolare
- Esposizione: la u.i. in perizia ha esposizione Nord, Est, Sud, posta nell'angolo del fabbricato al piano 3°
Altezza interna utile: 3,00 m; il garage al piano s.i. presenta altezza utile di 3,05 m
-Strutture verticali: il fabbricato è costruito con intelaiatura in c.a. e tamponato con laterizi forati
-Solai: realizzati in latero-cemento armato, da impermeabilizzare per il solaio ultimo di copertura (lastrico solare)
- Copertura: solaio orizzontale, adibito a lastrico solare
- Manto di copertura: piastrelle con guaina da ristrutturare totalmente.
- Pareti esterne ed interne: mattoni in laterizio-forati ed intonacati con rivestimento esterno in cortina misto ad intonaco pitturato, da ristrutturare parzialmente, internamente rivestimento con intonaco e pittura.
- Pavimentazione interna: piastrelle in gres per le abitazioni, in massetto cementizio per il piano s.i.
- Infissi esterni ed interni: infissi in legno non a taglio termico, vetro singolo, porte tamburate,
- Scale: struttura a rampe in c.a. e rivestite in travertino lucido
- Impianto elettrico, idrico, termico,: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, il riscaldamento avviene da convettore elettrico, come per i fornelli dell'angolo cottura.
- Terreno esclusivo: non presente ma in dotazione ampi spazi condominiali
- Posti auto: posti scoperti su area condominiale, e garage di proprietà al piano s.i. int.6, sub.54
- Soffitta: non presente, il ripostiglio è assolto dal box-garage al piano s.i.
- Dotazioni condominiali: ascensore, lastrico solare, ampi spazi di manovra, parco con piscina e campo tennis,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

ampio giardino con area attrezzata a verde, e campetto da calcio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

L'immobile risulta libero

L'appartamento è occupato saltuariamente dal debitore, il quale risiede in altra residenza/domicilio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 54, PIANO SI

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 54, PIANO SI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 23/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a L'Aquila il 13/04/2022
  Reg. gen. 6836 - Reg. part. 5562
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 54, PIANO SI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 23/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a L'Aquila il 13/04/2022
  Reg. gen. 6836 - Reg. part. 5562
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

L'appartamento ed il garage-box appartengono ad un complesso residenziale situato esternamente al centro dell'abitato di Carsoli, nella valle del Fiume Valle Mura, a destinazione residenziale-alberghiera per il lotto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

pertinenza

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

concessione edilizia n.405 del 21.10.1980, presente il certificato di agibilità del fabbricato rilasciato in data 25.09.1986

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

E' stata rilevata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, nonchè la conformità catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA VARIANTE TIBURTINA VALERIA KM 2,9, INTERNO 44, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.500,00

Risulta una insolvenza da parte dell'esecutato pari ad € 5.500, che quindi si trasferisce a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si formerà un unico lotto in quanto i beni pur essendo distinti catastalmente con il subalterno n.54 per il garage e con il sub.44 per l'appartamento, costituiscono insieme convenienza per l'acquisto, in quanto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

l'appartamento presenta una modesta consistenza e manca di uno spazio destinato al deposito/ripostiglio, che di fatto è assolto dal garage al piano s.i.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3
  Il bene è costituito da un appartamento al piano 3° di un fabbricato residenziale e da un garage al piano S.i., sito in una zona periferica di Carsoli (AQ), lungo la Strada Tiburtina Valeria; il fabbricato è stato edificato in un ampio lotto pianeggiante adibito a "residence" con giardini, parco con piscina e campo da tennis, ed una viabilità interna che consente comodi parcheggi. Il Residence posto ad una quota di 618 m.s.l., fra la Strada Tiburtina ed il Fiume Valle Lamura, dista dal centro di Carsoli circa 1,5 Km, nel quale centro sono presenti tutti i servizi in generale di una cittadina. L'appartamento è costituito da un bilocale, composto da bagno e zona soggiorno-angolo cottura-ampio letto sul soppalco, per una superficie di complessivi 31 mq utili ; il garage al piano s.i. presenta una larghezza di 2,15 m per una lunghezza di 5,70 m, superficie utile di mq 12. I beni sono distinti catastalmente con il subalterno n.44 per l'appartamento, mentre con il sub. n.54 per il box-garage, ma l'appartamento presenta una discreta funzionalità se dotato di pertinente locale quale il garage-box riveste.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 193, Sub. 44, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 36.300,00
  Il valore di mercato è stato determinato in base alle seguenti variabili: ubicazione, esposizione, caratteristiche peculiari della zona, facilità di raggiungimento, consistenza, dati metrici, stato di manutenzione, conservazione, finitura, vincoli dovuti alle servitù attive e passive, andamento di mercato, domanda/offerta.
  Si sono consultati i valori di mercato, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate OMI, in riferimento alla zona in esame che per la tipologia del bene in perizia (abitazioni civili, stato conservativo normale normale) riportano un valore di mercato minimo di 750 €/mq e massimo di 1100 €/mq. Quindi considerando pieni punteggi di merito per tutte le caratteristiche sopra menzionate (le quali l'u.i. possiede) si potrebbe assegnare il valore massimo, se non fosse per lo stato di conservazione in degrado del lastrico solare e di qualche zona delle facciate del fabbricato e di alcune parti interne, e per l'esigenza di manutenzione del parco piscina e campo tennis; tali oneri per la manutenzione, seppur a regime condominiale, incidono sul valore commerciale, per cui si assegna un coefficiente di vetustà deprezzativo pari a 0,75 (da
  moltiplicare per il valore di mercato di una costruzione simile e recente in buono stato di conservazione) e quindi un deprezzamento del 25%.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI
  Il garage al piano s.i. presenta una larghezza di 2,15 m per una lunghezza di 5,70 m, superficie utile di mq 12, ed altezza utile pari a 3,05 m. Il garage è facilmente accessibile dal livello esterno al piano terra, e dotato di comodo spazio di manovra. Il bene è distinto catastalmente con il subalterno n.54, mentre con il sub. n.44 per l'appartamento, ma l'appartamento presenta una discreta funzionalità solo se dotato di pertinente locale quale il garage-box riveste.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 193, Sub. 54, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 19.000,00
  La stima è stata condotta similmente a quella per l'appartamento, considerando il valore unitario massimo presente per i garage nella banca dati OMI, e quindi considerando un lotto unico per i due

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

beni, le detrazioni sono state effettuate sul complessivo ammontare del valore di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3	33,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 36.300,00	100,00%	€ 36.300,00
Bene N° 2 - Garage Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI	19,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 19.000,00	100,00%	€ 19.000,00
				Valore di stima:	€ 55.300,00

Valore di stima: € 55.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: **€ 38.710,00**

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.

Carsoli, li 24/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Berardino Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

- ✓ N° 1 Foto - relazione fotografica (Aggiornamento al 20/08/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estratto mappa fog.43 part.193
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetria sub.44, appartamento
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - planimetria sub.54 garage
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - piante subalterni
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - certificato agibilità (Aggiornamento al 25/09/1986)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - concessione edilizia n.405 / 1980 (Aggiornamento al 21/10/1980)
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - planimetrie int 44 piano 3° (Aggiornamento al 21/06/1980)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Atto notarile compravendita n.rep.397677 (Aggiornamento al 30/05/2019)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3
  Il bene è costituito da un appartamento al piano 3° di un fabbricato residenziale e da un garage al piano S.i., sito in una zona periferica di Carsoli (AQ), lungo la Strada Tiburtina Valeria; il fabbricato è stato edificato in un ampio lotto pianeggiante adibito a "residence" con giardini, parco con piscina e campo da tennis, ed una viabilità interna che consente comodi parcheggi. Il Residence posto ad una quota di 618 m.s.l., fra la Strada Tiburtina ed il Fiume Valle Lamura, dista dal centro di Carsoli circa 1,5 Km, nel quale centro sono presenti tutti i servizi in generale di una cittadina. L'appartamento è costituito da un bilocale, composto da bagno e zona soggiorno-angolo cottura-ampio letto sul soppalco, per una superficie di complessivi 31 mq utili ; il garage al piano s.i. presenta una larghezza di 2,15 m per una lunghezza di 5,70 m, superficie utile di mq 12. I beni sono distinti catastalmente con il subalterno n.44 per l'appartamento, mentre con il sub. n.54 per il box-garage, ma l'appartamento presenta una discreta funzionalità se dotato di pertinente locale quale il garage-box riveste. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 193, Sub. 44, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'appartamento ed il garage-box appartengono ad un complesso residenziale situato esternamente al centro dell'abitato di Carsoli, nella valle del Fiume Valle Mura, a destinazione residenziale-alberghiera per il lotto di pertinenza

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI
  Il garage al piano s.i. presenta una larghezza di 2,15 m per una lunghezza di 5,70 m, superficie utile di mq 12, ed altezza utile pari a 3,05 m. Il garage è facilmente accessibile dal livello esterno al piano terra, e dotato di comodo spazio di manovra. Il bene è distinto catastalmente con il subalterno n.54, mentre con il sub. n.44 per l'appartamento, ma l'appartamento presenta una discreta funzionalità solo se dotato di pertinente locale quale il garage-box riveste. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 193, Sub. 54, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 38.710,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.710,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 44, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 193, Sub. 44, Categoria A2	**Superficie**	33,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione tranne che per il soffitto ove sono evidenti zone ammalorate da muffe originate da infiltrazione di acque piovane provenienti dal solaio del lastrico solare di copertura; in generale tutto il residence avrebbe bisogno di un intervento di manutenzione ordinaria, dalle facciate del fabbricato, ai garage del piano s.i., agli spazi scoperti quali il parco piscina e il campo tennis, e prevalentemente urge un intervento di ripristino dell'impermeabilizzazione del lastrico solare di copertura.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un appartamento al piano 3° di un fabbricato residenziale e da un garage al piano S.i., sito in una zona periferica di Carsoli (AQ), lungo la Strada Tiburtina Valeria; il fabbricato è stato edificato in un ampio lotto pianeggiante adibito a "residence" con giardini, parco con piscina e campo da tennis, ed una viabilità interna che consente comodi parcheggi. Il Residence posto ad una quota di 618 m.s.l., fra la Strada Tiburtina ed il Fiume Valle Lamura, dista dal centro di Carsoli circa 1,5 Km, nel quale centro sono presenti tutti i servizi in generale di una cittadina. L'appartamento è costituito da un bilocale, composto da bagno e zona soggiorno-angolo cottura-ampio letto sul soppalco, per una superficie di complessivi 31 mq utili ; il garage al piano s.i. presenta una larghezza di 2,15 m per una lunghezza di 5,70 m, superficie utile di mq 12. I beni sono distinti catastalmente con il subalterno n.44 per l'appartamento, mentre con il sub. n.54 per il box-garage, ma l'appartamento presenta una discreta funzionalità se dotato di pertinente locale quale il garage-box riveste.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - Via Variante tiburtina Valeria Km 2,9, interno 54, piano SI		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 193, Sub. 54, Categoria C6	**Superficie**	19,00 mq
Descrizione:	Il garage al piano s.i. presenta una larghezza di 2,15 m per una lunghezza di 5,70 m, superficie utile di mq 12, ed altezza utile pari a 3,05 m. Il garage è facilmente accessibile dal livello esterno al piano terra, e dotato di comodo spazio di manovra. Il bene è distinto catastalmente con il subalterno n.54, mentre con il sub. n.44 per l'appartamento, ma l'appartamento presenta una discreta funzionalità solo se dotato di pertinente locale quale il garage-box riveste.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BERARDINO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30e3b1