

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scipioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 12/03/2025, il sottoscritto Ing. Scipioni Lorenzo, con studio in Via O. Ranelletti, 156 - 67043 - Celano (AQ), email lorenzo.scipioni@libero.it, PEC lorenzo.scipioni@ingpec.eu, Tel. 320 06 47 703, Fax 0863 793 150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Carsoli (AQ) - Via Carlo Scarcella, 30 (Coord. Geografiche: 42°06'01.5"N 13°05'17.7"E)

Trattasi di Edificio adibito ad uso residenziale, costituito da 4 livelli (Piano terra, Piano primo, Piano secondo e piano terzo). Le pareti laterali sono in comproprietà con gli immobili vicini. La parete di fondo per i primi due piani è controterra, l'unica parte completamente libera è quella che si affaccia su via Scarcella.

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà della sig.ra Morgia Patrizia.

All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via Carlo Scarcella, 30) percorrendo un tratto della stessa strada non accessibile alle auto poiché diventa una scalinata.

Il portone d'ingresso al piano terra è in legno delle dimensioni di 0,90 ml di larghezza e 1,80 di altezza, all'ingresso si ha un piccolo disimpegno, un piccolo wc sulla destra, una cantina in fondo dove c'è la parte controterra, a sinistra del disimpegno si ha una scala che porta al piano primo.

In questo piano si ha un unico ambiente adibito a cucina. nella parete controterra, in fondo, è posizionata una scala di metallo a gradini che porta al piano secondo.

Anche al piano secondo c'è un unico ambiente, in fondo alla parete è presente una scala in legno che porta al piano terzo nel quale è presente un unico ambiente.

Il sottoscritto unitamente al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 10/04/2025, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto non era presente il proprietario, la porta era aperta e si è potuto effettuare l'accesso all'immobile pignorato (vedi All_A Verbale di sopralluogo).

Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Carsoli (AQ) - Via Carlo Scarcella, 30

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'Estratto di mappa (EDM) presente agli atti è di un altro comune.
Si è provveduto ad allegare l'estratto di mappa catastale corretto (All. C1).

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'Abitazione confina sul lato Ovest con fabbricato di altra proprietà (mappale n. 157), sul lato Est con fabbricato di altra proprietà (subalterno sempre del mappale n. 158), sul lato Nord con corte di altra proprietà (mappale n. 631) e sul lato Sud con strada comunale Via Scarcella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	66,70 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,65 m	T, 1, 2, 3
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/2004 al 03/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 158, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 136,34

Dal 30/10/2006 al 18/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 158, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 136,34 Piano T-1-2-3
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	158	4		A3	3	4 vani	88 mq	136,34 €	T-1-2-3	

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'immobile risulta, complessivamente, essere in pessime condizioni d'uso e manutenzione, è infatti in disuso da diversi anni. Osservando gli impianti elettrico, termico e idrico, si nota lo stato di abbandono e la loro vetustà. Le tinteggiature interne sono in pessimo stato. La facciata principale escluso il piano terra è priva di intonaco. E' presente una copertura della quale non si conosce lo stato di conservazione. (vedi All_B-doc foto).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è sita nel Comune di Carsoli (AQ) in Via Carlo Scarcella n. 30.

L'edificio sorge in zona attualmente individuata come C.4 (residenza turistica) nel vigente P.R.G. del Comune di Carsoli, laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto secondo specifici parametri riportati nelle N.T.A. (All_E1).

L'Abitazione pignorata, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in muratura;
- solai di calpestio in latero-cemento e solai in legno;
- copertura;

- canale di gronda in lamiera;
- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia e tinteggiate in pessime condizioni;
- impianti tecnologici in pessime condizioni.

Attualmente, il complesso risulta in pessime condizioni d'uso e conservazione (All_B).

L'Abitazione si sviluppa su 4 livelli (piano terra, primo secondo e terzo) fa parte di una serie edifici a schiera di costruzione remota, è identificato in catasto al foglio 70 mappale n. 158 sub 4.

E' composto da: Al Piano Terra da Ingresso, wc, cantina. Tramite una scala interna si accede al piano primo dove troviamo: un unica stanza adibita a cucina. nella parete controterra, in fondo, è posizionata una scala di metallo a gradini che porta al piano secondo. Anche al piano secondo c'è un unico ambiente, in fondo alla parete è presente una scala in legno che porta al piano terzo nel quale è presente un unico ambiente.

All'Abitazione vi si accede direttamente su strada pubblica (Via Scarcella n. 30).

L'Unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda di mq. 110,00 ed ha un'altezza interna di circa 2,25 ml al PT, 2,60 ml al P1, 2,35 ml al P2 e 2,70 ml al P3.

Presenta le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- tramezzature in mattoni forati;
- pareti interne con tinteggiatura;
- pavimenti in mattonelle;
- infissi in legno;

Il tutto in pessime condizioni d'uso e manutenzione al momento del sopralluogo, risulta, infatti in disuso da diversi anni

Per una migliore descrizione dell'immobile pignorato si allegano planimetria catastale in scala 1:2000 e piante in scala 1:100 (All_G).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere disabitato e in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/2004 al 03/10/2006	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/01/2004	1992	1392
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2006 al 18/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valente Mattia	14/05/2006	19213	7615
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	06/10/2006	24452	14752
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Entrate aggiornate al 12/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 03/07/2024

Reg. gen. 13094 - Reg. part. 11080

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato oggetto di esecuzione sorge in Zona A1.2 - Centro storico - Aree storicamente consolidata, nell'attuale Piano Regolatore Generale.

L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola, unicamente per le seguenti categorie:

- a) ordinaria manutenzione;
b) straordinaria manutenzione;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) ristrutturazione edilizia;
e) interventi di edificazione integrativa, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione nei limiti indicati agli artt. 10 e 11 delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro storico"(1).

[...]

Art 11 - nuova edificazione

dovrà avvenire, di norma, previa esecuzione di Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio (P.R.P.E.) nelle forme fissate all'Art. 27 e seguenti dalla L.R. 18/83 nel testo vigente, dovrà prevedere tipologie uni - bifamiliari o a schiera e rispettare, oltre quanto indicato nelle presenti norme particolari, i seguenti indici e parametri:

- N° max piani e H max = 2 fuori terra ed 1 interrato o seminterrato, ovvero come il più alto degli edifici latitanti.

- Profondità max = ml. 10.00, ovvero come edifici latitanti

- Distacchi dai confini = in aderenza o secondo prescrizioni del Codice Civile

- Distacchi dalle strade = rispetto degli allineamenti precostituiti.

- Uf max = 1 mq/mq

L'unità minima di intervento, qualora non appositamente perimetrata negli elaborati di P.R.G., dovrà essere estesa all'isolato di appartenenza ricompreso tra viabilità e spazi pubblici esistenti o di previsione.

(vedi All_E1-Estratto NTA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Comune di Carsoli, in data 31/03/2025 prot. n. 3277.

Con nota del 18/06/2025 il comune di Carsoli, in riscontro alla suddetta richiesta di accesso agli atti, rispondeva che non esiste alcun progetto per l'immobile oggetto di perizia.

In data 19/06/2025 con prot. n. 255135 si effettuava richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al servizio del Genio Civile di Avezzano.

Con nota del xxxxxxxx il Genio Civile in riscontro alla suddetta richiesta di accesso agli atti, rispondeva che non esiste alcun progetto per l'immobile oggetto di perizia.

Dai rilievi eseguiti sul posto si è potuto constatare che effettivamente il fabbricato risulta essere di costruzione remota.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di fabbricato con accesso indipendente da terra a cielo, pertanto 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 civile ubicato a Carsoli (AQ) - Via Carlo Scarcella, 30
Trattasi di Edificio adibito ad uso residenziale, costituito da 4 livelli (Piano terra, Piano primo, Piano secondo e piano terzo). Le pareti laterali sono in comproprietà con gli immobili vicini. La parete di fondo per i primi due piani è controterra, l'unica parte completamente libera è quella che si affaccia su via Scarcella. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà della sig.ra Morgia Patrizia. All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via Carlo Scarcella, 30) percorrendo un tratto della stessa strada non accessibile alle auto poiché diventa una scalinata. Il portone d'ingresso al piano terra è in legno delle dimensioni di 0,90 ml di larghezza e 1,80 di altezza, all'ingresso si ha un piccolo disimpegno, un piccolo wc sulla destra, una cantina in fondo dove c'è la parte controterra, a sinistra del disimpegno si ha una scala che porta al piano primo. In questo piano si ha un unico ambiente adibito a cucina. nella parete controterra, in fondo, è posizionata una scala di metallo a gradini che porta al piano secondo. Anche al piano secondo c'è un unico ambiente, in fondo alla parete è presente una scala in legno che porta al piano terzo nel quale è presente un unico ambiente. Il sottoscritto unitamente al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 10/04/2025, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto non era presente il proprietario, la porta era aperta e si è potuto effettuare l'accesso all'immobile pignorato (vedi All_A Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 158, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 24.200,00

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima saranno utilizzati i seguenti procedimenti:

A) metodo analitico

B) metodo sintetico

Il valore di stima dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei due valori ricavati con i metodi sopra elencati e che di seguito si descrivono.

A) Metodo analitico

E' fondato sulla capitalizzazione dei redditi certi attribuibili ai beni oggetto di valutazione.

Si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e consente di risalire al suo valore di mercato poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e, quindi, ne rappresenta indirettamente il valore. Viene calcolato con la formula $V_{analitico} = R/i$ dove $V_{analitico}$ è il valore di stima dell'immobile, R è il reddito netto o lordo e i , corrispondentemente, il tasso di capitalizzazione netto o lordo. Il tasso di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa dal mercato, ma - piuttosto - un rapporto tra il canone di locazione ed il prezzo di mercato. Nel caso in oggetto, l'immobile non è locato, però da informazioni assunte sul posto, dalle indagini di mercato per immobili affittati simili per caratteristiche e consistenza, è stato possibile individuare realisticamente un canone annuo che per l'intero immobile oggetto di esecuzione. Come riferito, il reddito preso a base di calcolo può essere quello lordo, ovvero quello materialmente riscosso, oppure quello netto ottenuto sottraendo dalla rendita lorda (canone annuo di locazione) gli oneri a carico della proprietà: manutenzione, ammortamento, assicurazioni, tasse, sfitti ed insolvenze. Attualmente, è prassi corrente considerare saggi di capitalizzazione lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale (v. Consulente Immobiliare, Nomisma, ecc.), al fine di evitare difficili ed incerte stime delle spese in detrazione. Il tasso di capitalizzazione lordo i , per la stima in oggetto può essere utilizzando la formula: $i = 12 \text{ mesi} * V_l / V_m$ laddove i termini V_l e V_m rappresentano rispettivamente i valori di locazione mensile e i valori di mercato, entrambi per mq di superficie lorda, individuati, ad esempio, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

B) Metodo sintetico

Si basa sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti da quei comportamenti anche in funzione dei seguenti fattori:

- ubicazione,
- accessibilità e tipologia costruttiva;
- destinazione di P.R.G.;
- stato d'uso e di conservazione;
- incidenza spese di manutenzione;
- rifiniture ed impianti;
- esistenza e durata di regolari locazioni;
- conformità urbanistica e regolarità catastale.

La stima degli immobili viene, pertanto, eseguita facendo riferimento al parametro €/mq. di superficie ricavato sulla base dei prezzi medi unitari di mercato rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona, tramite consultazione di riviste specialistiche di settore e sul sito telematico dell'Agenzia del Territorio - sez. Osservatorio Immobiliare - del Min. dell'Economia e Finanze, da questi presupposti e considerando la condizione dell'edificio, si determina il relativo valore di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Fabbricato civile Carsoli (AQ) - Via Carlo Scarcella, 30	110,00 mq	220,00 €/mq	€ 24.200,00	100,00%	€ 24.200,00
Valore di stima:					€ 24.200,00

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.

Celano, li 02/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scipioni Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All_A-VERBALE DI SOPRALLUOGO RGE 54-2024 (Aggiornamento al 19/06/2025)
- ✓ Foto - All_B - Doc fot 54_2024 (Aggiornamento al 19/06/2025)
- ✓ Estratti di mappa - All_C1-EDM fg 70 plla 158 (Aggiornamento al 19/06/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2-Visura storica fg 70 plla 158 sub 4 (Aggiornamento al 19/06/2025)
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3a-Planimetria fg 70 plla 158 sub 4 (Aggiornamento al 19/06/2025)
- ✓ Altri allegati - All_C4-Elenco formalità-iscrizioni-trascrizioni in atti (Aggiornamento al 19/06/2025)
- ✓ Altri allegati - All_D-Banca Quotazioni immobiliari 54_2024 (Aggiornamento al 19/06/2025)
- ✓ Altri allegati - All_E1-Estratto NTA carsoli (Aggiornamento al 19/06/2025)
- ✓ Altri allegati - All_E2-Stralcio PRG (Aggiornamento al 19/06/2025)
- ✓ Concessione edilizia - All_E3-dich comune mancato riscontro (Aggiornamento al 02/07/2025)
- ✓ Altri allegati - All_F-Dich GC mancato riscontro (Aggiornamento al 02/07/2025)
- ✓ Altri allegati - All_G-Elaborati Grafici stato di fatto es imm-54_2024 (Aggiornamento al 19/06/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Carsoli (AQ) - Via Carlo Scarcella, 30

Trattasi di Edificio adibito ad uso residenziale, costituito da 4 livelli (Piano terra, Piano primo, Piano secondo e piano terzo). Le pareti laterali sono in comproprietà con gli immobili vicini. La parete di fondo per i primi due piani è controterra, l'unica parte completamente libera è quella che si affaccia su via Scarcella. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà della sig.ra Morgia Patrizia. All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via Carlo Scarcella, 30) percorrendo un tratto della stessa strada non accessibile alle auto poiché diventa una scalinata. Il portone d'ingresso al piano terra è in legno delle dimensioni di 0,90 ml di larghezza e 1,80 di altezza, all'ingresso si ha un piccolo disimpegno, un piccolo wc sulla destra, una cantina in fondo dove c'è la parte controterra, a sinistra del disimpegno si ha una scala che porta al piano primo. In questo piano si ha un unico ambiente adibito a cucina, nella parete controterra, in fondo, è posizionata una scala di metallo a gradini che porta al piano secondo. Anche al piano secondo c'è un unico ambiente, in fondo alla parete è presente una scala in legno che porta al piano terzo nel quale è presente un unico ambiente. Il sottoscritto unitamente al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 10/04/2025, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto non era presente il proprietario, la porta era aperta e si è potuto effettuare l'accesso all'immobile pignorato (vedi All_A Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 158, Sub. 4, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il Fabbricato oggetto di esecuzione sorge in Zona A1.2 - Centro storico - Aree storicamente consolidata, nell'attuale Piano Regolatore Generale. L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola, unicamente per le seguenti categorie: a) ordinaria manutenzione; b) straordinaria manutenzione; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) interventi di edificazione integrativa, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione nei limiti indicati agli artt. 10 e 11 delle "Norme particolari da osservarsi nel Centro storico"(1). [...] Art 11 - nuova edificazione dovrà avvenire, di norma, previa esecuzione di Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio (P.R.P.E.) nelle forme fissate all'Art. 27 e seguenti dalla L.R. 18/83 nel testo vigente, dovrà prevedere tipologie uni - bifamiliari o a schiera e rispettare, oltre quanto indicato nelle presenti norme particolari, i seguenti indici e parametri: - N° max piani e H max = 2 fuori terra ed 1 interrato o seminterrato, ovvero come il più alto degli edifici latitanti. - Profondità max = ml. 10.00, ovvero come edifici latitanti - Distacchi dai confini = in aderenza o secondo prescrizioni del Codice Civile - Distacchi dalle strade = rispetto degli allineamenti precostituiti. - Uf max = 1 mq/mq L'unità minima di intervento, qualora non appositamente perimetrata negli elaborati di P.R.G., dovrà essere estesa all'isolato di appartenenza ricompreso tra viabilità e spazi pubblici esistenti o di previsione. (vedi All_E1-Estratto NTA)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - Via Carlo Scarcella, 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 158, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta, complessivamente, essere in pessime condizioni d'uso e manutenzione, è infatti in disuso da diversi anni. Osservando gli impianti elettrico, termico e idrico, si nota lo stato di abbandono e la loro vetustà. Le tinteggiature interne sono in pessimo stato. La facciata principale escluso il piano terra è priva di intonaco. E' presente una copertura della quale non si conosce lo stato di conservazione. (vedi All_B-doc foto).		
Descrizione:	Trattasi di Edificio adibito ad uso residenziale, costituito da 4 livelli (Piano terra, Piano primo, Piano secondo e piano terzo). Le pareti laterali sono in comproprietà con gli immobili vicini. La parete di fondo per i primi due piani è controterra, l'unica parte completamente libera è quella che si affaccia su via Scarcella. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà della sig.ra Morgia Patrizia. All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via Carlo Scarcella, 30) percorrendo un tratto della stessa strada non accessibile alle auto poiché diventa una scalinata. Il portone d'ingresso al piano terra è in legno delle dimensioni di 0,90 ml di larghezza e 1,80 di altezza, all'ingresso si ha un piccolo disimpegno, un piccolo wc sulla destra, una cantina in fondo dove c'è la parte controterra, a sinistra del disimpegno si ha una scala che porta al piano primo. In questo piano si ha un unico ambiente adibito a cucina. nella parete controterra, in fondo, è posizionata una scala di metallo a gradini che porta al piano secondo. Anche al piano secondo c'è un unico ambiente, in fondo alla parete è presente una scala in legno che porta al piano terzo nel quale è presente un unico ambiente. Il sottoscritto unitamente al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 10/04/2025, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto non era presente il proprietario, la porta era aperta e si è potuto effettuare l'accesso all'immobile pignorato (vedi All_A Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 03/07/2024

Reg. gen. 13094 - Reg. part. 11080

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura