TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** Omissis**** , nell'Esecuzione Immobiliare 54/2023 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis****

contro

**** Omissis****
Codice fiscale: **** Omissis****

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 629aca

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Patti 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via Ricostruzione, 1, 67061, piano S1 - P2 6
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2023 del R.G.E. 15

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 629aca

INCARICO

All'udienza del 21/01/2026, il sottoscritto **** Omissis**** , con studio in **** Omissis**** , **** Omissis**** , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2026 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 Ricostruzione, 1, 67061, piano S1 - P2

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in zona centrale del Comune di Carsoli, nelle immediate vicinanze della sede municipale. L'area risulta completamente urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale plurifamiliare e dispone altresì di un locale cantina ubicato al piano seminterrato.
L'edificio presenta caratteristiche riconducibili all'edilizia residenziale pubblica di tipo economico-popolare e risulta presumibilmente realizzato dall'allora IACP (Istituto Autonomo per le Case Popolari). L'epoca di costruzione, in assenza di diversa documentazione, è stimabile intorno agli anni '50.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via Ricostruzione, 1, 67061, piano S1 - P2

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)
  Codice fiscale: **** Omissis****

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 629aca

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

- **** Omissis**** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento è censito al N.C.E.U. al foglio 70, particella 748, subalterno 6, e confina a sud-ovest con proprietà di altra ditta; a sud-est prospetta su Via Ricostruzione; a nord-ovest e a nord-est prospetta su un'area priva di identificativo catastale, verosimilmente destinata a corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,45 mq	100,50 mq	1	100,50 mq	3,00 m	secondo
loggia	4,90 mq	6,45 mq	0,40	2,58 mq	3,00 m	secondo
Cantina	4,05 mq	5,20 mq	0,20	1,04 mq	2,40 m	interrato
			Totale superficie convenzionale:	**104,12 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**104,12 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **08/12/2002** al **16/08/2003**	**** Omissis**** proprietà 2/81; **** Omissis**** proprietà 2/81; **** Omissis**** proprietà 6/81; **** Omissis**** proprietà 6/81; **** Omissis**** proprietà 5/81; **** Omissis**** proprietà 5/81; **** Omissis**** 45/81; **** Omissis**** proprietà 2/81; **** Omissis**** proprietà 8/81	Catasto **Fabbricati** Fg. 70, Part. 748, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 198,84 Piano S1-2
Dal **16/08/2003** al **05/03/2005**	**** Omissis**** proprietà 6/81; **** Omissis**** proprietà 6/81; **** Omissis**** proprietà 6/81**** Omissis**** proprietà 5/81; **** Omissis**** roprietà 5/81; **** Omissis**** proprietà 45/81; **** Omissis**** proprietà 8/81	Catasto **Fabbricati** Fg. 70, Part. 748, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 198,84 Piano S1-2

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 629aca

Dal **05/03/2005** al **05/03/2008**	**** Omissis**** proprietà 2/9; **** Omissis**** proprietà 2/9; **** Omissis**** proprietà 5/9.	Catasto **Fabbricati** Fg. 70, Part. 748, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 198,84 Piano S1-2
Dal **05/03/2008** al **30/03/2026**	**** Omissis**** proprietà 243/243.	Catasto **Fabbricati** Fg. 70, Part. 748, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 198,84 Piano S1-2

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	748	6		A3	4	5 vani		198,84 €	S1-2	

Corrispondenza catastale

Da visure catastali effettuate non risulta presente la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 557 secondo comma c.p.c..

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, attualmente si trova in cattive condizioni di manutenzione come visibile nella documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è posto all'interno di un edificio residenziale composto da più unità immobiliari, allo stato attuale risultano parti in comune con altre proprietà come la scala d'ingresso, e ad una ampia area esterna

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 629aca

aperta non identificata catastalmente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva nessun tipo di servitù o particolarità da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale le caratteristiche costruttive dell'alloggio sono le seguenti:
FONDAZIONI: Tra la documentazione reperita non risulta alcun documento che descriva il tipo di fondazione, trattandosi comunque di un fabbricato in muratura portante, si presume che le stesse siano costituite da travi continue in calcestruzzo armato gettato in opera.
ESPOSIZIONE: Gli ambienti sono esposti lungo la direttrice nord-ovest, nord-est e sud-ovest.
ALTEZZA UTILE INTERNA: L'unità immobiliare presenta un unica altezze netta di ml 2.90.
STRUTTURE VERTICALI: Il fabbricato è costituito da elementi portanti in muratura ordinaria in mattoni pieni dello spessore di cm 50, mentre le pareti di divisione risultano essere in laterizio forato dello spessore di cm 10.
COPERTURA: La copertura presenta una configurazione a padiglione, realizzata con struttura portante in legno.
MANTO DI COPERTURA: Costituito da tegole in laterizio, in stato di manutenzione ordinario.
PAVIMENTAZIONE INTERNA: Tutto l'appartamento è pavimentato con mattonelle di graniglia, il bagno risulta rivestito con piastrelle in ceramica fino a un'altezza di m 2,10; l'insieme delle finiture versa in cattivo stato di manutenzione e conservazione.
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in alluminio di vecchia fattura, corredati da persiane in legno a lamelle fisse; le porte interne sono in legno. Il tutto si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione
SCALE: L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante scala condominiale realizzata con soletta rampante in cemento armato, gradini in marmo e pianerottoli rifiniti con piastrelle di graniglia, come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata
IMPIANTO ELETTRICO E IDRICOI: L'abitazione è provvista di impianto elettrico, idrico e fognario, mentre non è allacciata alla rete pubblica del gas metano. Per gli impianti esistenti non sono stati rinvenuti i relativi certificati di conformità.
TERRENO ESCLUSIVO: L'unità immobiliare non è dotata di terreno pertinenziale esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA RICOSTRUZIONE, 1, 67061, PIANO S1 - P2

L'immobile risulta libero.

"Nel corso del sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare risulta attualmente disabitata e inutilizzata da tempo. All'interno sono stati rilevati oggetti e materiali di varia natura riconducibili al proprietario dell'unità immobiliare confinante sul medesimo piano, depositati senza autorizzazione dalla legittima proprietaria.

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 629aca

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.

PROVENIENZA VENTENNALE:

La ricostruzione della provenienza ventennale di seguito riportata è stata effettuata sulla base della relazione notarile integrativa redatta dal dott. Niccolò Tiecco acquisita agli atti.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Sartorelli Rossella, Notaio in Civitavecchia, del 05/03/2008 rep.718/641, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 14/03/200 8 al n. 4065 di formalità; **favore**: **** Omissis**** nata a Sassari il 19/09/1978 per l'intera piena proprietà ; **contro**: **** Omissis**** nata a Santeramo in Colle il 23/11/1946 per i diritti di 24/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Roma il 09/06/1972 per i diritti di 15/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nata a Roma il 12/01/1966 per i diritti di 15/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nata a Carsoli il 04/08/1943 per i diritti di 18/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nata a Roma il 08/08/1945 per i diritti di 18/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nata a Guidonia Montecelio il 08/07/1962 per i diritti di 6/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Roma il 14/01/1990 per i diritti di 6/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nata a Roma il 02/10/1948 per i diritti di 135/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Tivoli il 29/03/1988 per i diritti di 6/243 di piena proprietà .

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Avezzano il 17/05/2005 al n. 13/765, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 03/09/2005 al n. 13960 di formalità; **favore della figlia**: **** Omissis**** nata a Roma il 02/10/1948 per i diritti di 5/9 di piena proprietà; **contro**: **** Omissis**** nato a Carsoli il 16/12/1921, deceduto il 05/03/2005 per i diritti di 5/9 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di accettazione tacita d'eredità a rogito **** Omissis**** , Notaio in Civitavecchia, del 05/03/2008 rep.718/641, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 19/07/2024 al n. 12078 di formalità;**favore della figlia**: **** Omissis**** nata a Roma il 02/10/1948 per i diritti di 5/9 di piena proprietà; **contro**: **** Omissis**** nato a Carsoli il 16/12/1921, deceduto il 05/03/2005 per i diritti di 5/9 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Tivoli il 22/10/2007 al n. 43/499/7, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 06/05/2008 al n. 7044 di formalità; **favore della madre**, fratello e sorella: **** Omissis**** nata a Santeramo in Colle il 23/11/1946 per i diritti di 2/81, De Angelis Donatella nata a Roma il 12/01/1966 per i diritti di 1/81, **** Omissis**** nato a Roma il 09/06/1972 per i diritti di1/81 ; **contro**: **** Omissis**** nata a Roma il 16/02/1964, deceduta il 16/08/2003 per i diritti di 4/81 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di accettazione tacita d'eredità a rogito **** Omissis**** , Notaio in Civitavecchia, del 05/03/2008 rep.718/641, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 629aca

L'Aquila il 14/03/2008 al n. 4064 di formalità; **favore**: **** Omissis**** nata a Santeramo in Colle il 23/11/1946 per i diritti di 2/81, De Angelis Donatella nata a Roma il 12/01/1966 per i diritti di 1/81, **** Omissis**** nato a Roma il 09/06/1972 per i diritti di 1/81 ; **contro**: **** Omissis**** nata a Roma il 16/02/1964, deceduta il 16/08/2003 per i diritti di 4/81 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Tivoli il 19/12/2007 al n. 28/505/7, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 17/07/2008 al n. 11707 di formalità; **favore del coniuge e dei figli**: **** Omissis**** nata a Guidonia Montecelio il 08/07/1962 per i diritti di 6/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Roma il 14/01/1990 per i diritti di 6/243 di piena proprietà**** Omissis**** nato a Tivoli il 29/03/1988 per i diritti di 6/243 di piena proprietà ; **contro**: **** Omissis**** nato a Noale il 12/04/1953, deceduto il 08/12/2002 per i diritti di 6/81 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di accettazione tacita d'eredità a rogito **** Omissis**** , Notaio in Civitavecchia, del 05/03/2008 rep.718/641, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 14/03/2008 al n. 4063 di formalità; **favore**: **** Omissis**** nata a Guidonia Montecelio il 08/07/1962 per i diritti di 6/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Roma il 14/01/1990 per i diritti di 6/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Tivoli il 29/03/1988 per i diritti di 6/243 di piena proprietà ; **contro**: **** Omissis**** nato a Noale il 12/04/1953, deceduto il 08/12/2002 per i diritti di 6/81 di piena proprietà. ***

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Tivoli il 22/10/2007 al n. 46/499/7, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 02/09/2008 al n. 13906 di formalità; **favore dei figli**: **** Omissis**** nata a Carsoli il 04/08/1943 per i diritti di 2/81 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Roma il 08/08/1945 per i diritti di 2/81 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Noale il 12/04/1953 per i diritti di 2/81 di piena proprietà ; **contro**: **** Omissis**** nato a Noale il 23/02/1907, deceduto il 11/07/1998 per i diritti di 2/27 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di accettazione tacita d'eredità a rogito **** Omissis**** , Notaio in Civitavecchia, del 05/03/2008 rep.718/641, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 14/03/2008 al n. 4062 di formalità; **favore**: **** Omissis**** nata a Carsoli il 04/08/1943 per i diritti di 2/81 di piena proprietà**** Omissis**** nato a Roma il 08/08/1945 per i diritti di 2/81 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Noale il 12/04/1953 per i diritti di 2/81 di piena proprietà ; **contro**: **** Omissis**** nato a Noale il 23/02/1907, deceduto il 11/07/1998 per i diritti di 2/27 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Tivoli il 22/10/2007 al n. 45/499/7, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 06/05/2008 al n. 7045 di formalità; **favore del coniuge e dei figli**: **** Omissis**** nato a Noale il 23/02/1907 per i diritti di 2/27 di nuda proprietà, **** Omissis**** nata a Carsoli il 04/08/1943 per i diritti di 4/81 di nuda proprietà, **** Omissis**** nato a Roma il 08/08/1945 per i diritti di 4/81 di nuda proprietà, **** Omissis**** nato a Noale il 12/04/1953 per i diritti di 4/81 di nuda proprietà; **contro**: **** Omissis**** nato a Carsoli il 10/05/1920, deceduta il 27/06/1995 per i diritti di 2/9 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di accettazione tacita d'eredità a rogito **** Omissis**** , Notaio in Civitavecchia, del 05/03/2008 rep.718/641, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 14/03/2008 al n. 4061 di formalità; **favore**: **** Omissis**** nato a Noale il 23/02/1907 per i diritti di 2/27 di nuda proprietà, **** Omissis**** nata a Carsoli il 04/08/1943 per i diritti di 4/81 di nuda proprietà, **** Omissis**** nato a Roma il 08/08/1945 per i diritti di 4/81 di nuda proprietà, **** Omissis**** nato a Noale il 12/04/1953 per i diritti di 4/81 di nuda proprietà; **contro**: **** Omissis**** nato a Carsoli il 10/05/1920, deceduta il 27/06/1995 per i diritti di 2/9 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento olografo reg.to a Avezzano il 30/01/1986 al n. 277, presentata all'Ufficio del Registro di Avezzano il 21/04/1986 al n. 85/481, trascritta presso l'Agenzia del

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 629aca

Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 08/05/1986 al n. 5198 di formalità; **favore del figlio**: **** Omissis**** nato a Carsoli il 16/12/1921 per i diritti di 1/3 di piena proprietà; **contro**: **** Omissis**** nata a Carsoli il 18/02/1892 deceduta il 29/05/1985, per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di accettazione tacita d'eredità a rogito **** Omissis**** , Notaio in Civitavecchia, del 05/03/2008 rep.718/641, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 19/07/2024 al n. 12079 di formalità; **favore della nipote ex figlio**: **** Omissis**** nata a Roma il 02/10/1948 per i diritti di 1/3 di piena proprietà;**contro**: **** Omissis**** nata a Carsoli il 18/02/1892 deceduta il 29/05/1985, per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Tivoli il 27/06/2007 al n. 38/490, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 13/03/2008 al n. 4049 di formalità; **favore del coniuge e dei figli**: **** Omissis**** nata a Santeramo in Colle il 23/11/1946 per i diritti di 2/27 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Roma il 09/06/1972 per i diritti di 4/81 di piena proprietà, **** Omissis**** nata a Roma il 12/01/1966 per i diritti di 4/81 di piena proprietà, **** Omissis**** nata a Roma il 16/02/1964 per i diritti di 4/81 di piena proprietà; **contro**: **** Omissis**** nato a Carsoli il 10/10/1915, deceduto il 28/02/1984 per i diritti di 2/9 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di accettazione tacita d'eredità a rogito **** Omissis**** , Notaio in Civitavecchia, del 05/03/2008 rep.718/641, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 14/03/2008 al n. 4060 di formalità; **favore**: **** Omissis**** nata a Santeramo in Colle il 23/11/1946 per i diritti di 2/27 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Roma il 09/06/1972 per i diritti di 4/81 di piena proprietà, **** Omissis**** nata a Roma il 12/01/1966 per i diritti di 4/81 di piena proprietà, **** Omissis**** nata a Roma il 16/02/1964 per i diritti di 4/81 di piena proprietà; **contro**: **** Omissis**** nato a Carsoli il 10/10/1915, deceduto il 28/02/1984 per i diritti di 2/9 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Avezzano il 13/03/1980 al n. 73/408, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 24/03/1980 al n. 3137 di formalità; **favore del coniuge e dei figli**: **** Omissis**** nata a Carsoli il 18/02/1892 per i diritti di 3/9 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Carsoli il 10/10/1915 per i diritti di 2/9 di piena proprietà, De Angelis Elide nata a Carsoli il 10/05/1920 per i diritti di 2/9 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Carsoli il 16/12/1921 per i diritti di 2/9 di piena proprietà; **contro**: **** Omissis**** nato a Carsoli il 19/08/1887, deceduto il 11/11/1979 per l'intera piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di accettazione tacita d'eredità a rogito **** Omissis**** , Notaio in Civitavecchia, del 05/03/2008 rep.718/641, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 19/07/2024 al n. 12077 di formalità; **favore per interposte persone**: **** Omissis**** nata a Santeramo in Colle il 23/11/1946 per i diritti di 24/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Roma il 09/06/1972 per i diritti di 15/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nata a Roma il 12/01/1966 per i diritti di 15/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nata a Carsoli il 04/08/1943 per i diritti di 18/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nata a Roma il 08/08/1945 per i diritti di 18/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nata a Guidonia Montecelio il 08/07/1962 per i diritti di 6/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Roma il 14/01/1990 per i diritti di 6/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nata a Roma il 02/10/1948 per i diritti di 135/243 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Tivoli il 29/03/1988 per i diritti di 6/243 di piena proprietà; **contro**: **** Omissis**** nato a Carsoli il 19/08/1887, deceduto il 11/11/1979 per l'intera piena proprietà. **** Omissis**** nata a Carsoli il 18/02/1892 per i diritti di 3/9 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Carsoli il 10/10/1915 per i diritti di 2/9 di piena proprietà, **** Omissis**** nata a Carsoli il 10/05/1920 per i diritti di 2/9 di piena proprietà, **** Omissis**** nato a Carsoli il 16/12/1921 per i diritti di 2/9 di piena proprietà; **contro**: **** Omissis**** nato a Carsoli il 19/08/1887, deceduto il 11/11/1979 per l'intera piena proprietà.

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 629aca

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 23/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo
  Iscritto a L'aquila il 14/03/2008
  Reg. gen. 5996 - Reg. part. 777
  Importo: € 310.200,00
  A favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A. - ROMA
  Contro **** Omissis****
  Capitale: € 122.625,00
  N° repertorio: 719
  N° raccolta: 642

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a L'Aquila il 25/01/2013
  Reg. gen. 1608 - Reg. part. -
  A favore di **** Omissis****
  Contro **** Omissis****
- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a L'Aquila il 19/09/2023
  Reg. gen. 13905 - Reg. part. -
  A favore di **** Omissis**** sede ROMA
  Contro **** Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato ricadente all'interno del perimetro del P.R.G. del Comune di Carsoli (AQ), in particolare per il piano vigente è incluso in zona B5 (Completamento intensivo) mentre per il P.R.G. adottato il manufatto ricade nella sottozona B1.1 (aree edificate con continuità di tipo intensivo) è inoltre presente il vincoli paesaggistico oltre al vincolo idrogeologico.
Per ulteriori dettagli, si rimanda al portale ufficiale del Comune di Carsoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Al fine di accertare la regolarità urbanistico-edilizia del compendio pignorato è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso il Comune ove risiede l'immobile. Dall'esito delle ricerche, il personale dell'Ufficio tecnico comunale ha comunicato di non aver rinvenuto alcun titolo abilitativo riferibile né agli attuali intestatari né ai precedenti proprietari. Sulla base delle risultanze del sopralluogo e del solo esame visivo

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 629aca

dell'unità immobiliare, non sono emersi elementi riconducibili a interventi di ristrutturazione; la distribuzione interna degli ambienti, la sagoma del fabbricato e gli affacci appaiono compatibili con l'impianto originario dell'immobile.

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 si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle verifiche svolte non è stato possibile accertare l'esistenza di un'amministrazione condominiale. Di conseguenza, non sono state reperite informazioni circa eventuali spese condominiali ordinarie e/o straordinarie, anche in considerazione del mancato riscontro della proprietaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via Ricostruzione, 1, 67061, piano S1 - P2
  L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in zona centrale del Comune di Carsoli, nelle immediate vicinanze della sede municipale. L'area risulta completamente urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale plurifamiliare e dispone altresì di un locale cantina ubicato al piano seminterrato. L'edificio presenta caratteristiche riconducibili all'edilizia residenziale pubblica di tipo economico-popolare e risulta presumibilmente realizzato dall'allora IACP (Istituto Autonomo per le Case Popolari). L'epoca di costruzione, in assenza di diversa documentazione, è stimabile intorno agli anni '50.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 748, Sub. 6, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: **€ 78.090,00**
  Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene staggito, l'estensore della presente perizia, ha utilizzato il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Inoltre sono state effettuate ricerche presso uffici tecnici professionali di settore e di operatori immobiliari di zona, nonché sulla base di informazioni

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 629aca

reperite presso gli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate di Avezzano (AQ) e per ultimo presso l'ufficio tecnico del Comune ove risiede l'immobile, inoltre sono stati presi, come dati di partenza, i valori dettati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) relativi all'ultimo semestre pubblicato; nel dettaglio si è tenuto conto della superficie netta di ogni ambiente e della superficie lorda corrispondente, quest'ultima moltiplicata per il valore medio di mercato, desunto dalle ricerche sopra evidenziate, ha portato al più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento. Le ricerche presso le Agenzie Immobiliari di zona hanno dato valori compresi tra euro 700,00 e euro 900,00 al mq di superficie convenzionale per immobili con analoga metratura e caratteristiche, considerato il livello di manutenzione e di finiture del complesso si è ritenuto congruo adottare il valore di euro 800,00; mentre i dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (dati 0MI) relative all'ultimo semestre del Comune di Carsoli, per immobili classificati come "abitazioni civili", hanno dato valori compresi, in condizioni normali, tra un minimo di euro/mq 700,00 e un massimo di euro/mq 1050,00, valutate le condizioni in cui si trova oggi l'immobile, si è ritenuto corretto adottare il valore di euro/mq 700,00 mediando nuovamente i due valori sopra riportati si può affermare, con sufficiente approssimazione, che il più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie lorda convenzionale sia di euro/mq 750,00.

Va sottolineato che il valore del bene, anche se calcolato con metodo sintetico analitico basato sull'unità di misura, sarà posto in vendita a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carsoli (AQ) - via Ricostruzione, 1, 67061, piano S1 - P2	104,12 mq	750,00 €/mq	€ 78.090,00	100,00%	€ 78.090,00
				Valore di stima:	€ 78.090,00

Valore di stima: € 78.090,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 74.185,50**

Approssimando ***€ 74.200,00 (settantaquattromiladuecento/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.

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 629aca

Cerchio, li 06/08/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Visure e schede catastali;
- ✓ Rilievo stato di fatto;
- ✓ Ispezione ipotecaria aggiornata.

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 629aca

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via Ricostruzione, 1, 67061, piano S1 - P2
  L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in zona centrale del Comune di Carsoli, nelle immediate vicinanze della sede municipale. L'area risulta completamente urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale plurifamiliare e dispone altresì di un locale cantina ubicato al piano seminterrato. L'edificio presenta caratteristiche riconducibili all'edilizia residenziale pubblica di tipo economico-popolare e risulta presumibilmente realizzato dall'allora IACP (Istituto Autonomo per le Case Popolari). L'epoca di costruzione, in assenza di diversa documentazione, è stimabile intorno agli anni '50.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 748, Sub. 6, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il fabbricato ricadente all'interno del perimetro del P.R.G. del Comune di Carsoli (AQ), in particolare per il piano vigente è incluso in zona B5 (Completamento intensivo) mentre per il P.R.G. adottato il manufatto ricade nella sottozona B1.1 (aree edificate con continuità di tipo intensivo) è inoltre presente il vincoli paesaggistico oltre al vincolo idrogeologico. Per ulteriori dettagli, si rimanda al portale ufficiale del Comune di Carsoli (AQ).

Prezzo base d'asta: € 74.200,00

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 629aca

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € *€ 74.200,00*

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - via Ricostruzione, 1, 67061, piano S1 - P2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 748, Sub. 6, Categoria A3	**Superficie**	104,12 mq
Stato conservativo:	L'appartamento attualmente si trova in cattive condizioni di manutenzione come visibile nella documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in zona centrale del Comune di Carsoli, nelle immediate vicinanze della sede municipale. L'area risulta completamente urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale plurifamiliare e dispone altresì di un locale cantina ubicato al piano seminterrato. L'edificio presenta caratteristiche riconducibili all'edilizia residenziale pubblica di tipo economico-popolare e risulta presumibilmente realizzato dall'allora IACP (Istituto Autonomo per le Case Popolari). L'epoca di costruzione, in assenza di diversa documentazione, è stimabile intorno agli anni '50.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 629aca