
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** Omissis****, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2025 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	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.760,00	14



INCARICO

All'udienza del 25/06/2025, il sottoscritto **** Omissis****, con studio in **** Omissis****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2025 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) in via Prato la Terra n° 1 , piano terzo.

DESCRIZIONE

"L'unità immobiliare si trova nel Comune di Carsoli, precisamente in una traversa di via Aquila, in via Prato la Terra, 1. L'alloggio è situato al terzo piano (mansarda), di una palazzina denominata corpo "B", costruita nei primi anni novanta. L'accesso all'immobile avviene tramite una scala condominiale, che è condivisa con gli altri abitanti della palazzina."

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 Prato la Terra n° 1 , piano terzo.

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

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

- **** Omissis**** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento è censito al N.C.E.U. al foglio n.70 p.lla n. 73 sub. 46 e non confina con altre unità immobiliari sullo stesso piano, ad eccezione del corpo scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione mansarda	71,85 mq	84,95 mq	1	84,95 mq	2,50 m (h media)	terzo
Vano sottotetto non praticabile (deposito)	16,20 mq	18,05 mq	0,33	5,96 mq	1,50 m (h media)	terzo
Totale superficie convenzionale:				90,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'appartamento, come già anticipato, è ubicato nel sottotetto e presenta altezze interne variabili: l'altezza massima, misurata al colmo centrale, è pari a ml 2,50, mentre l'altezza minima, lungo le falde, è mediamente pari a ml 1,30. L'unità dispone inoltre, sul lato ovest, di uno spazio particolarmente ribassato adibito a deposito, con altezza minima pari a ml 0,75 (vedasi elaborato grafico allegato).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1994 al 06/03/1996	**** Omissis****p.i. **** Omissis****proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 73, Sub. 46 Categoria C2 Cl.6, Cons. 67 mq Rendita € 288,10 Piano 3
Dal 06/03/1996 al 12/10/2001	**** Omissis****- proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 73, Sub. 46 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 198,84



		Piano 3
Dal 02/10/2001 al 25/01/2007	**** Omissis****proprietà 1/2; **** Omissis****, proprietà 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 73, Sub. 46 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 198,84 Piano 3
Dal 25/01/2007 al 29/06/2007	**** Omissis****- proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 73, Sub. 46 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 198,84 Piano 3
Dal 29/06/2007 al 02/12/2025	**** Omissis****- proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 73, Sub. 46 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 198,84 Piano 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	73	46		A2	5	3,5	81 mq	198,84 €	terzo	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Da un attento esame della documentazione reperita si può affermare che esiste congruenza, al momento del pignoramento, tra la persona esecutata e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento. Inoltre sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 557 secondo comma c.p.c..

PATTI



L'immobile risulta ad oggi occupato dalla legittima proprietaria , pur apparendo disabitato da tempo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova attualmente in buone condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda gli spazi interni che le parti comuni esterne, incluse le facciate condominiali.

PARTI COMUNI

La proprietà oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato con più unità immobiliari, pertanto, allo stato attuale, sono presenti parti comuni, come la scala di accesso, e un'area esterna, catastalmente identificata come terrazzo comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso residenziale è stato realizzato nei primi anni novanta, come si evince dal Permesso di Costruire in sanatoria allegato.

FONDAZIONI: trattasi di un fabbricato in cemento armato, aventi fondazioni di tipo superficiali a travi rovesce.

ESPOSIZIONE: Gli ambienti dell'appartamento sono illuminati da lucernari integrati nella copertura a falde inclinate, ad eccezione delle due camere, che sono dotate di finestre rivolte verso il lato nord-ovest.

ALTEZZA UTILE INTERNA: L'unità immobiliare presenta altezze diversificate per i vari ambienti, si va da un'altezza massima di ml 2.50 ad una minima di ml 1.05, per una maggiore comprensione si rimanda al rilievo planimetrico.

STRUTTURE VERTICALI: La palazzina che ospita al suo interno l'immobile pignorato è costituita da elementi portanti puntiformi in cemento armato, mentre le tamponature esterne sono in laterizio forato, presumibilmente di tipo a cassetta, con interposto pannelli isolanti.

COPERTURA: Il fabbricato presenta una copertura in calcestruzzo armato di tipo a falde inclinate e si presenta visivamente in buone condizioni.

PARETI ESTERNE ED INTERNE: Le pareti esterne dell'alloggio come già anticipato sono costituita da elementi in laterizio forato di tipo a cassetta e lo stato di manutenzione della tinteggiatura è in buone condizioni come visibile dalla documentazione fotografica allegata. Le pareti interne risultano essere in laterizio forato dello spessore complessivo di cm 10 e sono tutte trattate con intonaco civile liscio.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: L'appartamento è dotato di pavimentazione in piastrelle di ceramica.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Gli infissi interni ed esterni sono in legno e risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, in particolare le finestre sono fornite di persiane, a lamelle fisse, anch'esse in legno.

SCALE: La scala di collegamento ai vari piani è costituita da elementi portanti in cemento armato di tipo a soletta rampante, i gradini, rivestiti in granito, risultano in buone condizioni di manutenzione.

IMPIANTO ELETTRICO E IDRICOI: L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico, termico tipo termosifoni, idrico e fognario ed è servito da gas metano proveniente dalla rete pubblica.

TERRENO ESCLUSIVO: L'appartamento non risulta fornito di corte esclusiva.

POSTI AUTO: L'alloggio non risulta dotato di posto auto esclusivo.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla legittima proprietaria, sebbene i servizi di luce, acqua e gas risultino attualmente disattivati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2001 al 25/01/2007	**** Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis****	12/10/2001	1926	1233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di L'Aquila	17/10/2001	16881	13217
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2007 al 29/06/2007	**** Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis****	25/01/2007	19740	8035
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di L'Aquila	31/01/2007	2689	1849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2007 al 05/05/2025	**** Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis****	29/06/2007	20511	8646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Avezzano	06/07/2007	19229	10734
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 05/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 06/07/2007
Reg. gen. 19227 - Reg. part. 5370
Quota: 1/1
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis****
Contro **** Omissis****
Rogante: **** Omissis****
Data: 26/06/2007
N° repertorio: 20512
N° raccolta: 8647
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 02/04/2021
Reg. gen. 5816 - Reg. part. 407
Importo: € 3.423,20
A favore di **** Omissis****
Contro **** Omissis****
Emesso: **** Omissis****
Data: 04/03/2020
N° repertorio: 185/2020

Trascrizione

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 02/04/2025
Reg. gen. 6739 - Reg. part. 5516
A favore di **** Omissis****



Contro **** Omissis****
Emesso: **** Omissis****
Data: 11/03/2025
N° repertorio: 268

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio dell'Aquila si è appreso che l'onere di cancellazione delle trascrizioni (ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare) a carico dell'acquirente, ammontano a circa euro 300,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato ricadente all'interno del perimetro del P.R.G. vigente ed adottato 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 A2.2 (Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo) 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 non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Carsoli è emerso che la palazzina, dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia prot.2017 del 23.03.1992 pratica edilizia n. 860, con deposito, presso l'Ufficio del Genio Civile di Avezzano(AQ) prot. n. 1867 del 24.03.1992, inoltre l'intero stabile è dotato di regolare autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di Carsoli in data 07.03.1994 prot. 2027 (vedasi allegati).

Si precisa tuttavia che della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale risulta che l'apertura esterna(finestra) situata nella camera matrimoniale dell'appartamento non è presente negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire a Sanatoria del 27.06.2007 prot. 5424, e pertanto, si può ragionevolmente supporre che tale apertura non sia stata autorizzata, considerato che da allora non è stato presentato nessun altro permesso. Sarà pertanto necessario presentare sia presso l'ufficio tecnico comunale che presso gli uffici regionali competenti, un idoneo titolo a sanatoria, a firma di un tecnico abilitato, per regolarizzare l'opera sopra descritta.

In generale i costi approssimativi per sanare tale difformità, esclusi eventuali conguagli ed oneri non prevedibili in questa fase, possono essere così riassunti:

- Sanatoria opere senza titolo abilitativo (sanzione)	euro 1032,00
- diritti di segreteria	euro 150,00
- Spese tecniche (elaborati progettuali)	euro 2500,00
TOTALE	euro 3.682,00



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da una ricerca puntuale effettuata presso lo studio dell'attuale amministratore di condominio è emerso che risultano insolute per l'anno in corso e precedenti € 2.648,00, mentre l'importo medio annuo delle spese condominiali ammonta a euro 595,80.

Si precisa che le rate non versate verranno detratte al valore finale di stima dell'immobile.

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 Prato la Terra n.1, piano terzo.
"L'unità immobiliare si trova nel Comune di Carsoli, precisamente in una traversa di via Aquila, in via Prato la Terra, 1. L'alloggio è situato al terzo piano (mansarda), di una palazzina denominata corpo "B", costruita nei primi anni novanta. L'accesso all'immobile avviene tramite una scala condominiale, che è condivisa con gli altri abitanti della palazzina."
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 73, Sub. 46, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.728,00
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 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 singolo 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 1100,00 al mq di superficie convenzionale per immobili con analoga metratura e caratteristiche, considerato il livello di finiture interne dell'appartamento si è ritenuto congruo adottare il valore di euro 900,00; mentre le ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari di zona, per abitazioni di tipo civile, 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 e considerato che si tratta di una mansarda, 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 800,00.

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 Aquila, edificio B, interno T, piano 3	90,91 mq	800,00 €/mq	€ 72.728,00	100,00%	€ 72.728,00
				Valore di stima:	€ 72.728,00

Valore di stima: € 72.728,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
vizi occulti	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.682,00	€
Spese condominiali insolute	2.648,00	€

TOTALE deprezzamenti: (3.636,4+3.682,00+2.648,00)= 9.966,40 euro

Valore finale di stima: 72.728,00 - 9.966,40 = 62.761,60 € approssimando **62.760,00 €**

(SESSANTADUEMILASETTECENTOESSANTA/00)



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di proprietà
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Titolo abilitativo
- ✓ Autorizzazione di agibilità
- ✓ Stralcio elaborato progettuale assentito
- ✓ Rilievo stato di fatto
- ✓ Relazione notarile
- ✓ Ispezione ipotecaria aggiornata

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.

Cerchio, lì 22/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marco Peluso



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - via Prato la Terra, 1 traversa via Aquila, piano terzo. "L'unità immobiliare si trova nel Comune di Carsoli, precisamente in una traversa di via Aquila, in via Prato la Terra, 1. L'alloggio è situato al terzo piano (mansarda), di una palazzina denominata corpo "B", costruita nei primi anni novanta. L'accesso all'immobile avviene tramite una scala condominiale, che è condivisa con gli altri abitanti della palazzina."

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 73, Sub. 46, Categoria A2

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. vigente ed adottato 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 A2.2 (Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo) sono inoltre presenti i vincoli ambientali e stori-artistici oltre al vincolo idrogeologico.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - via Prato la Terra, 1, piano terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 73, Sub. 46, Categoria A2	Superficie	90,91 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova attualmente in buone condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda gli spazi interni che le parti comuni esterne, incluse le facciate condominiali.		
Descrizione:	"L'alloggio si trova nel Comune di Carsoli, precisamente in una traversa di via Aquila, in via Prato la Terra, 1 ed è situato al terzo piano (mansarda), di una palazzina costruita nei primi anni novanta. L'accesso all'immobile avviene attraverso una scala condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla legittima proprietaria, sebbene i servizi di luce, acqua e gas risultino attualmente disattivati.		

