

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Orlandi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	15
Precisazioni	15
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16

Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2025 del R.G.E.....	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 37.514,57	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 62.335,20	26

All'udienza del 23/07/2025, il sottoscritto Ing. Orlandi Danilo, con studio in Via Lago di Scanno, 39 - 67051 - Avezzano (AQ), email studiotecnico.orlandi@yahoo.it, PEC danilo.orlandi@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Messina 11
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Messina 11



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Messina 11

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat.A3 posto al piano terra di un immobile adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Carsoli(AQ) in Via Messina n.11, individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.70, p.lla 449 dal sub.1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento posto al piano Terra individuato nel N.C.E.U. al fg.70, p.lla 449 dal sub.1 interno 1, confina rispettivamente:- A NORD con la strada comunale Via Messina;- A SUD con la p.lla 454;- A EST con la porzione immobiliare individuata dalla p.lla 450;- A OVEST con la porzione immobiliare individuata dalla p.lla 448.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Piano T int.1 (sub.1)	52,94 mq	76,87 mq	1	76,87 mq	2,90 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				76,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è in fase di ristrutturazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Per la cronistoria catastale dell'immobile si allega la Visura Storica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	70	449	1		A3	5	3 vani	73 mq	139,44 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi cartacea eseguita e dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto si è riscontrata la non corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale allegata in atti e lo stato dei luoghi; vi è un prolungamento della parete portante interna posta in prossimità dell'area dell'angolo cottura di circa ml 1.0 in cartongesso (rif. Allegato n.3).

E'opportuno eseguire una variazione catastale al fine di riallineare ad ultimazione dei lavori le planimetrie catastali al reale stato dei luoghi, va eseguita pertanto una pratica DOCFA il cui costo complessivo ivi compreso il compenso di un tecnico professionista è pari a circa euro 600,00 (euro seicento/00); tale importo verrà detratto dal valore finale di stima.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta ad oggi non abitato.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è attualmente in corso di ristrutturazione.

L'interno è allo stato grezzo con parziali predisposizioni degli impianti.

Per quanto riguarda il tetto in legno non è stato possibile eseguire un'ispezione dello stesso al fine di costatare lo stato conservativo degli elementi di orditura principali e secondari; i costi di manodopera e dei materiali eventualmente necessari per il ripristino di eventuali parti mancanti o ammalorate dello stesso e quant'altro accorrono per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte ed adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verranno compensati con la decurtazione del 5.0% applicata sul valore di stima.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare pignorato risulta costituito da un fabbricato civile formato da due sole unità abitative accessibili dal vano scala interno comune.

Le parti comuni delle predette unità abitative sono il vano scala che dà l'accesso ai due appartamenti e il tetto di copertura; ad oggi non risulta in essere alcun regolamento condominiale al fine della gestione delle predette parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite e richieste a mezzo pec dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune Di Carsoli (AQ) è risultato che l'area individuata catastalmente al fg.70 p.lla 449 su cui sono edificati gli immobili eseguiti non è soggetta ad usi civici (rif. Allegato 6).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di Carsoli (AQ) e risulta costituito da una unità abitativa posta al piano terra, accessibile dal vano scala comune previa l'attraversamento del portoncino di ingresso in legno posto su Via Messina n.11.

Il predetto bene è parte integrante di un fabbricato civile in muratura ordinaria (mattoni con conci di pietra) di modeste dimensioni che si eleva per un piano fuori terra, ha il tetto di copertura in legno e la facciata esterna risulta intonacata con presenza di parti ammalorate di intonaco. Nelle vicinanze del predetto bene eseguito sono presenti attività commerciali e servizi e il centro del paese risulta facilmente raggiungibile.

Nell'unità abitativa è in corso una ristrutturazione edilizia interna ai locali, non sono terminati né gli intonaci, né le pavimentazioni dei vari locali, né gli impianti idrico sanitario ed elettrico (rif. Allegato 5). L'unità abitativa ha una buona distribuzione degli spazi interni e i locali al suo interno hanno un'altezza utile di circa ml 2.9.

I vari locali ad eccezione del portone blindato di ingresso risultano privi delle porte interne e risultano installati i solo controtelai; i serramenti esterni ed interni sono in legno con persiane esterne e porte finestra in cattivo stato di conservazione e le relative finestre risultano prive di vetro camera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1967	**** Omissis ****	Atti di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione e Accettazione Tacita di Eredità'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione e Accettazione Tacita di Eredità'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione e Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolillo Rita	28/11/2012	26676	9341
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	04/12/2012	22391	
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di L'Aquila aggiornate al 26/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 04/12/2012
Reg. gen. ... - Reg. part. 1793
Importo: € 208.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 104.000,00
Rogante: Notaio Paolillo Rita
Data: 28/11/2012

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a L'Aquila il 10/03/2022

Reg. gen. .. - Reg. part. 3415

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a L'Aquila il 30/10/2023

Reg. gen. .. - Reg. part. 16327

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a L'Aquila il 12/05/2025

Reg. gen. 9391 - Reg. part. 7764

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

N.B. le precedenti formalità dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento a cura e spese della procedura.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 26/09/2025 non risultano ulteriori formalità sui beni esegutati in aggiunta a quanto elencato nella relazione notarile allegata agli atti (rif. Allegato 10).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il piano regolatore attualmente vigente nel Comune di Carsoli (AQ) adottato con delibera del C.C. n.44 del 21/03/1985 e successiva Variante Generale del P.R.G. con delibera del C.C. dal n.15 al n.76 del 14/04/2018, il terreno su cui è edificato l'immobile esegutato ricade in zona B5 di completamento intensivo del P.R.G. VIGENTE e in zona A2.2 Aree connesse al Centro storico del capoluogo del P.R.G. ADOTTATO; risulta inoltre zona soggetta a vincolo del P.R.P. zona D Trasformazione a Regime Ordinario, Fasce esondabili (rif. Allegato n. 6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il sottoscritto al fine di reperire informazioni tecnico-urbanistiche relative al compendio immobiliare pignorato ha inoltrato domanda di richiesta di accesso formale agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carsoli (AQ) (rif. Alleg. 6).

Dalla documentazione reperita presso codesto ente e da quanto riscontrato e dedotto, i beni esegutati individuati catastalmente al fg.70 p.lla 449 dai sub.1 e sub.2 sono stati oggetto delle autorizzazioni tecniche-urbanistiche di seguito elencate (allegato n.7 e 8):

- in data 14/11/1985 è stata presentata una domanda di condono edilizio registrata al prot. gen. n. 3912 del 30/06/1987 catalogata come pratica n.801 a nome della ditta **** Omissis **** al fine di ottenere una concessione edilizia in sanatoria per lavori interni eseguiti sul sub.1 (appartamento al piano terra) in un fabbricato sul terreno distinto in catasto al fg.70 p.lla 449 e sito in Via Messina 11.

- Risulta rilasciato da parte del Comune di Carsoli (AQ) sia il Permesso di Costruire in Sanatoria il 13/09/2012 prot.8444 per la pratica n.801 prot. 3912 del 30/06/1987 (lavori eseguiti sul sub.1 di cui sopra) che il relativo certificato di abitabilità (allegati);

- Risulta depositata presso l'ufficio urbanistico del Comune di Carsoli una CILA con prot. n.7/2013 del 17/01/2013 per opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi sui entrambi i beni eseguiti individuati catastalmente al fg.70 p.lla 449 dai sub.1 e sub.2 (allegata).

Note: Ad eccezione dell'iniziale certificato di abitabilità rilasciato per il solo sub.1, dalla documentazione reperita non risulta rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità dell'immobile.

Al fine dell'ottenimento dello stesso non risultano ad oggi particolari ragioni ostative, salvo la regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati di seguito evidenziati e il completamento dell'iter procedurale con conseguente produzione di tutta la documentazione necessaria mancante quale gli attestati di conformità degli impianti, ecc..

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.

Dal rilievo effettuato dal sottoscritto, sovrapponendo gli elaborati grafici rappresentativi delle planimetrie ai vari livelli, si è potuto riscontrare che i lavori autorizzati con la CILA prot. n.7/2013 del 17/01/2013 non sono stati mai terminati e le opere eseguite ad oggi non risultano conformi agli elaborati tecnici depositati per diversa distribuzione degli spazi interni (rif. Allegati 3 e 8).

Le difformità riscontrate nella diversa distribuzione delle pareti interne di cui sopra risultano sanabili previa presentazione di una pratica edilizia CILA ordinaria in sanatoria e pagamento del costo della sanzione amministrativa di circa € 1.050,00.

In conseguenza di ciò si ritiene che un costo totale di circa € 2.050,00. (euro duemilacinquanta/00) ivi compreso il compenso di un tecnico professionista sia una cifra congrua per la regolarizzazione dei predetti abusi edilizi; tale importo verrà detratto dal valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato risulta costituito da un fabbricato civile formato da due sole unità abitative accessibili dal vano scala interno comune. Le parti comuni delle predette unità abitative sono il vano scala che dà l'accesso ai due appartamenti e il tetto di copertura; ad oggi non risulta in essere alcun regolamento condominiale al fine della gestione delle predette parti comuni.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Messina 11

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat.A3 posto al piano primo di un immobile adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Carsoli(AQ) in Via Messina n.11, individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.70, p.lla 449 dal sub.2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento posto al piano Primo individuato nel N.C.E.U. al fg.70, p.lla 449 dal sub.2 interno 2, confina rispettivamente:- A NORD con la strada comunale Via Messina;- A SUD con la p.lla 454;- A EST con la porzione immobiliare individuata dalla p.lla 450;- A OVEST con la porzione immobiliare individuata dalla p.lla 448.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Piano 1 (sub.2)	49,50 mq	67,31 mq	1	67,31 mq	2,70 m	P.1
Balcone (sub. 2)	3,61 mq	3,61 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	P.1
Terrazza (sub. 2)	5,87 mq	6,62 mq	0,25	1,66 mq	0,00 m	P.1
Totale superficie convenzionale:				69,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 69,87 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è in fase di ristrutturazione avanzata e quasi completato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Per la cronistoria catastale dell'immobile si allega la Visura Storica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	70	449	2		A3	5	3,5 vani	68 mq	162,68 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta ad oggi non abitato.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è attualmente in corso di ristrutturazione con la quasi totalità dei lavori completati.

L'interno dell'appartamento è ben rifinito, risulta realizzato sia l'impianto di riscaldamento che quello idrico sanitario con esclusione del montaggio degli elementi radianti (termosifoni), della caldaia e dei sanitari.

Per quanto concerne l'impianto elettrico risulta realizzato un nuovo impianto elettrico con tutte le scatole di derivazione e portafrutto sottotraccia ma lo stesso risulta non cablato e privo dei cavi elettrici delle linee luci e forza motrice sia nelle scatole portafrutto che nel centralino dell'appartamento.

Per quanto riguarda il tetto in legno non è stato possibile eseguire un'ispezione dello stesso al fine di costatare lo stato conservativo degli elementi di orditura principali e secondari; i costi di manodopera e dei materiali eventualmente necessari per il ripristino di parti mancanti o ammalorate dello stesso e quant'altro occorra per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte ed adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verranno compensati con la decurtazione del 5.0% applicata sul valore di stima.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare pignorato risulta costituito da un fabbricato civile formato da due sole unità abitative accessibili dal vano scala interno comune.

Le parti comuni delle predette unità abitative sono il vano scala che dà l'accesso ai due appartamenti e il tetto di copertura; ad oggi non risulta in essere alcun regolamento condominiale al fine della gestione delle predette parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite e richieste a mezzo pec dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune Di Carsoli (AQ) è risultato che l'area individuata catastalmente al fg.70 p.lla 449 su cui sono edificati gli immobili eseguiti non è soggetta ad usi civici (rif. Allegato 6).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di Carsoli (AQ) è risulta costituito da una unità abitativa posta al piano primo, accessibile dal vano scala comune previa l'attraversamento del portoncino di ingresso in legno posto su Via Messina n.11.

Il predetto bene è parte integrante di un fabbricato civile in muratura ordinaria (mattoni con conci di pietra) di modeste dimensioni che si eleva per un piano fuori terra, ha il tetto di copertura in legno e la facciata esterna risulta intonacata con presenza di parti ammalorate di intonaco. Nelle vicinanze del predetto bene eseguito sono presenti attività commerciali e servizi e il centro del paese risulta facilmente raggiungibile.

L'unità abitativa è stata oggetto di recente ristrutturazione edilizia, ha una buona esposizione e distribuzione degli spazi interni e risulta munita sia di un balcone che da su Via Messina che di una terrazza nel lato contrapposto; i locali al suo interno hanno un'altezza utile di circa ml 2.7 e risultano essere così distribuiti: dal portone blindato di ingresso dell'appartamento si accede ad un piccolo disimpegno dal quale è possibile raggiungere una ampia camera da letto con affaccio su Via Messina e all'interno della quale è collocato un bagno di recente realizzazione che risulta maiolicato, munito di piatto doccia ma privo dei sanitari il tutto in ottimo stato di conservazione.

Nella zona sud della predetta unità abitativa risultano collocati il soggiorno-pranzo di ampia metratura con relativo angolo cottura maiolicato, un piccolo disimpegno che conduce al secondo bagno di più ampia metratura che risulta maiolicato e munito di piatto doccia ma privo di sanitari, una camera da letto di discrete dimensioni al cui interno risulta collocato un piccolo vano utilizzabile come cabina armadio il tutto in ottimo stato di conservazione ivi compreso i due locali bagno che risultano nuovi e mai utilizzati (rif. Allegato 5).

Dal locale soggiorno-pranzo è possibile accedere alla terrazza esterna nella quale risulta ricavata a parete una piccola nicchia in cui confluiscono le varie tubature di raccordo dell'impianto di riscaldamento che risulta non allacciato e privo della caldaia a gas dell'impianto idrico sanitario in quanto i lavori non sono mai stati ultimati.

Le pavimentazioni interne dei vari locali nella zona giorno e notte sono costituite da parquet in legno ad eccezione dei due locali bagno e della zona angolo cottura che risultano costituite da mattonelle in gres il tutto in ottimo stato di conservazione.

I vari locali ad eccezione del portone blindato di ingresso risultano privi delle porte interne e risultano installati i solo controtelai, i serramenti esterni ed interni sono in legno con persiane esterne e porte finestra in cattivo stato di conservazione e le relative finestre risultano prive di vetro camera.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento risulta realizzato un nuovo impianto di riscaldamento con le relative linee e tubazioni, ma lo stesso risulta privo di caldaia e degli elementi radianti (termosifoni) nei vari locali.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, risultano realizzate nuove linee elettriche ad alimentazione delle varie prese e scatole di derivazione ma lo stesso risulta non cablato e privo dei relativi cavi elettri e interruttori sia nelle prese portafrutto che nel centralino di appartamento che risulta collocato in prossimità del portone di ingresso.

Note: L'unità abitativa essendo collocata al piano primo ed essendo raggiungibile dalla sola scala interna risulta non adatta a persone con ridotta mobilità o portatrici di handicap grave.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1967	**** Omissis ****	Atti di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione e Accettazione Tacita di Eredita'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione e Accettazione Tacita di Eredità'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione e Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolillo Rita	28/11/2012	26676	9341
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	04/12/2012	22391	
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 26/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 04/12/2012
Reg. gen. ... - Reg. part. 1793
Importo: € 208.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 104.000,00
Rogante: Notaio Paolillo Rita
Data: 28/11/2012
N° repertorio: 26677
N° raccolta: 9342

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 10/03/2022
Reg. gen. ... - Reg. part. 3415
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 12/05/2025
Reg. gen. 9391 - Reg. part. 7764
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

N.B. le precedenti formalità dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento a cura e spese della procedura.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 26/09/2025 non risultano ulteriori formalità sui beni eseguiti in aggiunta a quanto elencato nella relazione notarile allegata agli atti (rif. Allegato 10).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il piano regolatore attualmente vigente nel Comune di Carsoli (AQ) adottato con delibera del C.C. n.44 del 21/03/1985 e successiva Variante Generale del P.R.G. con delibera del C.C. dal n.15 al n.76 del 14/04/2018, il terreno su cui è edificato l'immobile esecutato ricade in zona B5 di completamento intensivo del P.R.G. VIGENTE e in zona A2.2 Aree connesse al Centro storico del capoluogo del P.R.G. ADOTTATO; risulta inoltre zona soggetta a vincolo del P.R.P. zona D Trasformazione a Regime Ordinario, Fasce esondabili (rif. Allegato n. 6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il sottoscritto al fine di reperire informazioni tecnico-urbanistiche relative al compendio immobiliare pignorato ha inoltrato domanda di richiesta di accesso formale agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carsoli (AQ) (rif. Alleg. 6).

Dalla documentazione reperita presso codesto ente e da quanto riscontrato e dedotto, i beni esecutati individuati catastalmente al fg.70 p.lla 449 dai sub.1 e sub.2 sono stati oggetto delle autorizzazioni tecniche-urbanistiche di seguito elencate (allegato n.7 e 8):

- in data 14/11/1985 e' stata presentata una domanda di condono edilizio registrata al prot. gen. n. 3912 del 30/06/1987 catalogata come pratica n.801 a nome della ditta **** Omissis **** al fine di ottenere una concessione edilizia in sanatoria per lavori interni eseguiti sul sub.1 (appartamento al piano terra) in un fabbricato sul terreno distinto in catasto al fg.70 p.lla 449 e sito in Via Messina 11.

- Risulta rilasciato da parte del Comune di Carsoli (AQ) sia il Permesso di Costruire in Sanatoria il 13/09/2012 prot.8444 per la pratica n.801 prot. 3912 del 30/06/1987 (lavori eseguiti sul sub.1 di cui sopra) che il relativo certificato di abitabilità (allegati);

- Risulta depositata presso l'ufficio urbanistico del Comune di Carsoli una CILA con prot. n.7/2013 del 17/01/2013 per opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi sui entrambi i beni esecutati individuati catastalmente al fg.70 p.lla 449 dai sub.1 e sub.2 (allegata).

Note: Ad eccezione dell'iniziale certificato di abitabilità rilasciato per il solo sub.1, dalla documentazione reperita non risulta rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità dell'immobile.

Al fine dell'ottenimento dello stesso non risultano ad oggi particolari ragioni ostative, salvo la regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati di seguito evidenziati e il completamento dell'iter procedurale con conseguente produzione di tutta la documentazione necessaria mancante quale gli attestati di conformità degli impianti, ecc..

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.

Dal rilievo effettuato dal sottoscritto, sovrapponendo gli elaborati grafici rappresentativi delle planimetrie ai vari livelli, si è potuto riscontrare che i lavori autorizzati con la CILA prot. n.7/2013 del 17/01/2013 non sono stati mai terminati e le opere eseguite ad oggi non risultano conformi agli elaborati tecnici depositati per diversa distribuzione degli spazi interni (rif. Allegati 3 e 8).

Le difformità riscontrate nella diversa distribuzione delle pareti interne di cui sopra risultano sanabili previa presentazione di una pratica edilizia CILA ordinaria in sanatoria e pagamento del costo della sanzione amministrativa di circa € 1.050,00.

In conseguenza di ciò si ritiene che un costo totale di circa € 2.050,00. (euro duemilacinquanta/00) iva compreso il compenso di un tecnico professionista sia una cifra congrua per la regolarizzazione dei predetti abusi edilizi; tale importo verrà detratto dal valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato risulta costituito da un fabbricato civile formato da due sole unità abitative accessibili dal vano scala interno comune.

Le parti comuni delle predette unità abitative sono il vano scala che dà l'accesso ai due appartamenti e il tetto di copertura; ad oggi non risulta in essere alcun regolamento condominiale al fine della gestione delle predette parti comuni.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Messina 11, piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat.A3 posto al piano terra di un immobile adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Carsoli(AQ) in Via Messina n.11, individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.70, p.lla 449 dal sub.1.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 449, Sub. 1, Categoria A3L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 42.278,50
- Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetica comparativa riferita al mq di superficie utile convenzionale.
- Se si tenesse conto dei soli dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare quotazioni Anno 2024-Semestre 2, destinazione residenziale e stato conservativo NORMALE (rif. Allegato n.9) e dei prezzi di mercato delle compravendite immobiliari di beni con caratteristiche costruttive simili a quello oggetto di valutazione, andrebbe considerato un prezzo di € 1000,00 (mille/00) al mq di superficie utile quale prezzo per il bene oggetto di stima.
- Al fine di una corretta valutazione del bene, va tenuto conto che l'appartamento è in fase di ristrutturazione ad oggi non completata, con parziale predisposizione degli impianti e non rifinito, ragion per cui andranno sostenuti ulteriori costi per il completamento dei predetti lavori al fine di renderlo completamente a norma ed abitabile, pertanto si ritiene di dover applicare un abbattimento del 45% al prezzo di € 1000,00 (mille/00) al mq di superficie utile sopra determinato.
- In considerazione di quanto sopra il prezzo di € 550,00 (cinquecentocinquanta/00) al mq di superficie utile è un prezzo congruo per il bene oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carsoli (AQ) - Via Messina 11	76,87 mq	550,00 €/mq	€ 42.278,50	100,00%	€ 42.278,50
Valore di stima:					€ 42.278,50

Valore di stima: € 42.278,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento del 5.0 % per assenza di garanzie per eventuali vizi occulti ed oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	5,00	%
decuratazione spese per regolarizzazione urbanistica	2050,00	€
decuratazione spese per regolarizzazione catastale	600,00	€

Valore finale di stima: € 37.514,57

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Messina 11; piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat.A3 posto al piano primo di un immobile adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Carsoli(AQ) in Via Messina n.11, individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.70, p.la 449 dal sub.2.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 449, Sub. 2, Categoria A3L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 67.773,90
- Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetica comparativa riferita al mq di superficie utile convenzionale.
- Se si tenesse conto dei soli dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare quotazioni Anno 2024-Semestre 2, destinazione residenziale e stato conservativo NORMALE (rif. Allegato n.9) e dei prezzi di mercato delle compravendite immobiliari di beni con caratteristiche costruttive, di rifinitura e impiantistiche simili a quello oggetto di valutazione, andrebbe considerato un prezzo di € 1100,00 (millecento/00) al mq di superficie utile quale prezzo per il bene oggetto di stima.
- Al fine di una corretta valutazione del bene, va tenuto conto che l'appartamento è stato si oggetto di una recente ristrutturazione ma anche del fatto che andranno sostenuti ulteriori costi per il completamento dei lavori e parti impiantistiche mancanti meglio specificate in perizia al fine di renderlo completamente a norma ed abitabile, pertanto si ritiene di dover applicare un abbattimento del 12% al prezzo di € 1100,00 (millecento/00) al mq di superficie utile sopra determinato.
- In considerazione di quanto sopra il prezzo di € 970,00 (novecentosettanta/00) in arrotondamento al mq di superficie utile è un prezzo congruo per il bene oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Carsoli (AQ) - Via Messina 11	69,87 mq	970,00 €/mq	€ 67.773,90	100,00%	€ 67.773,90
Valore di stima:					€ 67.773,90

Valore di stima: € 67.773,90

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento del 5.0 % per assenza di garanzie per eventuali vizi occulti ed oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	5,00	%
decuratazione spese per regolarizzazione urbanistica	2050,00	€

Valore finale di stima: € 62.335,20

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

Avezzano, li 30/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Orlandi Danilo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Richiesta di accesso atti, certificato destinaz urbanistica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Autorizzazioni Tecniche -Urbanistiche + Progetto di condono edilizio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Pratica edilizia CILA
- ✓ N° 9 Altri allegati - Quotazioni osservatorio mercato immobiliare
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni servizio pubblicità immobiliare



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Messina 11; piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat.A3 posto al piano terra di un immobile adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Carsoli(AQ) in Via Messina n.11, individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.70, p.lla 449 dal sub.1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 449, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il piano regolatore attualmente vigente nel Comune di Carsoli (AQ) adottato con delibera del C.C. n.44 del 21/03/1985 e successiva Variante Generale del P.R.G. con delibera del C.C. dal n.15 al n.76 del 14/04/2018, il terreno su cui è edificato l'immobile esecutato ricade in zona B5 di completamento intensivo del P.R.G. VIGENTE e in zona A2.2 Aree connesse al Centro storico del capoluogo del P.R.G. ADOTTATO; risulta inoltre zona soggetta a vincolo del P.R.P. zona D Trasformazione a Regime Ordinario, Fasce esondabili (rif. Allegato n. 6).

Prezzo base d'asta: € 37.514,57

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via Messina 11; piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat.A3 posto al piano primo di un immobile adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Carsoli(AQ) in Via Messina n.11, individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.70, p.lla 449 dal sub.2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 449, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il piano regolatore attualmente vigente nel Comune di Carsoli (AQ) adottato con delibera del C.C. n.44 del 21/03/1985 e successiva Variante Generale del P.R.G. con delibera del C.C. dal n.15 al n.76 del 14/04/2018, il terreno su cui è edificato l'immobile esecutato ricade in zona B5 di completamento intensivo del P.R.G. VIGENTE e in zona A2.2 Aree connesse al Centro storico del capoluogo del P.R.G. ADOTTATO; risulta inoltre zona soggetta a vincolo del P.R.P. zona D Trasformazione a Regime Ordinario, Fasce esondabili (rif. Allegato n. 6).

Prezzo base d'asta: € 62.335,20

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.514,57

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - Via Messina 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 449, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	76,87 mq
Stato conservativo:	Il bene è attualmente in corso di ristrutturazione. L'interno è allo stato grezzo con parziali predisposizioni degli impianti. Per quanto riguarda il tetto in legno non è stato possibile eseguire un'ispezione dello stesso al fine di costatare lo stato conservativo degli elementi di orditura principali e secondari; i costi di manodopera e dei materiali eventualmente necessari per il ripristino di eventuali parti mancanti o ammalorate dello stesso e quant'altro occorra per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte ed adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verranno compensati con la decurtazione del 5.0% applicata sul valore di stima.		
Descrizione:	Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat.A3 posto al piano terra di un immobile adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Carsoli(AQ) in Via Messina n.11, individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.70, p.lla 449 dal sub.1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.335,20

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - Via Messina 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 449, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	69,87 mq
Stato conservativo:	Il bene è attualmente in corso di ristrutturazione con la quasi totalità dei lavori completati. L'interno dell'appartamento è ben rifinito, risulta realizzato sia l'impianto di riscaldamento che quello idrico sanitario con esclusione del montaggio degli elementi radianti (termosifoni), della caldaia e dei sanitari. Per quanto concerne l'impianto elettrico risulta realizzato un nuovo impianto elettrico con tutte le scatole di derivazione e portafrutto sottotraccia ma lo stesso risulta non cablato e privo dei cavi elettrici delle linee luci e forza motrice sia nelle scatole portafrutto che nel centralino dell'appartamento. Per quanto riguarda il tetto in legno non è stato possibile eseguire un'ispezione dello stesso al fine di costatare lo stato conservativo degli elementi di orditura principali e secondari; i costi di manodopera e dei materiali eventualmente necessari per il ripristino di parti mancanti o ammalorate dello stesso e quant'altro occorra per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte ed adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verranno compensati con la decurtazione del 5.0% applicata sul valore di stima.		

Descrizione:	Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat.A3 posto al piano primo di un immobile adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Carsoli(AQ) in Via Messina n.11, individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.70, p.lla 449 dal sub.2.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero