

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mutignani Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2025 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	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
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

In data 24/11/2025, il sottoscritto Arch. Mutignani Carlo, con studio in Via Le Viarelle 25 Frazione Pagliare Di Sassa - 67100 - L'Aquila (AQ), email carlomutignani53@gmail.com, PEC carlo.mutignani@archiworldpec.it, Tel. 335 8427585, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucoli (AQ) - Via delle Aie n.33 fraz.ne Casamaina, piano S1, T, 1 (Coord. Geografiche: N 42.260171, E 13.389696)

Abitazione unifamiliare da cielo a terra, di vetusta edificazione, in aderenza con altri fabbricati simili, posta al centro dell'antico aggregato urbano, prospettante su Via delle Aie. L'immobile si sviluppa su tre livelli, di cui uno interrato, uno a piano stradale e un altro a livello sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucoli (AQ) - Via delle Aie n.33 fraz.ne Casamaina, piano S1, T, 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato confina a Nord con la Via delle Aie, a Est e a Ovest con due unità immobiliari in aderenza, di proprietà ignote.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito interrato	19,00 mq	21,00 mq	0,40	8,40 mq	2,40 m	S1
Abitazione	22,50 mq	23,60 mq	1	23,60 mq	2,52 m	T
Sottotetto (in parte a falde inclinate)	24,68 mq	26,30 mq	0,70	18,41 mq	2,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				50,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'Ufficio del Territorio della Provincia di L'Aquila non esistono le planimetrie catastali in scala 1:200 relative all'immobile in argomento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2001 al 31/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 541, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 480.000,00 Piano S1, T, 1

Dal 31/10/2012 al 07/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 541, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 81 mq Rendita € 247,90 Piano S1, T, 1
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	541	5		A3	2	4	81 mq	247,9 €	S1, T, 1	

Corrispondenza catastale

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

Sullo stralcio della planimetria catastale, in scala 1:2000, allegata alla presente, estratto dall'Ufficio del Territorio competente, l'edificio è individuato ancora con l'indicazione della particella n.50 (in parte). In base a nota di variazione del 09/11/2001 n.3132.1/01, pratica n.238501 la ex part. 50/2 del Fg.32 viene soppressa per dare origine, in parte, alla attuale part.lla 541 sub.5 dello stesso Fg.32.

PATTI

Sull'appartamento non risultano occupazioni e/o contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Discreto. L'alloggio presenta zone di umidità diffusa sulle pareti del piano S1 e, soprattutto, nei locali sottotetto.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata non presenta parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I fabbricati a schiera di cui fa parte l'U.I. in argomento sono stati realizzati in epoca remota, con struttura portante in muratura di pietrame grossolanamente lavorato. Nello specifico il fabbricato è realizzato su tre livelli, di cui due fuori terra e uno interrato, cieco, che risulta adibito a deposito occasionale con un piccolo wc e un locale autoclave. I solai sembrano realizzati in laterocemento e la copertura è in coppi di laterizio. Le scale interne che collegano i vari livelli sono realizzate in legno; l'alloggio in esame è dotato di impianto di riscaldamento a termoventilatori alimentati a gas. Gli impianti sono realizzati sottotraccia, ma mancano le prescritte certificazioni. Gli infissi, realizzati in legno, sono in parte dotati di sportelloni, ma abbisognano tutti di manutenzione. L'intonaco delle pareti sottotetto e quello del piano interrato risulta piuttosto deteriorato dalle infiltrazioni meteoriche. Le pavimentazioni sono in maiolica. Le porte interne, in legno tamburato, sono di fattura ordinaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Lo stabile interessato dal pignoramento è attualmente custodito dall'Istituto Vendite Giudiziarie d'Abruzzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1993 al 31/10/2012	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Benedetti	15/04/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate L'Aquila	15/04/1993		6028
		Registrazione			
Dal 31/10/2012 al 07/04/2026	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bompadre Stefano			

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate L'Aquila	02/11/2012		20808
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 02/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 02/11/2012
Reg. gen. 27245 - Reg. part. 1611
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 26/05/2025
Reg. gen. 10426 - Reg. part. 8651
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 in quanto edificata in epoca lontana e ignota.

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 risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucoli (AQ) - Via delle Aie n.33 fraz.ne Casamaina, piano S1, T, 1 Abitazione unifamiliare da cielo a terra, di vetusta edificazione, in aderenza con altri fabbricati simili, posta al centro dell'antico aggregato urbano, prospettante su Via delle Aie. L'immobile si sviluppa su tre livelli, di cui uno interrato, uno a piano stradale e un altro a livello sottotetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 541, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 25.205,00 Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile in argomento, si è utilizzato il metodo di stima cosiddetta "sintetica comparativa"; metodo correntemente applicato che fornisce i valori maggiormente

attendibili. Con essa si è pervenuti al più probabile valore dell'immobile moltiplicando la superficie cosiddetta "commerciale" (al metro quadrato lordo) per il valore unitario (€/metro-quadro) più congruo della medesima zona, per immobili di uguale destinazione, di pari appetibilità e di caratteristiche costruttive. In mancanza di tale dato certo l'indagine viene rivolta alle compravendite recentemente effettuate nella medesima zona; ad ulteriore supporto, per una stima corretta, si può ricorrere anche all'esperienza di qualificati operatori del mercato immobiliare. Relativamente alla totalità degli immobili ricadenti nella Provincia di L'Aquila, nella valutazione di stima non si può non tenere conto degli eventi sismici verificatisi nell'aprile del 2009 e ad agosto del 2016; eventi tragici che hanno profondamente condizionato l'andamento economico del mercato immobiliare. Nel caso specifico la stima del bene ha tenuto conto, altresì, della ordinaria condizione di abitabilità dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Lucoli (AQ) - Via delle Aie n.33 fraz.ne Casamaina, piano S1, T, 1	50,41 mq	500,00 €/mq	€ 25.205,00	100,00%	€ 25.205,00
Valore di stima:					€ 25.205,00

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.

L'Aquila, li 13/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mutignani Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Stralcio in scala 1:2000 (Aggiornamento al 02/04/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 02/12/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/01/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucoli (AQ) - Via delle Aie n.33 fraz.ne Casamaina, piano S1, T, 1 Abitazione unifamiliare da cielo a terra, di vetusta edificazione, in aderenza con altri fabbricati simili, posta al centro dell'antico aggregato urbano, prospettante su Via delle Aie. L'immobile si sviluppa su tre livelli, di cui uno interrato, uno a piano stradale e un altro a livello sottotetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 541, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 in quanto edificata in epoca lontana e ignota.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Lucoli (AQ) - Via delle Aie n.33 fraz.ne Casamaina, piano S1, T, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 541, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	50,41 mq
Stato conservativo:	Discreto. L'alloggio presenta zone di umidità diffusa sulle pareti del piano S1 e, soprattutto, nei locali sottotetto.		
Descrizione:	Abitazione unifamiliare da cielo a terra, di vetusta edificazione, in aderenza con altri fabbricati simili, posta al centro dell'antico aggregato urbano, prospettante su Via delle Aie. L'immobile si sviluppa su tre livelli, di cui uno interrato, uno a piano stradale e un altro a livello sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 02/11/2012

Reg. gen. 27245 - Reg. part. 1611

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 26/05/2025

Reg. gen. 10426 - Reg. part. 8651

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura