

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mutignani Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2013 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 28/05/2025, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montereale (AQ) - Via Comunale n.3 Frazione Busci di Montereale (Coord. Geografiche: N 42,520225 E 13,225374)

DESCRIZIONE

Trattasi di una villa unifamiliare edificata nei primi anni '80, ubicata all'interno di un'ampia corte esclusiva circostante l'immobile, accuratamente recintata e munita di un cancello metallico d'accesso alla proprietà, a ridosso della Via Comunale della frazione di Busci.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/07/2025.

Custode delle chiavi: I.V.G. Avezzano

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montereale (AQ) - Via Comunale n.3 Frazione Busci di Montereale

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il tribunale dell'Aquila ha omologato, in data 27.05.2016, la separazione consensuale tra l'esecutato e la Sig.ra **** Omissis ****.

Sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, prodotto dal Comune dell'Aquila in data 15.01.2019, non risulta notazione alcuna.

A causa del decesso del debitore, avvenuto in data **** Omissis ****, il Tribunale di L'Aquila ha nominato Curatore dell'eredità **** Omissis ****.

CONFINI

Il lotto, totalmente recintato, delimitante la villa, confina a Nord con un terreno di proprietà dell'esecutato; a Sud con la Via Comunale per Busci; a Est con la proprietà dei **** Omissis **** e a Ovest con la proprietà dei sigg. **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	234,00 mq	292,00 mq	0,9	262,80 mq	2,90 m	T e 1
Loggia	66,00 mq	66,00 mq	0,4	26,40 mq	2,90 m	T e 1
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
Autorimessa	21,00 mq	28,00 mq	0,5	14,00 mq	3,50 m	T
Giardino (corte esclusiva)	1712,00 mq	1712,00 mq	0,01	17,12 mq	0,00 m	T
Sottotetto (autonomo)	6,00 mq	9,00 mq	0,33	2,97 mq	1,60 m	1
Totale superficie convenzionale:				325,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				325,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/1975 al 10/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 70, Part. 734 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 32 20 Reddito dominicale € 8,32 Reddito agrario € 8,32
Dal 10/07/1990 al 30/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 734, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11,5 Superficie catastale 31 mq Rendita € 1.089,07 Graffato si
Dal 10/07/1990 al 30/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 734, Sub. 2 Categoria C6 Cl.9, Cons. 23 Superficie catastale 31 mq Rendita € 52,27 Piano T Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	734	2		C6	9	23	31 mq	52,27 €	T	
	70	734	3		A7	3	11,5	285 mq	1089,07 €	T e 1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

La villa, internamente, risulta essere in buono stato di conservazione ed è risultata, allo stato attuale, disabitata. All'esterno l'immobile presenta segni d'abbandono soprattutto evidenti nelle solette dei balconi. La corte comune circostante, per lo più adibita a giardino, è priva di manutenzione, presumibilmente a far data dalla morte del proprietario **** Omissis **** e risulta in pessime condizioni di conservazione. Anche il cancello d'ingresso rileva segni evidenti d'abbandono.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione in atti, allo stato, non sembrerebbe risultare alcuna presenza di aree o zone destinate a parti comuni e/o condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti esaminati non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Il proprietario di un terreno adiacente la proprietà in argomento, durante un primo sopralluogo effettuato congiuntamente all'I.V.G. nell'anno 2019, ha rivendicato verbalmente l'esistenza di un passaggio comune che dal cancello d'ingresso della citata proprietà **** Omissis **** darebbe accesso a un fondo confinante a Est (a circa 15 metri dal cancello). Tale affermazione, evidentemente, prima della messa in vendita del bene pignorato, andrebbe correttamente verificata sulla base di eventuali documenti esistenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, realizzato in struttura portante di calcestruzzo armato, presenta le caratteristiche proprie di costruzioni simili risalenti agli anni '80; esso gode di una buona esposizione a sud e non necessita di lavori gravosi di ristrutturazione, ma soltanto di una manutenzione ordinaria rispetto all'età dei componenti primari. Il giardino, piuttosto esteso, presenta una costosa recinzione perimetrale realizzata in blocchi e rete metallica sorretta da paletti, anch'essi in ferro verniciato. Gli impianti tecnologici, tutti sottotraccia, non sono risultati essere corredati dalle certificazioni di legge. La comoda autorimessa gode di un ampio accesso e di uno spazio coperto antistante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento degli ultimi sopralluoghi l'immobile è risultato libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/08/1975 al	**** Omissis ****	atto di compravendita

12/06/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		S. Sammartano	09/08/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate L'Aquila	29/08/1975	9123	
		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 20/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 05/04/2005
Reg. gen. 7799 - Reg. part. 1595
Quota: 1000/1000
Importo: € 232.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.000,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a L'Aquila il 18/12/2024
Reg. gen. 24413 - Reg. part. 2014
Importo: € 155.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 18/11/2013
Reg. gen. 19729 - Reg. part. 15693
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale accordo di mediazione**
Trascritto a L'Aquila il 28/06/2016
Reg. gen. 11092 - Reg. part. 8888
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 02/10/2024
Reg. gen. 18308 - Reg. part. 15427
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Si ritiene che il bene pignorato sia presumibilmente conforme alla normativa urbanistica vigente nel Comune di Montereale, posto che l'allora responsabile dell'ufficio tecnico -**** Omissis ****- non ha mai fornito i dati richiesti da questo C.T.U., in data 16 febbraio 2019, in merito alla regolarità urbanistica del manufatto a causa dell'inaccessibilità dell'archivio comunale ubicato in un edificio inagibile per gli eventi sismici che hanno interessato l'intero territorio montano nel corso del 2009 e del 2016.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il sottoscritto C.T.U., in data 21 agosto u.s., ha richiesto all'attuale responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Montereale, **** Omissis ****, idonea documentazione edilizia attestante la regolarità del fabbricato, non ottenendo a tutt'oggi alcun riscontro.

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** - Villa ubicata a Montereale (AQ) - Via Comunale n.3 Frazione Busci di Montereale
Trattasi di una villa unifamiliare edificata nei primi anni '80, ubicata all'interno di un'ampia corte esclusiva circostante l'immobile, accuratamente recintata e munita di un cancello metallico d'accesso alla proprietà, a ridosso della Via Comunale della frazione di Busci.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 734, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 70, Part. 734, Sub. 3, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 149.863,40
Trattasi di un'unica unità immobiliare (villa con garage e corte esclusiva circostante), pur se identificata da due subalterni; non si è ritenuta attuabile la creazione di lotti. 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 sulla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta condizionata pesantemente dal sisma del 2009 e dal recente terremoto del 2016 che ha colpito duramente il Comune di Montereale. 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 all'immobile in oggetto. Nella valutazione necessita inoltre tener presente che il particolare momento storico che ha vissuto e sta vivendo l'intera Provincia di L'Aquila, ha, di fatto, condizionato non poco le attività di compravendita e i valori immobiliari dei fabbricati ricadenti nel cratere sismico, abbassando sensibilmente le valutazioni. Per quanto attiene la determinazione delle superfici computabili, in presenza di planimetrie catastali e/o altri riferimenti, durante il sopralluogo sono state effettuate tutte le verifiche dimensionali ritenute necessarie a comprovare gli allegati disegni planimetrici.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Montereale (AQ) - Via Comunale n.3 Frazione Busci di Montereale	325,79 mq	460,00 €/mq	€ 149.863,40	100,00%	€ 149.863,40
				Valore di stima:	€ 149.863,40

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 01/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Copia di PEC al Comune per reiterazione richiesta informazioni edilizie e relativo protocollo (Aggiornamento al 21/08/2025)
- ✓ N° 28 Foto - documentazione degli esterni e interni dell'immobile (Aggiornamento al 30/07/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - storiche sub 2 e sub 3 (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - aereofotogrammetrico con individuazione della villa (Aggiornamento al 12/06/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montereale (AQ) - Via Comunale n.3 Frazione Busci di Montereale
Trattasi di una villa unifamiliare edificata nei primi anni '80, ubicata all'interno di un'ampia corte esclusiva circostante l'immobile, accuratamente recintata e munita di un cancello metallico d'accesso alla proprietà, a ridosso della Via Comunale della frazione di Busci.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 734, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 70, Part. 734, Sub. 3, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si ritiene che il bene pignorato sia presumibilmente conforme alla normativa urbanistica vigente nel Comune di Montereale, posto che l'allora responsabile dell'ufficio tecnico -**** Omissis ****- non ha mai fornito i dati richiesti da questo C.T.U., in data 16 febbraio 2019, in merito alla regolarità urbanistica del manufatto a causa dell'inaccessibilità dell'archivio comunale ubicato in un edificio inagibile per gli eventi sismici che hanno interessato l'intero territorio montano nel corso del 2009 e del 2016.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2013 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Montereale (AQ) - Via Comunale n.3 Frazione Busci di Montereale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 734, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 70, Part. 734, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	325,79 mq
Stato conservativo:	La villa, internamente, risulta essere in buono stato di conservazione ed è risultata, allo stato attuale, disabitata. All'esterno l'immobile presenta segni d'abbandono soprattutto evidenti nelle solette dei balconi. La corte comune circostante, per lo più adibita a giardino, è priva di manutenzione, presumibilmente a far data dalla morte del proprietario **** Omissis **** e risulta in pessime condizioni di conservazione. Anche il cancello d'ingresso rileva segni evidenti d'abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di una villa unifamiliare edificata nei primi anni '80, ubicata all'interno di un'ampia corte esclusiva circostante l'immobile, accuratamente recintata e munita di un cancello metallico d'accesso alla proprietà, a ridosso della Via Comunale della frazione di Busci.		
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 mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 05/04/2005
Reg. gen. 7799 - Reg. part. 1595
Quota: 1000/1000
Importo: € 232.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.000,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a L'Aquila il 18/12/2024
Reg. gen. 24413 - Reg. part. 2014
Importo: € 155.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 18/11/2013
Reg. gen. 19729 - Reg. part. 15693
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale accordo di mediazione**
Trascritto a L'Aquila il 28/06/2016
Reg. gen. 11092 - Reg. part. 8888
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 02/10/2024
Reg. gen. 18308 - Reg. part. 15427
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura