

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scipioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.055,35	14

All'udienza del 26/06/2025, il sottoscritto Ing. Scipioni Lorenzo, con studio in Via O. Ranelletti, 156 - 67043 - Celano (AQ), email lorenzo.scipioni@libero.it, PEC lorenzo.scipioni@ingpec.eu, Tel. 320 06 47 703, Fax 0863 793 150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2025 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 dei Marsi n. 134 (Coord. Geografiche: 42°06'03.7"N 13°05'35.7"E)

Trattasi di Appartamento adibito ad uso residenziale, posto al secondo piano di un Fabbricato di maggior consistenza, costituito da 4 livelli (Piano seminterrato, Piano rialzato, piano Primo e Piano secondo).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. #WARDEGA KAZIMIERZ PAWEL#.

All'appartamento, vi si accede dalla pubblica strada (Via dei Marsi) da una corte condominiale, dalla quale si entra al portone di ingresso condominiale, si sale il vano scala condominiale fino al piano secondo (ultimo piano) e sulla destra si trova il Portone di ingresso all'unità immobiliare. Varcato il portone vi si trova nell'ordine, un Disimpegno, Soggiorno, Bagno e Cucina, due camere da letto, un bagno, oltre due balconi accessibili dalla cucina e dal soggiorno.

Dal vano scala condominiale inoltre, si accede al Piano seminterrato dove sono presenti diversi locali tra cui quello dell'esecutato destinato a cantina.

Il sottoscritto unitamente al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 14/07/2025, è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione.

In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto non era presente il proprietario, il portone di accesso all'immobile era aperto e si è potuto effettuare l'accesso all'immobile pignorato, si quindi constatato lo stato di abbandono dello stesso (vedi All_A Verbale di sopralluogo).

Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via dei Marsi n. 134

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'intero Fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina con la corte interna del condominio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,95 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	3,00 m	2
Cantina	7,95 mq	11,40 mq	0,55	6,27 mq	2,50 m	S1
Balcone scoperto	6,10 mq	6,10 mq	,25	1,52 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				108,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1997 al 02/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 1029, Sub. 9 Categoria A3

		Cl.5, Cons. 5 Rendita € 232,41 Piano 3 - S1
Dal 02/09/2006 al 29/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 1029, Sub. 9 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 232,41 Piano 3 - S1
Dal 29/11/2010 al 24/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 1029, Sub. 9 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 232,41 Piano 3 - S1

ASTE GIUDIZIARIE® DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	1029	9		A3	5	5	103 mq	232,41 €	3 - S1	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta, complessivamente, essere in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione, risulta non abitato.

Richiede un intervento di pulizia generale, una verifica agli impianti e di una nuova tinteggiatura.

La cantina al piano seminterrato è in pessime condizioni (vedi All_B-doc foto).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta inserita in un Condominio con diverse unità immobiliari, l'accesso all'appartamento avviene dal vano scala e da corridoio condominiale, definibili pertanto come parti comuni. Anche il locale cantina posto al piano seminterrato è raggiungibile dal vano scala e corridoio condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è sita nel Comune di Carsoli (AQ) in Via Marsicana, 150 (Ex via dei marsi).

L'edificio sorge in zona attualmente individuata come B1.2 (Aree edificate con continuità prevalentemente

residenziali) nel vigente P.R.G. del Comune di Carsoli, laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto secondo specifici parametri riportati nelle N.T.A. (All_E1).

L'Abitazione pignorata, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in muratura;
- solai di calpestio in latero-cemento e solai in legno;
- copertura;
- canale di gronda in lamiera;
- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia e tinteggiate in pessime condizioni;
- impianti tecnologici in sufficienti condizioni.

Attualmente, il complesso risulta in sufficienti condizioni d'uso e conservazione (All_B).

L'Abitazione posta al piano secondo fa parte di edificio di maggior consistenza, è identificato in catasto al foglio 61 mappale n. 1029 sub 9.

E' composto da Ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, camera 1 e camera 2, wc (privo di sanitari) e due balconi accessibili dal soggiorno e dalla cucina.

All'Abitazione vi si accede dal vano scala condominiale attraverso la corte comune che accede direttamente su strada pubblica (Via marsicana n. 150).

L'Unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda di mq. 108,80 ed ha un'altezza interna di circa 3,00 ml al

Presenta le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- tramezzature in mattoni forati;
- pareti interne con tinteggiatura;
- pavimenti in mattonelle;
- infissi in legno;

Per una migliore descrizione dell'immobile pignorato si allegano planimetria catastale in scala 1:2000 e piante in scala 1:100 (All_G).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 16/07/1997 al 02/09/2006	**** Omissis ****	BADURINA UMBERTO	16/07/1997	10442	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/09/2006 al 29/11/2010	**** Omissis ****	UU sede di Avezzano	18/09/2007	794	36
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
Dal 29/11/2010 al 24/11/2025	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GAZZANTI PUGLIESE DI COTR	29/11/2010	64470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

• **Atto giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 03/05/2025
Reg. gen. 10288 - Reg. part. 8525
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato oggetto di esecuzione sorge in Zona B1.2 - Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali, nell'attuale Piano Regolatore Generale.

L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola, unicamente per le seguenti categorie:

- a) residenziale e relativi accessori;
- b) istruzione privata;
- c) servizi pubblici e privati di interesse locale;
- d) verde privato di interesse locale;
- e) turistico ricettiva di interesse locale;
- f) tecnologica di interesse locale;
- g) direzionale di interesse locale limitatamente al 20% della Se consentita;
- h) commerciale di interesse locale limitatamente al 20% della Se consentita;
- i) artigianale di interesse locale limitatamente al 20% della Se consentita.

[...]

8.1.5 - Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione all'interno delle aree edificate con continuità di tipo semi estensivo (sottozona B1.2) sono i seguenti:

- a) $U_f = 0,50$ mq./mq. (75% residenza, 25% accessori esterni e altri usi consentiti);
- b) $H_{max} = ml. 10,50$;
- c) $N^{\circ} max$ piani fuori terra = 3;
- d) $N^{\circ} max$ piani interrati o seminterrati = 1 ($U_s = 0,60$);
- e) $R_c max = 0,40$.

Restano ferme le prescrizioni di cui alle lettere f), g), h), i), l), m) ed n) indicate al precedente punto 8.1.3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Verifica Urbanistica-Comune di Carsoli (All_ E3)

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Comune di Carsoli, in data 30-07-2025 protocollata al num. 6723.

Dalle prime ricerche il tecnico comunale non ha trovato alcun progetto.

Da informazioni reperite dall'amministratore di condominio, sembra che il fabbricato sia stato edificato

dall'ATER.

Si è provveduto ad effettuare una richiesta specifica all'ATER di L'Aquila protocollata al num. 9093 in data 02/12/2025.

Lo stesso ente con nota del 09/12/2025 rispondeva che non è in possesso di alcuna documentazione edilizia e urbanistica e neanche autorizzazione sismica per il fabbricato in oggetto, poiché lo stesso è stato realizzato da INA-CASA e risulta pervenuto all'ATER tramite DPR 1036/1972 a seguito di soppressione della stessa INA-CASA.

Tali informazioni sono state riportate ai tecnici del comune di Carsoli per poter ampliare la ricerca, purtroppo con esito negativo.

In data 05/02/2026 il comune comunicava ufficialmente che in archivio non esiste alcun progetto per il fabbricato in oggetto.

Verifica conformità Strutturale - Genio Civile.

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Servizio del Genio Civile di Avezzano - Archivio storico, in data 11/12/2025 protocollata al num. 489538.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio storico non si è trovato nessun progetto.

Non potendo risalire alla conformità urbanistica e al genio civile, verrà applicato un deprezzamento del bene (vedi capitolo stima).

Verifica conformità Accatastamento - Agenzia del Territorio (All_C1, C2, C3)

Infine presso l'agenzia del territorio (Catasto) è stato trovato un accatastamento identificato al foglio 61 mappale 1029 Sub 9 con categoria catastale A/3 (Abitazioni in villini) e contenete le planimetrie dell'unità immobiliare.

Le planimetrie in catasto, sono corrispondenti allo stato di fatto, a meno di un tramezzo in corso di demolizione. Probabilmente il proprietario aveva iniziato alcune modifiche alla configurazione interna.

Per ripristinare lo stato dei luoghi è sufficiente ripristinare la porzione di tramezzo lunga 1,80 ml comprensivo di porta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

L'amministratrice di condominio ha comunicato gli oneri condominiali non versati dall'esecutato di seguito riportati (All_H):

CONSUNTIVO 2024 7.133,70
PREVENTIVO 2025 412,80
RATA GENNAIO 2026 34,40
RATA FEBBRAIO 2026 34,40

TOTALE AL 02/02/2026 7.615,30

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 dei Marsi n. 134

Trattasi di Appartamento adibito ad uso residenziale, posto al secondo piano di un Fabbricato di maggior consistenza, costituito da 4 livelli (Piano seminterrato, Piano rialzato, piano Primo e Piano secondo). L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. #WARDEGA KAZIMIERZ PAWEL#. All'appartamento, vi si accede dalla pubblica strada (Via dei Marsi) da una corte condominiale, dalla quale si entra al portone di ingresso condominiale, si sale il vano scala condominiale fino al piano secondo (ultimo piano) e sulla destra si trova il Portone di ingresso all'unità immobiliare. Varcato il portone vi si trova nell'ordine, un Disimpegno, Soggiorno, Bagno e Cucina, due camere da letto, un bagno, oltre due balconi accessibili dalla cucina e dal soggiorno. Dal vano scala condominiale inoltre, si accede al Piano seminterrato dove sono presenti diversi locali tra cui quello dell'esecutato destinato a cantina. Il sottoscritto unitamente al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 14/07/2025, è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto non era presente il proprietario, il portone di accesso all'immobile era aperto e si è potuto effettuare l'accesso all'immobile pignorato, si quindi constatato lo stato di abbandono dello stesso (vedi All_A Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1029, Sub. 9, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 90.839,65

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carsoli (AQ) - Via dei Marsi n. 134	108,79 mq	835,00 €/mq	€ 90.839,65	100,00%	€ 90.839,65
Valore di stima:					€ 90.839,65

Valore di stima: € 90.839,65

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per mancanza di documentazione che attesti la conformità urbanistica e al Genio Civile (-20% sul valore di stima)	18.169,00	€
Spese condominiali insolute	7.615,00	€

Valore finale di stima: € 65.055,35

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.

Celano, li 05/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scipioni Lorenzo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All_A- VERBALE sopralluogo
- ✓ Foto - All_B - Doc fot 37_2025
- ✓ Estratti di mappa - All_C1-EDM Fg 61 plla 1029
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2-Visura Storica Fg 61 plla 1029 sub 9
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3a-Planimetria Fg 61 plla 1029 sub 9
- ✓ Altri allegati - All_C4-Elenco formalità-iscrizioni-trascrizioni in atti
- ✓ Altri allegati - All_D-Banca quotazioni immobiliari OMI
- ✓ Altri allegati - All_E1- Estratto NTA Carsoli
- ✓ Altri allegati - All_E2-Stralcio PRG Carsoli
- ✓ Altri allegati - All_E3-Dich Comune Assenza Progetto



✓ Altri allegati - All_G-Elab Grafici Stato di fatto

✓ Altri allegati - All_H- Oneri condominiali



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via dei Marsi n. 134

Trattasi di Appartamento adibito ad uso residenziale, posto al secondo piano di un Fabbricato di maggior consistenza, costituito da 4 livelli (Piano seminterrato, Piano rialzato, piano Primo e Piano secondo). L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. #WARDEGA KAZIMIERZ PAWEL#. All'appartamento, vi si accede dalla pubblica strada (Via dei Marsi) da una corte condominiale, dalla quale si entra al portone di ingresso condominiale, si sale il vano scala condominiale fino al piano secondo (ultimo piano) e sulla destra si trova il Portone di ingresso all'unità immobiliare. Varcato il portone vi si trova nell'ordine, un Disimpegno, Soggiorno, Bagno e Cucina, due camere da letto, un bagno, oltre due balconi accessibili dalla cucina e dal soggiorno. Dal vano scala condominiale inoltre, si accede al Piano seminterrato dove sono presenti diversi locali tra cui quello dell'esecutato destinato a cantina. Il sottoscritto unitamente al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 14/07/2025, è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto non era presente il proprietario, il portone di accesso all'immobile era aperto e si è potuto effettuare l'accesso all'immobile pignorato, si quindi constatato lo stato di abbandono dello stesso (vedi All_A Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1029, Sub. 9, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Fabbricato oggetto di esecuzione sorge in Zona B1.2 - Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali, nell'attuale Piano Regolatore Generale. L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola, unicamente per le seguenti categorie: a) residenziale e relativi accessori; b) istruzione privata; c) servizi pubblici e privati di interesse locale; d) verde privato di interesse locale; e) turistico ricettiva di interesse locale; f) tecnologica di interesse locale; g) direzionale di interesse locale limitatamente al 20% della Se consentita; h) commerciale di interesse locale limitatamente al 20% della Se consentita; i) artigianale di interesse locale limitatamente al 20% della Se consentita. [...] 8.1.5 - Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione all'interno delle aree edificate con continuità di tipo semi estensivo (sottozona B1.2) sono i seguenti: a) $U_f = 0,50$ mq./mq. (75% residenza, 25% accessori esterni e altri usi consentiti); b) $H_{max} = ml. 10,50$; c) N° max piani fuori terra = 3; d) N° max piani interrati o seminterrati = 1 ($U_s = 0,60$); e) $R_c_{max} = 0,40$. Restano ferme le prescrizioni di cui alle lettere f), g), h), i), l), m) ed n) indicate al precedente punto 8.1.3.

Prezzo base d'asta: € 65.055,35

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.055,35

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - Via dei Marsi n. 134		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1029, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	108,79 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta, complessivamente, essere in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione, risulta non abitato. Richiede un intervento di pulizia generale, una verifica agli impianti e di una nuova tinteggiatura. La cantina al piano seminterrato è in pessime condizioni (vedi All_B-doc foto).		
Descrizione:	<p>Trattasi di Appartamento adibito ad uso residenziale, posto al secondo piano di un Fabbricato di maggior consistenza, costituito da 4 livelli (Piano seminterrato, Piano rialzato, piano Primo e Piano secondo). L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. #WARDEGA KAZIMIERZ PAWEL#. All'appartamento, vi si accede dalla pubblica strada (Via dei Marsi) da una corte condominiale, dalla quale si entra al portone di ingresso condominiale, si sale il vano scala condominiale fino al piano secondo (ultimo piano) e sulla destra si trova il Portone di ingresso all'unità immobiliare. Varcato il portone vi si trova nell'ordine, un Disimpegno, Soggiorno, Bagno e Cucina, due camere da letto, un bagno, oltre due balconi accessibili dalla cucina e dal soggiorno. Dal vano scala condominiale inoltre, si accede al Piano seminterrato dove sono presenti diversi locali tra cui quello dell'esecutato destinato a cantina. Il sottoscritto unitamente al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 14/07/2025, è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto non era presente il proprietario, il portone di accesso all'immobile era aperto e si è potuto effettuare l'accesso all'immobile pignorato, si quindi constatato lo stato di abbandono dello stesso (vedi All_A Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		