
TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mutignani Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	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	9
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

INCARICO

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.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Residence Prato Lonaro 1 Via degli Aceri n.1, scala B, interno 12, piano S1 (Coord. Geografiche: N 4227902 E 1335868)

DESCRIZIONE

L'appartamento, di piccole dimensioni, con cantina, è ubicato all'interno di un complesso residenziale sito nel Comune di Lucoli, denominato Prato Lonaro I, a circa sedici chilometri dal centro di L'Aquila e è raggiungibile percorrendo la SS584 per Campo Felice.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/02/2026.

Custode delle chiavi: I.V.G. Abruzzo

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 fabbricato, di cui fa parte la proprietà oggetto di perizia, è stato edificato nei primi anni '80 e si sviluppa su sei livelli, di cui uno sottostrada e uno seminterrato con appartamenti che guardano a valle. Il complesso possiede due scale di accesso condominiali posizionate ai lati del fabbricato. L'abitazione di interesse, corredata da una minuscola cantina al piano S2, si trova al primo piano sottostrada e vi si accede dalla scala condominiale "B". Con il sisma del 6 aprile 2009 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile, e ha ottenuto un contributo statale per le parti comuni finalizzato alla riparazione e al rafforzamento sismico locale; inoltre, sull'intero immobile, erano in fase di esecuzione i lavori legati al Superbonus 110%, finanziati dal decreto legge n.34/2020. Attualmente il cantiere è risultato fermo e in stato di evidente abbandono.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Residence Prato Lonaro 1 Via degli Aceri n.1, scala B, interno 12, piano S1

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, di forma approssimativamente rettangolare, confina sui due lati lunghi -esposti a Nord e a Sud- con altre abitazioni di diversa proprietà; sul lato corto a Est con il corridoio comune a livello -1 e a Ovest con il distacco condominiale dalla strada SS.584.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,09 mq	33,54 mq	1	33,54 mq	2,54 m	1S
Balconcino coperto	4,63 mq	4,63 mq	0,4	1,85 mq	2,54 m	1S
Cantina	4,15 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,55 m	2S
Totale superficie convenzionale:				36,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/2005 al 27/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 914, Sub. 46 Categoria C2 Cl.4, Cons. 3 mq. Superficie catastale 4 mq Rendita € 5,11 Piano S2
Dal 04/03/2005 al 27/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 914, Sub. 71 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 41 mq Rendita € 201,42 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	914	71		A2	2	2 vani	41 mq	201,42 €	S1	
	22	914	46		C2	4	3 mq.	4 mq	5,11 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sull'appartamento non risultano occupazioni e/o contratti di locazione in essere. Risultano essere in corso, ma attualmente fermi, i lavori di riparazione e di miglioramento edilizio sull'intero complesso edilizio. E' sospesa l'agibilità e l'accesso a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

Come precedentemente illustrato l'intero complesso immobiliare è in fase di ristrutturazione e di miglioramento sismico e termico. Attualmente l'immobile risulta in stato di abbandono. I lavori risultano infatti sospesi da lungo tempo.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata non gode, all'interno del condominio, dell'utilizzo di beni e/o locali comuni non censibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato è realizzato con una struttura a telaio di calcestruzzo armato e si presume che le fondazioni, non ispezionabili, siano anch'esse in calcestruzzo armato. I solai sono stati realizzati in predalle prefabbricate, così come la copertura, a due falde, impermeabilizzata e protetta con guaina sabbiata. Le tamponature esterne, che hanno uno spessore di trenta centimetri circa, sono realizzate in laterizio intonacato. Gli infissi esterni e gli sportelloni di chiusura sono in legno. Le scale condominiali, anch'esse realizzate in calcestruzzo armato, sono ricoperte da lastre di travertino. I portoni di ingresso alle scale condominiali sono di metallo e vetro. L'interno dell'appartamento è anch'esso intonacato e tinteggiato e il bagno e la cucina presentano dei rivestimenti in maioliche. I pavimenti sono in maiolica 20x20, finto cotto. I sanitari sono in ceramica. Le porte interne sono in legno. L'impianto idrico ed elettrico risultano essere completi; l'impianto termico a servizio dell'appartamento è regolato da una caldaia autonoma, alimentata a GPL con singolo contatore di consumo. Nell'alloggio è presente anche un camino a legna. Anche il minuscolo locale deposito al piano S2 risulta pavimentato in ceramica e rifinito a intonaco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'intero complesso residenziale risulta abbandonato e in stato di inagibilità. La porzione di stabile interessata dal pignoramento è attualmente custodita dall'Istituto Vendite Giudiziarie d'Abruzzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/2005 al 21/02/2026	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Privitera		33618	19195
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Prov.le di Pubblicità Imm.re L'Aquila		5735	3431
		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 02/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a L'Aquila il 12/02/2025
Reg. gen. 2687 - Reg. part. 249
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 01/09/2015
Reg. gen. 11592 - Reg. part. 9203
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 30/06/2025
Reg. gen. 12929 - Reg. part. 10613
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967 in quanto edificata all'inizio degli anni '80. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile, allo stato attuale, non risulta agibile, né abitabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non 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

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Residence Prato Lonaro 1 Via degli Aceri n.1, scala B, interno 12, piano S1

L'appartamento, di piccole dimensioni, con cantina, è ubicato all'interno di un complesso residenziale sito nel Comune di Lucoli, denominato Prato Lonaro I, a circa sedici chilometri dal centro di L'Aquila e è raggiungibile percorrendo la SS584 per Campo Felice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 914, Sub. 71, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 914, Sub. 46, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 21.834,00

Per la ricerca del valore di mercato della porzione d'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 condizione di inagibilità dell'immobile, ovvero dell'impossibilità di fruizione immediata del complesso che risulta interessato da lavori di cui non se ne conosce l'esito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucoli (AQ) - Residence Prato Lonaro 1 Via degli Aceri n.1, scala B, interno 12, piano S1	36,39 mq	600,00 €/mq	€ 21.834,00	100,00%	€ 21.834,00
Valore di stima:					€ 21.834,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il complesso edilizio -comprendente l'unità immobiliare oggetto di procedura è attualmente in stato di ristrutturazione. I lavori risultano sospesi da lungo tempo e la ditta incaricata dei magisteri pare che abbia abbandonato il cantiere.

*Si evidenzia che la presente relazione definitiva è stata redatta tenendo anche conto delle osservazioni prodotte dalla **** Omissis *****

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 27/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Carlo Mutignani

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio catastale in rapp. 1:2000 (Aggiornamento al 02/12/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie degli immobili (Aggiornamento al 02/12/2025)
- ✓ N° 12 Foto - Esterni del complesso edilizio e interni app.to (Aggiornamento al 17/02/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 02/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 02/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo planimetrico quotato appartamento (Aggiornamento al 27/03/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Residence Prato Lonaro 1 Via degli Aceri n.1, scala B, interno 12, piano S1
L'appartamento, di piccole dimensioni, con cantina, è ubicato all'interno di un complesso residenziale sito nel Comune di Lucoli, denominato Prato Lonaro I, a circa sedici chilometri dal centro di L'Aquila e è raggiungibile percorrendo la SS584 per Campo Felice.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 914, Sub. 71, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 914, Sub. 46, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967 in quanto edificata all'inizio degli anni '80. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile, allo stato attuale, non risulta agibile, né abitabile.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucoli (AQ) - Residence Prato Lonaro 1 Via degli Aceri n.1, scala B, interno 12, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 914, Sub. 71, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 914, Sub. 46, Categoria C2	Superficie	36,39 mq
Stato conservativo:	Come precedentemente illustrato l'intero complesso immobiliare è in fase di ristrutturazione e di miglioramento sismico e termico. Attualmente l'immobile risulta in stato di abbandono. I lavori risultano infatti sospesi da lungo tempo.		
Descrizione:	L'appartamento, di piccole dimensioni, con cantina, è ubicato all'interno di un complesso residenziale sito nel Comune di Lucoli, denominato Prato Lonaro I, a circa sedici chilometri dal centro di L'Aquila e è raggiungibile percorrendo la SS584 per Campo Felice.		
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

- **Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a L'Aquila il 12/02/2025
Reg. gen. 2687 - Reg. part. 249
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 01/09/2015
Reg. gen. 11592 - Reg. part. 9203
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 30/06/2025
Reg. gen. 12929 - Reg. part. 10613
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura