TRIBUNALE ORDINARIO DI AVEZZANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. GATTO GABRIELE

Procedura Esecutiva n.26/2026 R.G.E.
promossa da ***omissis***
contro
*****omissis*****

PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE
ex art.568 c.p.c. Architetto Filomena Fazi

Sommario

Incarico....3
Premessa....3
BENE N.1 - Comune di Carsoli, Foglio n.78 Particella n.341 Subalterno 4....3
Descrizione....3
Completezza documentale ex art.567 comma 2 c.p.c.....5
Titolarità....5
Confini....5
Consistenza....5
Cronistoria dati catastali....6
Dati catastali....6
Continuità trascrizioni nel ventennio....6
Formalità pregiudizievoli....7
Conformità dati pignoramento....7
Attestato di Prestazione Energetica....8
Conformità urbanistica....8
Censo, livello o uso civico....8
Divisibilità dei beni....8
Immobile libero o occupato....8
Vincoli....9
Stima - BENE N.1....9
Schema riassuntivo....10
Allegati....11

Incarico

Con provvedimento datato 08-04-2026, comunicato in data 09-04-2026, il Sottoscritto Architetto Filomena Fazi, con studio in ***omissis***, indirizzo PEC f.fazi@pec.archrm.it e cell. 3289137404, veniva nominato esperto ai fini della stima dei beni immobili pignorati nel procedimento in oggetto.
In data 13-04-2026 il Sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento.

Premessa

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente immobile:

- **BENE N.1** Sette vani del fabbricato ubicato nel Comune di Carsoli (AQ), località Colli di Monte Bove, in via Trento n.46.
  Comune di Carsoli, Foglio n.78 Particella n.341 Subalterno 4.

BENE N.1 - Comune di Carsoli, Foglio n.78 Particella n.341 Subalterno 4

Descrizione

In data 06/05/2026 la Scrivente si recava presso i luoghi oggetto di pignoramento, unitamente al custode giudiziario Avv. Ingrid Stati, ma tale accesso è risultato fallito in quanto il fabbricato risultava chiuso e disabitato. In data 23/06/2026 alla presenza del custode giudiziario e del fabbro si procedeva all'apertura e al cambio della serratura dell'immobile, pertanto la Scrivente accedeva, attraverso la porta di ingresso al piano strada, ai locali principali disposti su due piani; e ad uno degli altri due locali, caratterizzato da una porta con lucchetto aperto; mentre il locale con accesso dal retro del fabbricato non si è reso accessibile in quanto la porta di ingresso accede su una corte, recintata e chiusa da cancello in legno, che non risulta facente parte del compendio.





Il compendio immobiliare pignorato è composto da sette vani, ubicati su più livelli differenti all'interno di un fabbricato di complessivi quattro piani.
I locali principali costituiscono una abitazione e si dispongono principalmente sui piani primo e secondo dell'edificio, collegati tramite una piccola rampa di scale interna; agli stessi si accede da una stradina in pietra del centro storico denominata via Trento della frazione di Carsoli Colli di Monte Bove. Al piano terra c'è un vano in cui si accede dall'esterno, e più precisamente dalla gradonata esterna. Al piano seminterrato c'è un altro vano in cui si accede dall'esterno, e più precisamente da una corte privata recintata sul retro del fabbricato (corte non facente parte della suddetta unità immobiliare).
Il fabbricato al momento del sopralluogo si mostra in stato di abbandono, privo di manutenzione, con muri e solai lesionati, che presentano infiltrazioni d'acqua, ammaloramenti, muffe ed impianti elettrico idrico e sanitario obsoleti. Sebbene lo stato dei luoghi sia risultato in abbandono e pericolante, l'osservazione degli stessi permette di poterne descrivere il modo in cui si articolano.
Al piano primo vi è un soggiorno, di circa 18,60 mq con porta di ingresso e finestra, e due camere, una di 10,60 mq con finestra, e una di 13,50 mq, con porta finestra. Al piano secondo si accede da una piccola rampa di scale, lo stesso è caratterizzato da due camera, una di circa 10 mq con due finestre, e una di 11,30 mq con finestra, e un bagno finestrato di circa 4 mq. Il piano terra è una stanza di circa 19 mq. E il piano seminterrato è una stanza di circa 19 mq.

Si tratta di un fabbricato di vecchia costruzione con muratura portante in pietra, con solai orizzontali in legno e solaio di copertura con travi e tavolato in legno.
Lo stesso nel maggio-giugno 1944 venne danneggiato dalla caduta di bombe belliche, e poi riparato con contributi dello Stato nel 1949.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in stato di degrado generale. Nello specifico le facciate esterne presentano una finitura ad intonaco grezzo di colore grigio; le superfici murarie interne sono ammalorate, scrostate ed interessate da diffusi fenomeni di distacco di intonaco. I solai sono gonfi e in alcuni punti sfondati.
Gli infissi esterni e le porte interne, realizzati in legno, versano in un pessimo stato di manutenzione.
I pavimenti delle stanze principali sono realizzati in marmette di cemento, le quali risultano macchiate, usurate e danneggiate in più punti. Il bagno presenta un rivestimento a pavimento e a parete in piastrelle di gres di vecchia fattura.
L'immobile risulta totalmente privo di impianto di riscaldamento.
L'impianto elettrico esistente è di tipo obsoleto, non rispondente ai requisiti minimi di sicurezza e privo dei dispositivi di protezione obbligatori per legge.

Il fabbricato è sito in località Colli di Monte Bove, frazione del comune di Carsoli, in una zona centrale del borgo, e si raggiunge a piedi dalla Chiesa di San Berardo, percorrendo circa 500 m, o dalla Roccia su via Trento, percorrendo circa 250 m.
Carsoli è un nodo strategico per l'Abruzzo, il comune è servito dall'Autostrada A24, con l'uscita Carsoli-Oricola, che permette il collegamento sia con Roma sia con L'Aquila, ed è dotato di stazione ferroviaria, Carsoli, situata sulla linea Roma-Sulmona-Pescara. I principali aeroporti si trovano a circa 70 km Roma. Sebbene Colli di Monte Bove sia una località situata a circa 10 km dal casello autostradale Carsoli-Oricola e la strada da percorrere sia caratterizzata da curve.

Completezza documentale ex art.567 comma 2 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:
omissis
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
Proprietà 1/1.

Confini

Il bene affaccia ad est su una stradina in pietra del centro storico denominata via Trento, a nord presenta una gradonata, a sud è in aderenza con un altro fabbricato e ad ovest vi è una corte privata recintata (non facente parte del compendio pignorato).

Consistenza

La consistenza catastale dell'immobile è di 7 vani.

Cronistoria dati catastali

La cronistoria dei dati catastali è stata elaborata con il supporto della visura catastale storica.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 1934 al 10/08/1982	***omissis***	Catasto Fabbricati Foglio 78 Particella 341 Subalterno 1 Categoria A4 Classe 1 Consistenza 6 vani Rendita 192 Lire
Dal 10/08/1982 al 15/12/2006	***omissis***	Catasto Fabbricati Foglio 78 Particella 341 Subalterno 1 Categoria A4 Classe 1 Consistenza 6 vani Rendita 318.000 Lire
Dal 15/12/2006 ad oggi	***omissis***	Catasto Fabbricati Foglio 78 Particella 341 Subalterno 4 Categoria A3 Classe 3 Consistenza 7 vani Rendita 238,60 Euro

Dati catastali

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		78	341	4			A/3	3	7 vani	Totale: 156 m² Totale: esluse aree scoperte**: 156 m²	Euro 238,60
Indirizzo	VIA VALERIA n. 50 Piano S1-T - 1-2										
Notifica					Partita				Mod.58		
Annotazioni	-classamento e rendita validati										

Dallo studio dei dati catastali dell'immobile si evince che in atti presso il Catasto è presente la planimetria, ma la stessa non è conforme allo stato di fatto. In linea generale si specifica che al piano secondo il bagno è più lungo e, nella prima stanza, ci sono due finestre non una; al piano primo non si evince la presenza del ripostiglio, come riportato in planimetria, sul muro portante centrale c'è solo una porta di collegamento con le stanze, non due, e non è presente il bagno.

Continuità trascrizioni nel ventennio

Il bene è stato acquistato dal proprietario esecutato il 15 dicembre 2006 con Atto di Compravendita del Notaio ***omissis*** Repertorio n.77826/19243.

I precedenti proprietari avevano ricevuto l'immobile tramite successione legittima *n.2 volume 9849, presentata all'Ufficio del Registro di Roma (RM) il 24.01.1983, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di l'Aquila il 24.05.1985 al n.5619 di formalità, apertasi il 10.08.1982.*

In data 05.05.2026 al n.7163 di formalità è stata trascritta accettazione tacita di eredità.

Pertanto c'è una continuità di trascrizioni nel ventennio.

Formalità pregiudizievoli

1. TRASCRIZIONE del 19/12/2006 - Registro Particolare 19559 Registro Generale 32220
   Pubblico ufficiale PARMEGIANI GIOVANNI Repertorio 77826/19243 del 15/12/2006
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 10/01/2007 - Registro Particolare 83 Registro Generale 552
   Pubblico ufficiale TARQUINI GIUSEPPE Repertorio 597872 del 04/01/2007
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 26/01/2011 - Registro Particolare 2009 Registro Generale 2265
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2175 del 16/11/2010
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 25/03/2026 - Registro Particolare 4710 Registro Generale 5629
   Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI AVEZZANO Repertorio 182 del 02/03/2026
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 05/05/2026 - Registro Particolare 7163 Registro Generale 8500
   Pubblico ufficiale PARMEGIANI GIOVANN Repertorio 77826/19243 del 15/12/2006
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
   Nota disponibile in formato elettronico

Conformità dati pignoramento

Da visura storica:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		78	341	4			A/3	3	7 vani	Totale: 156 m² Totale: esluse aree scoperte**: 156 m²	Euro 238,60
Indirizzo	VIA VALERIA n. 50 Piano S1-T - 1-2										
Notifica				Partita				Mod.58			
Annotazioni	-classamento e rendita validati										

Da atto di pignoramento immobiliare:

A)- *Quota 1/1 della piena proprietà* su fabbricato da cielo a terra, sito nel *Comune di 7Carsoli(AQ), Via Terento e Trieste n.46,* sviluppantesi sui piani seminterrato, terra, primo e secondo, collegati fra loro da scala interna, composto ai vani seminterrato e terra da unico locale, al primo piano da salone con angolo cottura, una camera e servizi, al piano secondo da due camere ed un bagno; confinante con detta Via, proprietà Berardini Giovanni o suoi eredi o aventi causa, strada privata, salvo altri. Riportato nel nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Carsoli al foglio 78, particella 341,sub 4 in Via Trento n.46 Cat. A/3 Cl.3 Vani 7 R.C.€ 238,60 .

Dal confronto tra i dati catastali e l'atto di pignoramento si evince che i dati sono sostanzialmente conformi, in visura catastale l'indirizzo è via Valeria n.50, probabilmente per una precedente toponomastica, ma attualmente l'indirizzo risulta come in atto di pignoramento via Trento n.46.

Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile oggetto dell'esecuzione non è dotato di A.P.E..

Conformità urbanistica

Con prot. n.9111 del 21/07/2026, la Scrivente faceva Richiesta di Accesso agli Atti presso il Comune di Carsoli, per richiedere informazioni tecniche relative al fabbricato.
Con nota pec prot. n. 12020 del 25/09/2026, il Responsabile del Servizio Urbanistico del Comune di Carsoli ha certificato che "*in esito alla ricerca d'archivio effettuata presso questo Servizio, non sono state rinvenute pratiche edilizie riferite all'immobile sopra indicato.*"

Con prot. n.0298800 del 20/07/2026, la Scrivente faceva Richiesta di Accesso agli Atti presso il Genio Civile di l'Aquila, per richiedere informazioni tecniche relative al fabbricato.
Dalle ricerche documentali è emersa una unica pratica, tra i fascicoli relativi ai danni bellici; infatti è risultato che *il fabbricato venne danneggiato dalla caduta di bombe di aereo alleato durante le incursioni del maggio-giugno 1944*.
Tra gli elaborati, di cui si è presa visione presso il Genio Civile di Avezzano, non ci sono grafici di disegno, ma solo Documenti di Perizia di stima e di Contabilità dei Lavori di riparazione del fabbricato e Certificazioni di Inizio e Fine lavori.

Pertanto, l'immobile è stato realizzato, con ogni probabilità, in un'epoca antecedente il 1942, nella quale non era ancora obbligatorio il rilascio di titoli abilitativi edilizi ai sensi della normativa urbanistica allora vigente, Legge n. 1150/1942; tanto che, come riportato nel paragrafo precedente, gli fu riconosciuto un contributo per i danni bellici.
E comunque, il fabbricato è certamente ante Legge Ponte n. 765/1967, come già dichiarato, ai sensi dell'art.40 comma 2 della Legge n.47/1985, nell'Atto di Compravendita del Notaio ***omissis*** Repertorio n.77826/19243 del 15 dicembre 2006, titolo di provenienza con cui l'esecutato è divenuto proprietario del bene.

Censo, livello o uso civico

Il fabbricato risulta ad oggi libero da censo, livello o uso civico.

Divisibilità dei beni

Si può considerare di frazionare l'unità immobiliare solo nel caso in cui ci fossero soggetti interessati singolarmente al locale al piano terra o al locale al seminterrato, che non sono comunicanti con gli altri vani, altrimenti i locali ai piani primo e secondo, considerate le dimensioni, non conviene dividerli.

Immobile libero o occupato

Il fabbricato è libero.

Vincoli

Il fabbricato, secondo il Piano Regolatore Generale Vigente nel comune di Carsoli, come constatato dal sito internet del comune, è situato in Zona A, le Norme Tecniche di Attuazione in tale zona prevedono il recupero dei fabbricati secondo le seguenti modalità di intervento: *a) Concessione edilizia singola per manutenzione straordinaria e restauro. b) Piani di recupero legge 457/78.* Le destinazioni d'uso ammesse sono: *Residenze, Commercio dettaglio, Servizi di sportello, Artigianato non molesto, Servizi.* Con le seguenti annotazioni: *a) Zona di conservazione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente; b) Opportunità di piani di recupero ai sensi del titolo IV della legge 457/78; c) In assenza di P.d.R. sono consentiti gli interventi di cui alla legge 457/78 (manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento e restauro) senza alcuna alterazione dei volumi e con eliminazione delle superfetazioni.*

Stima - BENE N.1

Si procede alla stima degli immobili mediante determinazione del valore venale dei beni con metodo sintetico comparativo, così detto per confronto, trattandosi di porre in essere una equivalenza ipotetica, fra moneta e beni in esame per analogia con compravendite avvenute nell'ultimo periodo riguardo ad immobili simili a questi in esame. La dottrina ci insegna che qualunque entità ricercabile come oggetto di stima e riferita allo stesso bene, trova il suo fondamento sul prezzo di mercato; ne consegue che col variare di questo, varia la misura del valore; e siccome i prezzi si constatano, mentre le stime si ipotizzano, come previsione del prezzo si procede appunto al metodo sintetico, assumendo come parametro di riferimento per la comparazione, il metro quadrato.
Pertanto si applica il procedimento di stima secondo cui, individuato un valore medio unitario di mercato, questo viene moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile da stimare.
Per superficie commerciale si intende una superficie convenzionale ottenuta dalla somma effettuata tra la superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e la superficie ragguagliata degli accessori indiretti (quali cantine, soffitte e simili) e ornamenti (quali balconi, terrazzi e simili).

Si è proceduto con l'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre 2025.
I valori indicati dall'O.M.I., per la tipologia abitazione di tipo economico e lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (minimo e massimo) di 440,00 €/m^2 e 660,00 €/m^2.
Per reperire informazioni utili a conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, si è proceduto poi con la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare (immobiliare.it, borsino immobiliare).
I prezzi rinvenuti nelle indagini, in funzione dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili, variano dai 300,00 €/m^2 ai 600,00 €/m^2.
Incrociando i dati delle indagini condotte, per l'immobile, si ottiene un valore unitario medio di 500,00 €/m2, ma, tenuto conto dello stato di degrado, che comporta interventi di ristrutturazione importanti, e tenuto conto, tra le altre, della presenza di difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, si assume come valore di stima 200 €/m2.

Pertanto, moltiplicando la superficie commerciale degli immobili per i valori di stima sopra indicati, si desume:
Sette vani del fabbricato ubicato nel Comune di Carsoli (AQ), località Colli di Monte Bove, in via Trento n.46. Comune di Carsoli, Foglio n.78 Particella n.341 Subalterno 4, Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 7 vani Rendita Euro 238,60.
Superficie commerciale 145 mq.

V mercato= Vm/mq x S

V mercato= € 200,00/mq x 145 mq= € 29.000,00

Schema riassuntivo

BENE N.1 Immobile nel Comune di Carsoli (AQ), località Colli di Monte Bove, in via Trento n.46.
Comune di Carsoli, Foglio n.78 Particella n.341 Subalterno 4, Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 7 vani.
VALORE DI MERCATO= € 29.000,00

BENE N.1 – PREZZO BASE D'ASTA: € 29.000,00

BENE N.1	Immobile di 7 vani		
Ubicazione	Comune di Carsoli (AQ), località Colli di Monte Bove, via Trento n.46		
Diritto reale	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile	Sette vani di un fabbricato identificato al Catasto Fabbricati, Foglio n.78 Particella n.341 Subalterno 4	**Superficie**	145 mq
Stato conservativo	Cattivo stato di manutenzione		
Descrizione	L'immobile è composto da sette vani, ubicati su più livelli differenti all'interno di un fabbricato di complessivi quattro piani. I locali principali costituiscono una abitazione e si dispongono principalmente sui piani primo e secondo dell'edificio, collegati tramite una piccola rampa di scale interna; agli stessi si accede da una stradina in pietra del centro storico denominata via Trento della frazione di Carsoli Colli di Monte. Al piano terra c'è un vano in cui si accede dall'esterno, e più precisamente dalla gradonata esterna. Al piano seminterrato c'è un altro vano in cui si accede dall'esterno, e più precisamente da una corte privata recintata sul retro del fabbricato (corte non facente parte della suddetta unità immobiliare).		
Vendita soggetta a IVA	Non dovuta		
Continuità trascrizioni	Si		
Stato di occupazione	Libero		

Concluso il mandato ricevuto, la scrivente rimette la presente relazione di stima corredata dei relativi allegati e, ringraziando per la fiducia accordata, resta a disposizione per quant'altro eventualmente necessario.

Gioia dei Marsi, il 30/09/2026

L'esperto stimatore

Dott. Arch. Filomena Fazi

Architetto
FILOMENA FAZI
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
P.P.C. DI ROMA E PROVINCIA
15.10.2026
14:37:20
GMT+02:00

Allegati

Allegato n.1 _ Visura Catastale Storica fabbricato Comune Carsoli fg.78 p.lla 341 sub.4

Allegato n.2 _ Copia di Mappa del Catasto Terreni Comune Carsoli fg.78 p.lla 341

Allegato n.3 _ Planimetria catastale in atti Comune Carsoli fg.78 p.lla 341 sub.4

Allegato n.4 _ Documentazione fotografica del 23/06/2026 elaborata dal C.T.U.

Allegato n.5 _ Verbale sopralluogo del 06/05/2026

Allegato n.6 _ Verbale sopralluogo del 23/06/2026

Allegato n.7 _ Atto di vendita Rep.n.77826 del 15/12/2006

Allegato n.8 _ Ispezioni Ipotecarie sul fabbricato Comune Carsoli fg.78 p.lla 341 sub.4, elenco note

Allegato n.9 _ Documentazione Genio Civile per Riparazione del fabbricato da danni bellici

Allegato n.10 _ Certificazione di esito negativo di ricerca d'archivio del Comune di Carsoli prot.n.12020 del 25/09/2026