
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Colaiuda Gianfilippo, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2025 del R.G.E.
promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2025 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.744,40	10

INCARICO

All'udienza del 30/12/2025, il sottoscritto Ing. Colaiuda Gianfilippo, con studio in Via dei Portici, 27 - 67059 - Trasacco (AQ), email gianfilippo.colaiuda@libero.it, PEC gianfilippo.colaiuda@ingpec.eu, Tel. 3493827761, Fax 0863 941200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - via Giovanni Verga, 23, piano T-1°

DESCRIZIONE

Fabbricato adibito a civile abitazione di due piani fuori terra sito in via Giovanni Verga n. 23 ad Avezzano, composto al piano terra da un ingresso, da un soggiorno, da una cucina, da un bagno, da un portico e da un locale termico con ingresso indipendente; sempre al piano terra sono presenti due corti esclusive, una nella parte anteriore ed una nella parte posteriore; il piano primo è costituito da un corridoio, da una camera, da due camerette, da un bagno e da un terrazzo su cui è presente una scala in ferro di accesso al sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - via Giovanni Verga, 23, piano T-1°

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.

CONFINI

L'immobile abitativo oggetto della esecuzione immobiliare confina a sud-est con via Giovanni Verga, a sud-ovest con altro fabbricato distinto in catasto con la particella 1107 del foglio 14 del Comune di Avezzano, ad nord-ovest con la particella 221 dello stesso foglio 14 e a nord-est con strada privata identificata con la particella 1216 dello stesso foglio 14.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,60 mq	134,60 mq	1	134,60 mq	2,90 m	T e 1°
Locale Tecnico	10,85 mq	15,20 mq	0,20	3,04 mq	2,70 m	T
Portico	35,40 mq	42,30 mq	0,4	16,92 mq	2,70 m	T
Terrazza	33,20 mq	33,20 mq	0,30	9,96 mq	0,00 m	1°
Cortili	94,00 mq	94,00 mq	0,15	14,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				178,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1046		2	A2	2	6,5	162,00 mq	352,48 €	T-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

L'immobile in oggetto si presenta in un discreto stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è quota parte di una serie di abitazioni a schiera con struttura in muratura a due piani fuori terra con ingresso pedonale autonomo da via Giovanni Verga. Esiste anche un altro accesso carrabile da una strada privata laterale (distinta in catasto al foglio 14 particella 1216). Nel dettaglio l'abitazione si compone al piano terra di un ingresso, di un soggiorno, di una cucina e di un bagno; di una camera, di due camerette, di un bagno, di un corridoio e di un terrazzo al piano primo; i due piani sono collegati da una scala. Al piano terra sono presenti, inoltre, un locale tecnico con ingresso autonomo ed un portico. La superficie totale lorda dell'abitazione è pari a 134,60 mq, quella netta è pari a 101,60 mq; la superficie lorda del locale tecnico al piano terra è di 15,20 mq, quella netta è di 10,85 mq; la superficie lorda del portico è pari 42,30, quella netta è pari a 35,40 mq; la superficie del terrazzo al piano primo è di 33,20 mq; la superficie totale dei cortili di pertinenza è pari a 94,00 mq. L'altezza netta dell'abitazione al piano terra è pari a 2,80 m, mentre quella del piano primo è pari a 3,00 m; l'altezza del locale tecnico e del portico è pari a 2,70 mt. Il solaio di interpiano è in latero-cemento; la copertura è in legno, con sovrastante manto di tegole. Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate, quelle interne sono intonacate e tinteggiate, anche se in alcune di esse è in fase di ripristino e completamento la tinteggiatura stessa. I pavimenti sono in alcuni vani in gres ceramico, in altri in parquet e infine in alcune parti è in fase di completamento la posa in opera degli stessi. Nel portico e nel locale tecnico la pavimentazione è in cemento. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio. Sono presenti tutti gli impianti tecnici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto è occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 19/12/2018
Reg. gen. 20066 - Reg. part. 1875
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Perrotta Giancarlo
Data: 11/12/2018
N° repertorio: 81762
N° raccolta: 28802

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 25/06/2025
Reg. gen. 12627 - Reg. part. 10395
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Avezzano in zona B3 (Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale-produttiva di tipo estensivo). Si fa presente che negli elaborati di P.R.G. vigente in tale area è presente una perimetrazione che rimanda alla zona B5 (Nuclei abusivi art. 9.1 - L.R. 48/85) nella quale esistono delle aree edificate abusivamente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, l'immobile risulta essere stato edificato con elaborati progettuali datati marzo 1953 depositati nel Comune di Avezzano dall'Ente per la Maremma e per il Fucino (Azienda Autonoma del Fucino).

Dal confronto tra i suddetti elaborati di progetto e lo stato di fatto dell'immobile si è riscontrata la presenza di un ampliamento sul lato nord-est costituito da un bagno e da un locale tecnico e da un portico sul lato nord-ovest.

Tali edificazioni, come dichiarato nell'atto di donazione del 20/10/2011, repertorio n. 72455/12203 del Notaio Giuseppe Altieri, da Capocetti Francesco a Capocetti Ilaria, sono antecedenti al 01/09/1967.

STIMA / FORMAZIONE 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 la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. 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 agli immobili oggetto della stima.

Si precisa, inoltre, che nella determinazione del valore unitario è stato applicato l'abbattimento forfettario del 5% per l'assenza della garanzia per vizi.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - via Giovanni Verga, 23, piano T-1°
Fabbricato adibito a civile abitazione di due piani fuori terra sito in via Giovanni Verga n. 23 ad Avezzano, composto al piano terra da un ingresso, da un soggiorno, da una cucina, da un bagno, da un portico e da un locale termico con ingresso indipendente; sempre al piano terra sono presenti due corti esclusive, una nella parte anteriore ed una nella parte posteriore; il piano primo è costituito da un corridoio, da una camera, da due camerette, da un bagno e da un terrazzo su cui è presente una scala in ferro di accesso al sottotetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1046, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 110.744,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Avezzano (AQ) - via Giovanni Verga, 23, piano T-1°	178,62 mq	620,00 €/mq	€ 110.744,40	100,00%	€ 110.744,40
Valore di stima:					€ 110.744,40

Valore di stima: € 110.744,40

Valore finale di stima: € 110.744,40

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.

Trasacco, li 17/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Colaiuda Gianfilippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie immobile
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - via Giovanni Verga, 23, piano T-1°
Fabbricato adibito a civile abitazione di due piani fuori terra sito in via Giovanni Verga n. 23 ad Avezzano, composto al piano terra da un ingresso, da un soggiorno, da una cucina, da un bagno, da un portico e da un locale termico con ingresso indipendente; sempre al piano terra sono presenti due corti esclusive, una nella parte anteriore ed una nella parte posteriore; il piano primo è costituito da un corridoio, da una camera, da due camerette, da un bagno e da un terrazzo su cui è presente una scala in ferro di accesso al sottotetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1046, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Avezzano in zona B3 (Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale-produttiva di tipo estensivo). Si fa presente che negli elaborati di P.R.G. vigente in tale area è presente una perimetrazione che rimanda alla zona B5 (Nuclei abusivi art. 9.1 - L.R. 48/85) nella quale esistono delle aree edificate abusivamente.

Prezzo base d'asta: € 110.744,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.744,40

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - via Giovanni Verga, 23, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1046, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	178,62 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto si presenta in un discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Fabbricato adibito a civile abitazione di due piani fuori terra sito in via Giovanni Verga n. 23 ad Avezzano, composto al piano terra da un ingresso, da un soggiorno, da una cucina, da un bagno, da un portico e da un locale termico con ingresso indipendente; sempre al piano terra sono presenti due corti esclusive, una nella parte anteriore ed una nella parte posteriore; il piano primo è costituito da un corridoio, da una camera, da due camerette, da un bagno e da un terrazzo su cui è presente una scala in ferro di accesso al sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto è occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dalla sua famiglia.		