
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Finucci Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1	6
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1	7
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1	8
Stato di occupazione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1	8
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1	10
Normativa urbanistica.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1	11
Regolarità edilizia.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.892,80	16

INCARICO

All'udienza del 08/01/2026, il sottoscritto Ing. Finucci Luigi, con studio in Via Virgilio Marone, 56 - 67059 - Trasacco (AQ), email finucciluigi@libero.it, PEC luigi.finucci@ingpec.eu, Tel. 347 1813071, 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** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, SCALA C, PIANO 4°

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione sito nel comune di Avezzano in via Saragat, n. 25. L'appartamento è ubicato al piano quarto, scala C di un fabbricato di sei piani fuoriterza, un piano sottotetto ed uno seminterrato. In dettaglio all'appartamento si accede da via Saragat n. 25, attraverso la corte comune dell'intero fabbricato e successivamente attraverso l'ingresso condominiale e la scala C. Esso è costituito da un soggiorno con cucina, da due camere, da una cameretta, da due bagni e da un disimpegno; inoltre sono presenti due balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, PIANO S1

Il bene in oggetto è costituito da un garage sito nel comune di Avezzano in via Saragat, n. 25. Il garage è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di sei piani fuoriterza, un piano sottotetto ed uno seminterrato. In dettaglio, al garage si accede da un cancello carrabile su via Saragat n. 27, attraverso la corte comune dell'intero fabbricato e successivamente attraverso l'area di manovra e di passaggio per tutti i garages. Esso è costituito da un locale unico.

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** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, SCALA C, PIANO 4°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, SCALA C, PIANO 4°

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, PIANO S1

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, SCALA C, PIANO 4°

L'appartamento in oggetto, posto al piano quarto, affaccia sui lati nord-ovest, nord-est e sud-est sulla corte comune del fabbricato identificata con il sub 93 della stessa particella 283 dello stesso foglio 9, mentre sul lato sud-ovest confina in parte con la scala C condominiale identificata con il sub 4 della stessa particella 283 dello stesso foglio 9 ed in parte con altro appartamento identificato con il sub 65 della stessa particella 283 dello stesso foglio 9.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, PIANO S1

Il garage in oggetto, posto al piano seminterrato, confina sul lato nord-est con altro garage, appartenente ad altra ditta, identificato con il sub 34 della stessa particella 283 dello stesso foglio 9, sul lato nord-ovest confina con l'area di manovra e passaggio identificata con il sub 93 della stessa particella 283 dello stesso foglio 9, sul lato sud-ovest confina con altro garage, appartenente ad altra ditta, identificato con il sub 32 della stessa particella 283 dello stesso foglio 9 e, infine, sul lato sud-est è controterra.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, SCALA C, PIANO 4°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,40 mq	99,85 mq	1	99,85 mq	2,70 m	4°
Balconi	23,40 mq	23,40 mq	0,30	7,02 mq	0,00 m	4°
Totale superficie convenzionale:				106,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	23,80 mq	25,40 mq	1	25,40 mq	2,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, SCALA C, PIANO 4°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	283	66	1	A2	2	5,5 vani	108 mq	426,08 €	4°	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	283	33	1	C6	6	26 mq	29 mq	99,37 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, SCALA C, PIANO 4°

Lo stato conservativo dell'abitazione è più che buono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, PIANO S1

Lo stato conservativo del garage è buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, SCALA C, PIANO 4°

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione che fa parte di un edificio di sei piani, oltre un piano seminterrato ed uno di sottotetto. Al bene in oggetto si accede da via Saragat n. 25, attraverso la corte condominiale e successivamente attraverso la scala C condominiale. L'appartamento presenta tre lati con affaccio libero sulla corte condominiale ed un lato, quello a sud-ovest, a confine con l'appartamento adiacente. L'abitazione ha superficie totale netta pari a 87,40 mq e superficie lorda pari a 99,85 mq; sono presenti anche due balconi, uno anteriore ed uno posteriore, con superficie totale pari a 23,40 mq. L'altezza netta di interpiano è pari a 2,70 m. La struttura del fabbricato, di cui l'appartamento è quota parte, è in cemento armato con solai di piano e di copertura in latero-cemento. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono anch'essi in legno con tapparelle. Il portoncino di ingresso all'appartamento è blindato. Tutti i pavimenti sono in gres; la scala condominiale è in marmo; le pareti interne ed esterne sono tutte intonacate e tinteggiate. Sono presenti tutti gli impianti tecnici. L'edificio di cui l'appartamento è quota parte è dotato di ascensore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, PIANO S1

Il bene in oggetto è costituito da un garage posto al piano seminterrato di un fabbricato di sei piani, oltre il suddetto piano seminterrato ed uno di sottotetto. Al bene in oggetto si accede da via Saragat n. 27, attraverso la corte condominiale e successivamente attraverso l'area di manovra e passaggio per tutti i garages. La superficie totale netta del suddetto garage è pari a 23,80 mq e quella lorda pari a 25,40 mq; l'altezza netta di interpiano è pari a 2,55 m. La struttura del fabbricato, di cui il garage è quota parte, è in cemento armato con solai di piano e di copertura in latero-cemento. L'accesso al garage è costituito da una porta basculante in metallo; i pavimenti sono in mattonelle di ceramica; le pareti interne ed esterne sono tutte intonacate e tinteggiate. Degli impianti tecnici è presente quello elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, SCALA C, PIANO 4°

L'immobile risulta abitato dal debitore **** Omissis **** con la sua compagna e la figlia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, PIANO S1

Il garage risulta occupato ed usato dal debitore **** Omissis **** con la sua compagna e la figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, SCALA C, PIANO 4°

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, PIANO S1

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, SCALA C, PIANO 4°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 21/05/2021
Reg. gen. 9047 - Reg. part. 646
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Schiavone Marica
Data: 19/05/2021
N° repertorio: 20874
N° raccolta: 14901

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 16/10/2025

Reg. gen. 19968 - Reg. part. 16464

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a L'Aquila il 21/05/2021

Reg. gen. 9047 - Reg. part. 646

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Schiavone Marica

Data: 19/05/2021

N° repertorio: 20874

N° raccolta: 14901

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 16/10/2025

Reg. gen. 19968 - Reg. part. 16464

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, SCALA C, PIANO 4°

L'immobile, di cui l'appartamento in oggetto fa parte, ricade nel P.R.G. del Comune di Avezzano in zona B1.1 (Aree prevalentemente residenziali-estensive, 80 ab/ha).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, PIANO S1

L'immobile, di cui il garage in oggetto fa parte, ricade nel P.R.G. del Comune di Avezzano in zona B1.1 (Aree prevalentemente residenziali-estensive, 80 ab/ha).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, SCALA C, PIANO 4°

L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, la costruzione dell'intero immobile, di cui il bene in oggetto fa parte, è stata autorizzata Concessione Edilizia Pos. n° 130/88 Prot. n° 7333 del 01/07/1988, rinnovata con Concessione Edilizia Pos. n° 472/89 Prot. n° 20351 del 22/08/1989, e successivamente con Concessione Edilizia in Variante pos. n° 237/93, prot. 10917 del 03/04/1994. Per l'immobile di cui l'appartamento è quota parte è stato rilasciato Certificato di Agibilità Pos. 132/11 prot. 0013067/12 del 03/04/2012. Infine, per l'intero fabbricato, è stato rilasciato dalla Giunta Regionale del Genio Civile di Avezzano l'Attestazione n° 6217 del 08/09/1995 di deposito del collaudo strutturale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto, allegati alle autorizzazione sopra richiamate.

Infine, si fa presente che l'APE sopra richiamato di cui l'appartamento è dotato, è identificato con il codice n. 660621000417423 ed è valevole fino al 12/05/2031.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, PIANO S1

L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, la costruzione dell'intero immobile, di cui il bene in oggetto fa parte, è stata autorizzata Concessione Edilizia Pos. n° 130/88 Prot. n° 7333 del 01/07/1988, rinnovata con Concessione Edilizia Pos. n° 472/89 Prot. n° 20351 del 22/08/1989, e successivamente con Concessione Edilizia in Variante pos. n° 237/93, prot. 10917 del 03/04/1994. Per l'immobile di cui l'appartamento è quota parte è stato rilasciato Certificato di Agibilità Pos. 132/11 prot. 0013067/12 del 03/04/2012. Infine, per l'intero fabbricato, è stato rilasciato dalla Giunta Regionale del Genio Civile di Avezzano l'Attestazione n° 6217 del 08/09/1995 di deposito del collaudo strutturale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto, allegati alle autorizzazione sopra richiamate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, SCALA C, PIANO 4°

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 866,39

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 866,39

Importo spese straordinarie già deliberate: € 218,42

Si fa presente che il totale spese sopra riportato di € 866,39 fa riferimento al solo anno 2025, in quanto per il 2026 non è stato ancora redatto il bilancio preventivo.

Inoltre le spese straordinarie sopra riportate di € 218,42 sono quelle già deliberate per l'adeguamento dei cancelli, ma, come riferito dall'amministrazione di condominio, è stato presentato un nuovo preventivo non ancora approvato dall'assemblea condominiale, che porterebbe la cifra delle spese straordinarie ad € 280,83.

Infine si fa presente che il saldo conguaglio negativo del Sig. **** Omissis **** anno 2024 risulta essere di € 2662,03.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SARAGAT, N. 25, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli oneri condominiali relativi al garage sono ricompresi all'interno di quelli sopra riportati per l'appartamento (Bene n. 1).

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** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°
Il bene in oggetto è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione sito nel comune di Avezzano in via Saragat, n. 25. L'appartamento è ubicato al piano quarto, scala C di un fabbricato di sei piani fuoriterza, un piano sottotetto ed uno seminterrato. In dettaglio all'appartamento si accede da via Saragat n. 25, attraverso la corte comune dell'intero fabbricato e successivamente attraverso l'ingresso condominiale e la scala C. Esso è costituito da un soggiorno con cucina, da due camere, da una cameretta, da due bagni e da un disimpegno; inoltre sono presenti due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 283, Sub. 66, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 111.144,80
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1
Il bene in oggetto è costituito da un garage sito nel comune di Avezzano in via Saragat, n. 25. Il garage è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di sei piani fuoriterza, un piano sottotetto ed uno seminterrato. In dettaglio, al garage si accede da un cancello carrabile su via Saragat n. 27, attraverso la corte comune dell'intero fabbricato e successivamente attraverso l'area di manovra e di passaggio per tutti i garages. Esso è costituito da un locale unico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 283, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.748,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°	106,87 mq	1.040,00 €/mq	€ 111.144,80	100,00%	€ 111.144,80
Bene N° 2 - Garage Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1	25,40 mq	620,00 €/mq	€ 15.748,00	100,00%	€ 15.748,00
Valore di stima:					€ 126.892,80

Valore di stima: € 126.892,80

Valore finale di stima: € 126.892,80

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 24/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Finucci Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie immobili
- ✓ N° 10 Foto
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco subalterni
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessione Edilizia di Rinnovo, Concessione Edilizia di Variante
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione di deposito del Collaudo Strutturale
- ✓ N° 1 Altri allegati - A.P.E.
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificati di conformità impianto elettrico e termoidraulico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°
Il bene in oggetto è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione sito nel comune di Avezzano in via Saragat, n. 25. L'appartamento è ubicato al piano quarto, scala C di un fabbricato di sei piani fuoriterza, un piano sottotetto ed uno seminterrato. In dettaglio all'appartamento si accede da via Saragat n. 25, attraverso la corte comune dell'intero fabbricato e successivamente attraverso l'ingresso condominiale e la scala C. Esso è costituito da un soggiorno con cucina, da due camere, da una cameretta, da due bagni e da un disimpegno; inoltre sono presenti due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 283, Sub. 66, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile, di cui l'appartamento in oggetto fa parte, ricade nel P.R.G. del Comune di Avezzano in zona B1.1 (Aree prevalentemente residenziali-estensive, 80 ab/ha).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1
Il bene in oggetto è costituito da un garage sito nel comune di Avezzano in via Saragat, n. 25. Il garage è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di sei piani fuoriterza, un piano sottotetto ed uno seminterrato. In dettaglio, al garage si accede da un cancello carrabile su via Saragat n. 27, attraverso la corte comune dell'intero fabbricato e successivamente attraverso l'area di manovra e di passaggio per tutti i garages. Esso è costituito da un locale unico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 283, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile, di cui il garage in oggetto fa parte, ricade nel P.R.G. del Comune di Avezzano in zona B1.1 (Aree prevalentemente residenziali-estensive, 80 ab/ha).

Prezzo base d'asta: € 126.892,80

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.892,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, scala C, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 283, Sub. 66, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	106,87 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'abitazione è più che buono.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione sito nel comune di Avezzano in via Saragat, n. 25. L'appartamento è ubicato al piano quarto, scala C di un fabbricato di sei piani fuoriterra, un piano sottotetto ed uno seminterrato. In dettaglio all'appartamento si accede da via Saragat n. 25, attraverso la corte comune dell'intero fabbricato e successivamente attraverso l'ingresso condominiale e la scala C. Esso è costituito da un soggiorno con cucina, da due camere, da una cameretta, da due bagni e da un disimpegno; inoltre sono presenti due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato dal debitore **** Omissis **** con la sua compagna e la figlia.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Saragat, n. 25, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 283, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	25,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del garage è buono.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un garage sito nel comune di Avezzano in via Saragat, n. 25. Il garage è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di sei piani fuoriterra, un piano sottotetto ed uno seminterrato. In dettaglio, al garage si accede da un cancello carrabile su via Saragat n. 27, attraverso la corte comune dell'intero fabbricato e successivamente attraverso l'area di manovra e di passaggio per tutti i garages. Esso è costituito da un locale unico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il garage risulta occupato ed usato dal debitore **** Omissis **** con la sua compagna e la figlia.		