TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ansini Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2026 del R.G.E.

promossa da

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

******* 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 5
Stato conservativo 5
Servitù, censo, livello, usi civici 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Monte Rosa 3b, 67051 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2026 del R.G.E. 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 201.858,13 13

INCARICO

All'udienza del 27/03/2026, il sottoscritto Ing. Ansini Umberto, con studio in Via F. Pietrangeli, 7 - 67062 - Magliano de' Marsi (AQ), email umberto.ansini@libero.it, PEC umberto.ansini@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Monte Rosa 3b, 67051

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura è un villino (tipologia a schiera) situato nella frazione di San Pelino.

E' edificato in aderenza ad altri due immobili pressochè identici, si sviluppa su tre livelli, di cui due fuoriterra, collegati da scala interna.
I locali residenziali sono posti al Piano Terra ("rialzato") ed al Piano Primo e sono costituiti rispettivamente da ingresso, open space con soggiorno, pranzo e cucina, un bagno e vano scala (P.T.); n. 2 camere da letto, ripostiglio e un bagno (P.1).
Al Piano Seminterrato troviamo invece i locali tecnici ed uno spazioso garage (che fa capo al sub 7).

La proprietà non è sita in prossimità dell'abitato di Avezzano ma come su esposto nella frazione di San Pelino; in generale la zona è urbanizzata con la presenza di edifici residenziali.
I servizi di prima necessità sono ubicati nelle vicinanze.
Nell'area non sono reperibili parcheggi pubblici.

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** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Monte Rosa 3b, 67051

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

I confini sono descritti in base alle risultanze derivanti dalle intestazioni catastali.

Lato S.E. confina con viabilità comunale, via Monte Rosa.
Lato S.O. confina con edificio in aderenza sub 8 (P. Seminterrato) e sub 13 (piani T. e 1) intestati a **** Omissis ****.
Lato N.O. confina con la particella n. 1641 intestata a **** Omissis **** ed a **** Omissis **** ed altri per quote minori.
Lato N.E. confina con edificio in aderenza sub 5 (P. Seminterrato) e sub 10 (piani T. e 1) intestati a **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in Villino	50,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,80 m	Terra - rialzato
Abitazione in villino	50,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,80 m	Primo
Porticato	13,00 mq	14,00 mq	0,45	6,30 mq	2,80 m	Terra - rialzato
ballatoi (2)	14,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	Terra - rialzato
Balconi (2)	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	Primo
Cantina	14,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	2,50 m	Seminterrato
Garage	52,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	2,50 m	Seminterrato
Giardino	88,00 mq	90,00 mq	0,18	16,20 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**174,58 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**174,58 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le murature in comune con le unità in aderenza sono state calcolate al 50%.
Le superfici lorde dell'abitazione in villino (sia del P.T., sia del P.1) sono considerate residenziali come da stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.
La consistenza del giardino comprende anche i camminamenti e la rampa di accesso al garage.
Non è stato preso in considerazione il piano sottotetto in quanto accessibile solo tramite botola e con altezze medie che non superano i 100 cm (praticamente inutilizzabile).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1640	12		A7						
	5	1640	7		C6						
	5	1640	3		E						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Innanzitutto si specifica che il sub n.3 corrisponde alla corte, Bene Comune Non Censibile (ad Abitazione e Garage).

Per gli immobili non c'è corrispondenza catastale in quanto la suddivisione del piano seminterrato (garage e cantine) non corrisponde allo stato dei luoghi, situazione analoga si ripete anche agli ambienti del piano terra.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo della villetta è ottima, la manutenzione ordinaria buona; in generale l'abitazione è ben tenuta.
Gli accessori del piano seminterrato (garage e locale tecnico) non sono ben tenuti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura di fondazione è in cemento armato, così come quella in elevazione; i solai sono in latero-cemento.
Le tamponature del piano seminterrato sono in blocchi di cemento, mentre quelle dei piani fuori terra sono in laterizio forato.
Le tramezzature sono realizzate in laterizio.
In generale, le pareti (interne ed esterne) sono intonacate e tinteggiate, mentre quelle dei bagni e parte della cucina hanno rivestimenti ceramici.
Le pavimentazioni sono in ceramica.
Gli infissi sono in legno con oscuranti costituiti da persiane sempre lignee; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino di ingresso è del tipo blindato.
L'appartamento è dotato dei principali impianti tecnologici (elettrico, termico, antenna Tv, idraulico, fognario...).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA MONTE ROSA 3B, 67051

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/03/2021
- Scadenza contratto: 14/03/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Il contratto si è rinnovato in automatico alla data indicata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/03/2004** al **31/08/2006**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

		NOTAIO Colucci Roberto	20/03/2004	6738	4519
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/03/2004** al **31/08/2006**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO Colucci Roberto	20/03/2004	6737	4518
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **31/08/2006** al **22/07/2026**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO Rauccio Filippo	31/08/2006	34611	10322
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a L'Aquila il 01/09/2006
  Reg. gen. 21699 - Reg. part. 5180
  Importo: € 280.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale
  Iscritto a L'Aquila il 18/02/2025
  Reg. gen. 3075 - Reg. part. 285
  Importo: € 36.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a L'Aquila il 27/02/2026
  Reg. gen. 3571 - Reg. part. 364
  Importo: € 280.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Avezzano il 22/02/2025
  Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2875
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B1 "Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali", sottozona B1.2 "Aree edificate con continuità semiestensive" del PRG del Comune di Avezzano, disciplinata dall'art. 8.1 e seguenti del PRG Comunale (stralcio in apposito allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il complesso immobiliare di cui la unità oggetto della presente ne costituisce una porzione, è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire Pos. 135, prot. 28233 del 26/07/2004 rilasciato dal Comune di Avezzano; si specifica che lo stesso prevedeva la realizzazione di n.4 villini di tipologia "a schiera".
Le certificazioni degli impianti sono riferite all'intero complesso immobiliare.
Si riporta altresì lettera di avvenuto Deposito del collaudo delle strutture prot. 728/2006 del Genio Civile di

Avezzano relativo al progetto n. 761/2004 a nome della **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Non esiste corrispondenza tra il PdC rilasciato e lo stato dei luoghi perchè l'autorizzazione alla realizzazione delle 4 villette a schiera prevedeva una percentuale di locali da adibire, secondo le Norme Tecniche comunali, ad "accessori esterni" (es. sala hobby, gioco, intrattenimento, lavatoi, ecc.) che, in quota parte, dovevano essere ricavate in ognuna delle Unità immobiliari finali.

Nel caso specifico, la quota di "accessori esterni" della Unità oggetto di esecuzione, è stata adibita a residenziale anche con modifiche della distribuzione interna dei locali (es. muri divisori mancanti o modificati).
Inoltre le superfici destinate a garage e cantine del piano seminterrato non corrispondono a quelle autorizzate (anche qui con divisori mancanti o modificati).

Si ritiene che le difformità relative alla diversa destinazione (da accessori a residenziale) non siano sanabili e che, pertanto, si debba ripristinare lo stato autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Monte Rosa 3b, 67051
  L'immobile oggetto di procedura è un villino (tipologia a schiera) situato nella frazione di San Pelino. E' edificato in aderenza ad altri due immobili pressochè identici, si sviluppa su tre livelli, di cui due fuoriterra, collegati da scala interna. I locali residenziali sono posti al Piano Terra ("rialzato") ed al Piano Primo e sono costituiti rispettivamente da ingresso, open space con soggiorno, pranzo e cucina, un bagno e vano scala (P.T.); n. 2 camere da letto, ripostiglio e un bagno (P.1). Al Piano Seminterrato

troviamo invece i locali tecnici ed uno spazioso garage (che fa capo al sub 7). La proprietà non è sita in prossimità dell'abitato di Avezzano ma come su esposto nella frazione di San Pelino; in generale la zona è urbanizzata con la presenza di edifici residenziali. I servizi di prima necessità sono ubicati nelle vicinanze. Nell'area non sono reperibili parcheggi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1640, Sub. 12, Categoria A7 - Fg. 5, Part. 1640, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 1640, Sub. 3, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 218.225,00
Si è ritenuto opportuno seguire il metodo sintetico-comparativo con i valori di altri immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto acquistati o venduti nella zona, tramite indagini presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nel settore, tenendo conto delle quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Avezzano (AQ) - via Monte Rosa 3b, 67051	174,58 mq	1.250,00 €/mq	€ 218.225,00	100,00%	€ 218.225,00
				Valore di stima:	€ 218.225,00

Valore di stima: € 218.225,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2,50	%
ripristino stato autorizzato con PdC	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 201.858,13**

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.

Magliano de' Marsi, li 27/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ansini Umberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All.01 verbale sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.02 doc. fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.03 Stralcio PRG e norme tecniche comunali
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.04 Permesso di Costruire e collaudo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.05 Grafici progetto autorizzato
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.07 Raffronto tra progetti approvati e stato di fatto
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.08 doc. catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.09 doc. IPOcatastale aggiornata
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.10 Copia contratto locazione e registrazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.06 Dettaglio superifici autorizzate (residenziale/accessori)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.11 copia certificazioni impianti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Monte Rosa 3b, 67051
  L'immobile oggetto di procedura è un villino (tipologia a schiera) situato nella frazione di San Pelino. E' edificato in aderenza ad altri due immobili pressochè identici, si sviluppa su tre livelli, di cui due fuoriterra, collegati da scala interna. I locali residenziali sono posti al Piano Terra ("rialzato") ed al Piano Primo e sono costituiti rispettivamente da ingresso, open space con soggiorno, pranzo e cucina, un bagno e vano scala (P.T.); n. 2 camere da letto, ripostiglio e un bagno (P.1). Al Piano Seminterrato troviamo invece i locali tecnici ed uno spazioso garage (che fa capo al sub 7). La proprietà non è sita in prossimità dell'abitato di Avezzano ma come su esposto nella frazione di San Pelino; in generale la zona è urbanizzata con la presenza di edifici residenziali. I servizi di prima necessità sono ubicati nelle vicinanze. Nell'area non sono reperibili parcheggi pubblici.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1640, Sub. 12, Categoria A7 - Fg. 5, Part. 1640, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 1640, Sub. 3, Categoria E
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B1 "Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali", sottozona B1.2 "Aree edificate con continuità semiestensive" del PRG del Comune di Avezzano, disciplinata dall'art. 8.1 e seguenti del PRG Comunale (stralcio in apposito allegato).

Prezzo base d'asta: **€ 201.858,13**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 201.858,13

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - via Monte Rosa 3b, 67051		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1640, Sub. 12, Categoria A7 - Fg. 5, Part. 1640, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 1640, Sub. 3, Categoria E	**Superficie**	174,58 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo della villetta è ottima, la manutenzione ordinaria buona; in generale l'abitazione è ben tenuta. Gli accessori del piano seminterrato (garage e locale tecnico) non sono ben tenuti.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura è un villino (tipologia a schiera) situato nella frazione di San Pelino. E' edificato in aderenza ad altri due immobili pressochè identici, si sviluppa su tre livelli, di cui due fuoriterra, collegati da scala interna. I locali residenziali sono posti al Piano Terra ("rialzato") ed al Piano Primo e sono costituiti rispettivamente da ingresso, open space con soggiorno, pranzo e cucina, un bagno e vano scala (P.T.); n. 2 camere da letto, ripostiglio e un bagno (P.1). Al Piano Seminterrato troviamo invece i locali tecnici ed uno spazioso garage (che fa capo al sub 7). La proprietà non è sita in prossimità dell'abitato di Avezzano ma come su esposto nella frazione di San Pelino; in generale la zona è urbanizzata con la presenza di edifici residenziali. I servizi di prima necessità sono ubicati nelle vicinanze. Nell'area non sono reperibili parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		