

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nuccitelli Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Catania n. 12, 67051, piano 3	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.272,86	14

INCARICO

All'udienza del 08/01/2026, il sottoscritto Ing. Nuccitelli Agostino, con studio in Via Erbosa, 15/T - 67068 - Scurcola Marsicana (AQ), email info@studioantago.it; agostino@studioantago.it, PEC agostino.nuccitelli@ingpec.eu, Tel. 348 0986967, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2026 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 Catania n. 12, 67051, piano 3

DESCRIZIONE

Piccolo appartamento sottotetto, al terzo ed ultimo piano di un immobile condominiale, con cantina al piano seminterrato.

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

30/01/2026 - Primo tentativo di accesso: dopo aver suonato più volte il campanello "Savocchia" un uomo si è affacciato al balcone dell'immobile pignorato ma nessuno ha aperto.
04/03/2026 - Accesso eseguito in presenza della forza pubblica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Catania n. 12, 67051, piano 3

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:

CONFINI

A nord confina con vano scale condominiale e altro appartamento; a est, sud e ovest confina con l'esterno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,06 mq	36,25 mq	1	36,25 mq	2,40 m	3
Soffitta	14,10 mq	16,85 mq	0,33	5,56 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	10,15 mq	11,14 mq	0,25	2,79 mq	0,00 m	3
Cantina	6,84 mq	8,40 mq	0,20	1,68 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				46,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/2009 al 30/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1360, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 56 Superficie catastale 60 mq Rendita € 86,76 Piano S1-3
Dal 30/04/2019 al 05/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1360, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 56 Superficie catastale 60 mq Rendita € 86,76 Piano S1-3
Dal 05/12/2019 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1360, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 56 Superficie catastale 60 mq Rendita € 86,76 Piano S1-3

Dal 25/10/2022 al 13/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1360, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 46 mq Rendita € 278,89 Piano S1-3
Dal 13/01/2023 al 09/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1360, Sub. 22, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 56 Superficie catastale 51 mq Rendita € 86,76 Piano S1-3
Dal 09/06/2023 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1360, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 325,37 Piano S1-3
Dal 14/06/2023 al 30/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1360, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 325,37 Piano S1-3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1360	23	1	A2	3	3,5	51 mq	325,37 €	S1-3	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	1360									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto all'ultima planimetria catastale in atti dal 09/06/2023 si rilevano alcune differenze interne, consistenti nella mancata realizzazione delle opere interne indicate nell'ultima SCIA prot. n. 13767 del 13/03/2023 per recupero sottotetto, riportate nel capitolo "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso normale. Carente sotto il profilo della ordinaria manutenzione e pulizia. L'acqua non è disponibile (a causa della rottura dell'autoclave, come da dichiarazione del debitore).

PARTI COMUNI

Viale d'accesso dalla strada pubblica Via Catania, corte esterna, vano scale e ascensore, disimpegno d'accesso alle cantine al piano seminterrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: est, sud, ovest.

Altezza interna utile: variabile in quanto sottotetto. Da un minimo di 0,68 m a un massimo di 3,27 m.

Struttura portante: telai di travi e pilastri in calcestruzzo armato.

Solaio di copertura: a falde, in latero - cemento, con manto di tegole "portoghesi" in laterizio.

Pareti esterne: muri a cassetta con finitura a intonaco.

Pavimento: piastrelle.

Infissi: PVC.

Impianti: riscaldamento con caldaia autonoma per termosifoni e ACS. Acqua non disponibile (il proprietario dichiara a causa della rottura dell'autoclave).

Balconi: uno accessibile dalla camera da letto ed esposto a est; l'altro accessibile dalla zona giorno/cucina ed esposto a sud-ovest.

Piccola cantina al piano seminterrato.

Dotazioni condominiali: scale interne con rivestimento in granito e ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CATANIA N. 12, 67051, PIANO 3

L'immobile risulta occupato dal debitore ed altra persona di sesso maschile e dichiaratasi di nazionalità marocchina, identificata dagli agenti di polizia presenti al momento del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/2004	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Altieri			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2009	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Altieri	22/01/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di Buonomo Salvatore Enrico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2019	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Simonetti di Foggia	05/12/2019		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 14/06/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Colucci Roberto	14/06/2023	44467	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	21/06/2023	11913	9649
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Trascrizioni:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a L'Aquila il 03/10/2025 ai nn. 19102/15718, a favore di Condominio IRIS contro Savocchia Paolo.

Oneri di cancellazione:

Tassa ipotecaria: euro 35,00

Imposta ipotecaria: euro 59,00

Imposta di bollo: euro 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona A2 "Aree connesse al centro storico del capoluogo" del vigente PRG di Avezzano (AQ).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento appartiene ad un fabbricato residenziale composto da più unità immobiliari, disposte su più livelli, costruito con Permesso di Costruire n. 17474 del 03/05/2004 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 36735 del 25/07/2018. Inoltre per l'appartamento oggetto della presente procedura è stata presentata una SCIA prot. n. 2921 del 18/01/2023 per ripristino dello stato dei luoghi tramite demolizione di opere non sanabili e una SCIA per recupero sottotetto (da soffitta ad abitazione) prot. n. 13767 del 13/03/2023 intestata alla precedente proprietaria **.

Tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (SCIA prot. n. 13767 del 13/03/2023 per recupero sottotetto, da soffitta ad abitazione) ci sono alcune difformità.

In particolare, rispetto alla SCIA si desume che non sono state realizzate le seguenti opere interne, descritte nella relazione tecnica e rappresentate graficamente negli elaborati grafici: "realizzazione di modesti interventi di adeguamento alle norme sugli standard minimi residenziali, atti a garantire un'altezza media di piano non inferiore a 2,40 m, ottenere un alloggio monolocale di superficie non inferiore a 28 mq con percorsi di larghezza minima pari a 1 m, camera da letto di superficie non inferiore a 9 mq, zona giorno di superficie non inferiore a 14 mq e altezza di piano minima pari a 1,40 m. A tale scopo saranno effettuati piccoli spostamenti delle tramezzature al fine di garantire l'altezza minima di 1,40 m nei singoli locali. Nello specifico sarà realizzato un nuovo tramezzo nella zona angolo cottura; realizzati due arredi fissi, nel bagno e nella camera da letto, tanto da ottenere un'altezza minima dei vani comunque superiore a 1,40 m, un arredo fisso sarà predisposto anche sotto trave nel disimpegno. Sarà necessario un piccolo spostamento del tramezzo tra il bagno e disimpegno al fine di garantire la dimensione minima di 1 m del disimpegno stesso. Sarà realizzato un breve tratto di isolamento termico interno e in tutta la facciata esterna, in corrispondenza della camera da letto, sarà spostato in ampliamento il tramezzo con la porta d'ingresso alla camera stessa con conseguente riduzione della superficie odierna del disimpegno. La nuova distribuzione sarà composta da ingresso/soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio e camera da letto con ampia cabina armadio quale arredo fisso."

Si precisa che la stanza indicata come ripostiglio è di fatto utilizzata come camera da letto.

Risulta invece realizzata la porta finestra in camera da letto "al fine di rendere possibile l'accesso all'odierna copertura piana non praticabile e convertirla in balcone".

Pertanto lo stato dei luoghi è rimasto come nello stato ante operam raffigurato nella SCIA, ad eccezione della porta finestra che risulta realizzata.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.818,97

L'immobile appartiene ad un condominio e la procedura è stata avviata proprio per spese condominiali insolute, come da documentazione agli atti.

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Catania n. 12, 67051, piano 3
Piccolo appartamento sottotetto, al terzo ed ultimo piano di un immobile condominiale, con cantina al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1360, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1360
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.392,48
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.

Il valore di stima ottenuto deve essere decurtato dei costi necessari per ottenere la regolarità urbanistica, stimati in euro 5000, comprensivi dei costi necessari per le modifiche da apportare ai tramezzi interni come indicato nella SCIA prot. n. 13767 del 13/03/2023 e della procedura di sanatoria (spese tecniche e sanzione).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via Catania n. 12, 67051, piano 3	46,28 mq	916,00 €/mq	€ 42.392,48	100,00%	€ 42.392,48
				Valore di stima:	€ 42.392,48

Valore di stima: € 42.392,48

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 35.272,86

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.

Scurcola Marsicana, li 06/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nuccitelli Agostino

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ultima planimetria catastale in atti
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Ultimo titolo edilizio: SCIA prot. n. 13767 del 13/03/2023
- ✓ N° 4 Foto - Foto dell'esterno e dell'interno (Aggiornamento al 04/03/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Catania n. 12, 67051, piano 3
Piccolo appartamento sottotetto, al terzo ed ultimo piano di un immobile condominiale, con cantina al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1360, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1360
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona A2 "Aree connesse al centro storico del capoluogo" del vigente PRG di Avezzano (AQ).

Prezzo base d'asta: € 35.272,86

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.272,86**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Catania n. 12, 67051, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1360, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1360	Superficie	46,28 mq
Stato conservativo:	Nel complesso normale. Carente sotto il profilo della ordinaria manutenzione e pulizia. L'acqua non è disponibile (a causa della rottura dell'autoclave, come da dichiarazione del debitore).		
Descrizione:	Piccolo appartamento sottotetto, al terzo ed ultimo piano di un immobile condominiale, con cantina al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore ed altra persona di sesso maschile e dichiaratasi di nazionalità marocchina, identificata dagli agenti di polizia presenti al momento del sopralluogo.		