

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Finucci Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 290.521,10	11

All'udienza del 23/12/2025, 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.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - Via Marcello Malpighi, n° 188 - Frazione Antrosano, piano S1, T, 1°

Il bene in oggetto fa parte di un complesso di villette a schiera ed è sito in via Marcello Malpighi, n° 188 ad Antrosano, frazione di Avezzano (Aq). Esso è costituito da un villino adibito a civile abitazione costituito da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, con garage posto al piano terra di fianco al fabbricato stesso; è presente inoltre una corte sistemata a giardino con una piccola piscina e un gazebo. In dettaglio l'abitazione è composta da un soggiorno con cucina, da un piccolo balcone coperto e da un portico di ingresso al piano terra, da una camera matrimoniale, una seconda camera, una cameretta, un bagno, un disimpegno e tre balconi, di cui uno coperto, al piano primo e infine da una taverna, un bagno ed un ripostiglio, ricavato quest'ultimo nell'intercapedine d'aria al di sotto del garage, al piano seminterrato. Tutti i piani sono collegati da una scala interna. L'accesso avviene da via M. Malpighi attraverso un ingresso pedonale e da via L. Capuana attraverso un ingresso carrabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/02/2026.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - Via Marcello Malpighi, n° 188 - Frazione Antrosano, piano S1, 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)

CONFINI

Il villino con il garage posto di fianco, affaccia su tre lati, quello nord-est, quello nord-ovest e quello sud-ovest, sulla propria corte identificata in catasto con il sub 25 della stessa particella 933 dello stesso foglio 90 e a sud-est con il sub 7 e con il sub 26 della stessa particella 933 dello stesso foglio 90 appartenenti ad altra ditta. Per maggiore dettaglio la corte del fabbricato in oggetto è circondata sui lati, quello sud-ovest e quello nord-ovest, rispettivamente da via M. Malpighi e da via L. Capuana, confina a nord-est con la corte identificata in catasto con il sub 20 della stessa particella 933 dello stesso foglio 90 appartenente ad altra ditta e a sud-est con la corte identificata in catasto con il sub 26 della stessa particella 933 dello stesso foglio 90 appartenente ad altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,30 mq	116,30 mq	1	116,30 mq	3,40 m	T e 1°
Portico	9,70 mq	9,70 mq	0,3	2,91 mq	2,70 m	T
Balconi	8,75 mq	8,75 mq	0,3	2,63 mq	0,00 m	T e 1°
Taverna	61,05 mq	70,15 mq	0,75	52,61 mq	2,50 m	S1
Intercapedine aerata (Ripostiglio)	17,60 mq	21,45 mq	0,25	5,36 mq	2,00 m	S1
Garage	19,35 mq	21,70 mq	0,6	13,02 mq	3,60 m	T
Giardino	290,00 mq	290,00 mq	0,20	58,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				250,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				250,83 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
	90	933	5	2	C6	10	20 mq	23 mq	39,25 €	T	
	90	933	6	2	A7	1	8 vani	152 mq	681,72 €	S1, T e 1°	
	90	933	25		CO		290 mq	290 mq		T	B.C.N.C. ai sub 5, 6

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile si è riscontrata una difformità nella distribuzione degli spazi interni del piano terra del villino che nello stato attuale risulta costituito da un ambiente unico, mancando alcuni tramezzi di distribuzione riportati invece nella planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile in oggetto è ottimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è costituito da un villino adibito a civile abitazione che fa parte di un complesso di villette a schiera; ad esso appartengono anche un garage, posto di fianco al fabbricato stesso, ed una corte di circa 290 mq sistemata a giardino con una piccola piscina e un gazebo. Il villino si sviluppa su tre piani, di cui uno seminterrato, mentre il garage è costituito da un unico piano terra. Al bene in oggetto si accede da via M. Malpighi attraverso un cancello pedonale e da via L. Capuana attraverso un cancello carrabile. Il villino presenta tre lati con affaccio libero sulla propria corte ed un lato, quello a sud-est, a confine con il villino adiacente. Il garage ha tre lati che affacciano sulla corte, mentre il quarto è in aderenza al villino stesso. L'abitazione, posta ai piani terra e primo, ha superficie totale netta pari a 94,30 mq e superficie lorda pari a 116,30 mq; sono presenti anche un porticato di ingresso con superficie pari a 9,70 mq e quattro balconi, di cui due coperti, con superficie totale pari a 8,75 mq. La taverna dell'abitazione, posta al piano seminterrato, ha superficie netta pari a 61,05 mq e superficie lorda pari a 70,15 mq; l'intercapedine aerata adibita a ripostiglio, posta al di sotto del garage, ha superficie netta pari a 17,60 mq e superficie lorda pari a 21,45 mq. Il garage ha superficie netta pari a 19,35 mq e superficie lorda pari a 21,70 mq. L'altezza netta dell'abitazione al piano terra è pari a 2,70 m, mentre al piano primo è variabile secondo l'inclinazione della copertura da un minimo di 3,35 m ad un massimo di 4,95 m. L'altezza netta della taverna è pari a 2,50 m, mentre quella dell'intercapedine aerata adibita a ripostiglio è pari a 2,00 m. L'altezza netta del garage è variabile secondo l'inclinazione della copertura da un minimo di 3,15 m ad un massimo di 4,00 m. La struttura del villino e del garage è in cemento armato con solai di piano in latero-cemento e solaio di copertura in legno con sovrastante manto di tegole. Sulla copertura dell'edificio sono presenti pannelli fotovoltaici. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono

anch'essi in legno con tapparelle elettriche. Il portoncino di ingresso all'abitazione è blindato e l'accesso al garage è costituito da una porta basculante motorizzata. Tutti i pavimenti sono in gres e la scala di interpiano è in legno; le pareti interne ed esterne sono tutte intonacate e tinteggiate. Sono presenti tutti gli impianti tecnici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.

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 Giudiziale** derivante da Sentenza di divorzio
Iscritto a L'Aquila il 05/07/2024
Reg. gen. 13288 - Reg. part. 1053
Quota: 1/1
Importo: € 118.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Avezzano
Data: 20/03/2013
N° repertorio: 2330

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 27/10/2025
Reg. gen. 20843 - Reg. part. 17231
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Avezzano in zona B3 (Aree a destinazione residenziale e residenziale-produttiva estensiva).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, la costruzione dell'intero complesso di villette a schiera di cui il villino è parte è stata autorizzata Permesso di Costruire n° 467/05, prot. n° 21072 del 28/06/2006 e successivamente con Denuncia di Inizio Attività per Variante al P.d.C. pos. n° 273/07, prot. 27658 del 21/08/2007. Per lo stesso immobile è stata rilasciato Certificato di Agibilità Reg. N.C. 107/06 prot. 0005811 del 15/02/2008.

Dal confronto tra gli elaborati dei progettuali, relativi alle autorizzazione sopra richiamate, e lo stato di fatto dell'immobile si è riscontrata una difformità nella distribuzione degli spazi interni del piano terra del villino che nello stato attuale risulta costituito da un ambiente unico, mancando alcuni tramezzi di distribuzione riportati invece nella planimetria di progetto.

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** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - Via Marcello Malpighi, n° 188 - Frazione Antrosano, piano S1, T, 1°

Il bene in oggetto fa parte di un complesso di villette a schiera ed è sito in via Marcello Malpighi, n° 188 ad Antrosano, frazione di Avezzano (Aq). Esso è costituito da un villino adibito a civile abitazione costituito da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, con garage posto al piano terra di fianco al fabbricato stesso; è presente inoltre una corte sistemata a giardino con una piccola piscina e un gazebo. In dettaglio l'abitazione è composta da un soggiorno con cucina, da un piccolo balcone coperto e da un portico di ingresso al piano terra, da una camera matrimoniale, una seconda camera,

una cameretta, un bagno, un disimpegno e tre balconi, di cui uno coperto, al piano primo e infine da una taverna, un bagno ed un ripostiglio, ricavato quest'ultimo nell'intercapedine d'aria al di sotto del garage, al piano seminterrato. Tutti i piani sono collegati da una scala interna. L'accesso avviene da via M. Malpighi attraverso un ingresso pedonale e da via L. Capuana attraverso un ingresso carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 933, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 90, Part. 933, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 90, Part. 933, Sub. 25, Categoria CO, B.C.N.C. ai sub 5, 6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 293.471,10

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Avezzano (AQ) - Via Marcello Malpighi, n° 188 - Frazione Antrosano, piano S1, T, 1°	250,83 mq	1.170,00 €/mq	€ 293.471,10	100,00%	€ 293.471,10
Valore di stima:					€ 293.471,10

Valore di stima: € 293.471,10

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	1.850,00	€
Bolli catastali e spese tecniche per regolarizzazione catastale (DOCFA)	1.100,00	€

Valore finale di stima: € 290.521,10

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 09/04/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie immobili
- ✓ N° 16 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - P.d.C. e D.I.A. di Variante
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco subalterni
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - Via Marcello Malpighi, n° 188 - Frazione Antrosano, piano S1, T, 1°

Il bene in oggetto fa parte di un complesso di villette a schiera ed è sito in via Marcello Malpighi, n° 188 ad Antrosano, frazione di Avezzano (Aq). Esso è costituito da un villino adibito a civile abitazione costituito da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, con garage posto al piano terra di fianco al fabbricato stesso; è presente inoltre una corte sistemata a giardino con una piccola piscina e un gazebo. In dettaglio l'abitazione è composta da un soggiorno con cucina, da un piccolo balcone coperto e da un portico di ingresso al piano terra, da una camera matrimoniale, una seconda camera, una cameretta, un bagno, un disimpegno e tre balconi, di cui uno coperto, al piano primo e infine da una taverna, un bagno ed un ripostiglio, ricavato quest'ultimo nell'intercapedine d'aria al di sotto del garage, al piano seminterrato. Tutti i piani sono collegati da una scala interna. L'accesso avviene da via M. Malpighi attraverso un ingresso pedonale e da via L. Capuana attraverso un ingresso carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 933, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 90, Part. 933, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 90, Part. 933, Sub. 25, Categoria CO, B.C.N.C. ai sub 5, 6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Avezzano in zona B3 (Aree a destinazione residenziale e residenziale-produttiva estensiva).

Prezzo base d'asta: € 290.521,10

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 290.521,10**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Marcello Malpighi, n° 188 - Frazione Antrosano, piano S1, T, 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 933, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 90, Part. 933, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 90, Part. 933, Sub. 25, Categoria CO, B.C.N.C. ai sub 5, 6	Superficie	250,83 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile in oggetto è ottimo.		
Descrizione:	Il bene in oggetto fa parte di un complesso di villette a schiera ed è sito in via Marcello Malpighi, n° 188 ad Antrosano, frazione di Avezzano (Aq). Esso è costituito da un villino adibito a civile abitazione costituito da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, con garage posto al piano terra di fianco al fabbricato stesso; è presente inoltre una corte sistemata a giardino con una piccola piscina e un gazebo. In dettaglio l'abitazione è composta da un soggiorno con cucina, da un piccolo balcone coperto e da un portico di ingresso al piano terra, da una camera matrimoniale, una seconda camera, una cameretta, un bagno, un disimpegno e tre balconi, di cui uno coperto, al piano primo e infine da una taverna, un bagno ed un ripostiglio, ricavato quest'ultimo nell'intercapedine d'aria al di sotto del garage, al piano seminterrato. Tutti i piani sono collegati da una scala interna. L'accesso avviene da via M. Malpighi attraverso un ingresso pedonale e da via L. Capuana attraverso un ingresso carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.		