

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Capodacqua Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2025 del R.G.E.

promossa da:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



All'udienza del 20.08.2025, il sottoscritto Ing. Capodacqua Roberto, con studio in via Monte Zebio, 33 - 67051 - Avezzano (AQ), email ing.capodacqua@virgilio.it, PEC roberto.capodacqua@ingpec.eu, Fax 0863 410692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27.08.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata in Ovindoli (AQ) - via Sotto le Coste, 28, piano T-1°-2° (Coord. Geografiche: 42°08'06.9"N 13°30'45.7"E - in NCEU al Foglio 15 mapp. 647, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, superficie catastale 71 mq, Rendita catastale 247,9 €
- **Bene N° 2** - Abitazione ubicata in Ovindoli (AQ) - via Morrone n.83, piano T (Coord. Geografiche: 42°08'01.9"N 13°30'50.7"E) - in NCEU al Foglio 15 mapp.1015 sub.1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani, superficie catastale 31 mq, Rendita catastale 263,39 €



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata in Ovindoli (AQ) - via Sotto le Coste, 28, piano T-1°-2°

DESCRIZIONE

Abitazione ubicata al piano terra-primo-secondo, dell'edificio (parte di fabbricato di maggiore consistenza) costituito da quattro piani fuori terra, ubicato tra via Sotto le Coste n.26-28 e via Umberto I°, in pieno centro storico del paese di Ovindoli. L'abitazione di che trattasi, con ingresso da via Sotto le Coste n.28, risulta costituita da un piano terra con cucina pranzo e angolo cottura, una scala interna che conduce al piano primo con una cameretta e bagno, e al piano secondo con una seconda camera e bagno; al piano secondo, con affaccio dalla camera, è presente anche un terrazzo di circa 3 mq.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-
-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'abitazione confina a sud con strada comunale via Sotto le Coste, a ovest con scalinata pubblica e proprietà aliena per gli altri due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,60 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,60 m	T-1°-2°
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				77,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,75 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/2004 al 26/05/2025	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 647 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 247,90 Piano T-1°-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	647			A3	2	4 vani	71 mq	247,9 €	T-1°-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Infatti, dal confronto tra la piantina catastale depositata e la situazione riscontrata sul posto, si evidenzia che sull'elaborato grafico è riportato al secondo piano un ripostiglio che di fatto è un secondo bagno (vedi allegati 5-6). Occorrerà dunque aggiornare la piantina catastale con l'inserimento del bagno .

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'appartamento risulta essere utilizzato dagli esecutati o dato in affitto breve in periodi estivi ed invernali come casa di montagna.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione sia per quanto concerne le finiture che il funzionamento degli impianti; tuttavia occorrerà comunque procedere a lavori di manutenzione ordinaria (trattamento pareti con prodotti osmotici per eliminare le muffe, tinteggiature e revisioni impianti)

PARTI COMUNI

L'abitazione non presenta parti comuni con le altre unità abitative facenti parte l'edificio.

Per quanto è stato possibile accertare, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di edificio, facente parte del fabbricato di maggior consistenza (aggregato edilizio) risalente agli anni antecedenti al 1940, al cui piano terra-primo-secondo è ubicata l'abitazione in oggetto, a metà degli anni 80 è stato oggetto di una importante ristrutturazione edilizia che ha visto la completa trasformazione funzionale dell'edificio inizialmente adibito a stalla fienile. Esso risulta avere una struttura in muratura di pietre con ricorsi orizzontali mattoni di laterizio, fondazioni del tipo a "sacco" solai di interpiano del tipo a volta con mattoni e putrelle di ferro, tetto di legno.

Internamente le finiture sono del tipo civile, con intonaci lisci tinteggiati, pavimentazioni in gres, rivestimenti di bagno e cucina in mattonelle di ceramica; la scala interna presenta pedate in pietra di granito. Gli infissi di porte e finestre sono di legno. Il manto di copertura del tetto risulta costituito da un doppio strato di guaina bituminosa impermeabilizzante con sovrastante manto di tegole di laterizio; la lattoneria (canale e discendenti) è in alluminio preverniciato. Gli impianti tecnologici vengono fatti risalire alla ristrutturazione su menzionata e quindi non certamente conformi all'attuale normativa vigente in materia; quello elettrico e di illuminazione è stato realizzato sottotraccia, così come quello igienico sanitario con tubazioni di ferro. L'abitazione non è servita da gas metano e pertanto si utilizza il GPL a bombole per cucinare e termosifoni elettrici e termoconvettori per il riscaldamento. L'allaccio idrico è collegato alla linea dell'acquedotto comunale così lo scarico delle acque nere al condotto fognario comunale. Per quanto concerne l'esposizione, l'abitazione presenta due pareti finestrate: ad est, lungo la via comunale, affacciano la cucina e il soggiorno a piano terra; le due camere al piano primo e secondo. Ad ovest, lungo la scalinata comunale, i due bagni al piano primo e secondo

STATO DI OCCUPAZIONE

Come detto, l'abitazione risulta essere utilizzato dagli esecutati o dato in affitto breve, in periodi estivi ed invernali come casa di montagna.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2004 al 26/05/2025	.....	Atto notarile di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		.....	10/02/2004	40232	6314
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria R.I. L'Aquila	27/02/2004	4436	2999
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila in data 17/12/2025 (vedi allegato 11) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo

 Quota:
 Importo:
 A favore di
 Contro
 Capitale:
 Rogante:
 Data:
 N°
 N°

- **Ipoteca in Rinnovazione**
 Iscritto a
 Reg. gen.
 Quota:
 Importo:
 A favore di
 Contro
 Capitale:
 Rogante:
 Data:
 N° repertorio:
 N° raccolta:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a
 Reg. gen.
 Quota:
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico dell'acquirente
- **verbale di pignoramento immobile**
 Trascritto a



Reg. gen.
Quota:
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su area ricadente in zona A "Centro Storico" del vigente PRG comunale (assoggettato all'art. Art 32-33-34-35 delle NTA), soggetta a vincolo paesaggistico (L. 1497/39 e L. 431/85) e vincolo ambientale ai sensi del D. Lgs n. 227 del 18.05.2001 e del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004; in particolare il territorio di Ovindoli, inclusa la Valle d'Arano, rientra nella zona protetta del Parco Naturale Regionale Sirente Velino. Infine la zona è soggetta anche a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come detto, l'immobile in oggetto risalente agli anni antecedenti agli anni 40, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia in forza della L.E. 561 del 20/01/1984 e successiva variante in corso d'opera n.635 del 04/12/1985 rilasciate alla ditta, nato ad (vedi allegato 8).

Dal confronto delle planimetrie allegata alla variante di cui sopra e lo stato di fatto, emerge una difformità legata al wc ricavato al secondo piano in luogo del ripostiglio esistente in origine, in assenza di alcun atto autorizzativo; occorrerà dunque presentare una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione dell'abuso edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto potuto accertare non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - via Morrone n.83, piano T

DESCRIZIONE

Abitazione ubicata al piano terra, dell'edificio costituito da tre piani fuori terra, ubicato in via Morrone n.83-85, in pieno centro storico del paese di Ovindoli. L'abitazione di che trattasi, con ingresso da via Morrone n.83, risulta costituita da un pranzo-soggiorno con cucinino, un bagno e una camera da letto. E' presente anche un pianerottolo di ingresso comune col sub.2 di altra proprietà.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

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:

-
Codice fiscale:
.....
.....
.....
-
.....
.....
.....
.....

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-
-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'abitazione confina con strada comunale via Morrone, vano scale e proprietà di o loro aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	25,00 mq	32,50 mq	1	32,50 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/2004 al 26/05/2025	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1015, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 31 mq Rendita € 263,39 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1015	1		A3	4	3 vani	31 mq	263,39 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (vedi allegati 5-7).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'appartamento risulta essere utilizzato dagli esecutati o dato in affitto breve, in periodi estivi ed invernali come casa di montagna, anche se da come si presenta, così come confermato dagli esecutati, essa non viene utilizzata da diversi anni

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in precarie condizioni di conservazione e manutenzione sia per quanto concerne le finiture che il funzionamento degli impianti e così come confermato dagli esecutati, essa non viene utilizzata da diversi anni

PARTI COMUNI

L'abitazione presenta un anti ingresso comune con l'unità abitativa contraddistinta in catasto col mapp. 1015 sub.2

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di edificio, facente parte del fabbricato di maggior consistenza la cui costruzione risale alla seconda metà degli anni settanta (ristrutturazione di un fabbricato esistente distrutto da eventi bellici), al cui piano terra è ubicata l'abitazione in oggetto, risulta avere una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a., fondazioni a travi "rovesce" solai di interpiano e di tetto in latero cemento. Internamente le finiture sono del tipo civile, con intonaci lisci tinteggiati, pavimentazioni in gres rivestita da moquette, rivestimenti di bagno e cucinino in mattonelle di ceramica. Gli infissi di porte e finestre sono di legno. Il manto di copertura del tetto risulta costituito da un doppio strato di guaina bituminosa impermeabilizzante con sovrastante manto di tegole di laterizio; la lattoneria (canale e discendenti) è in alluminio. Gli impianti tecnologici realizzati come detto a metà anni settanta risultano certamente non conformi all'attuale normativa vigente in materia; quello elettrico e di illuminazione è stato realizzato sottotraccia, così come quello igienico sanitario con tubazioni di ferro. La zona è servita da gas metano, ma l'abitazione non è allacciata alla linea e pertanto si utilizza il GPL a bombole per cucinare e termosifoni elettrici e termoconvettori per il riscaldamento. L'allaccio idrico è collegato alla linea dell'acquedotto comunale così lo scarico delle acque nere al condotto fognario comunale. Per quanto concerne l'esposizione, l'abitazione presenta una sola parete finestrata (quella su via Morrone) su cui affacciano il soggiorno-pranzo e la camera da letto; tutti gli altri ambienti sono "cechi".

STATO DI OCCUPAZIONE

Come detto, l'abitazione risulta essere utilizzato dagli esecutati o da affittuari, in periodi estivi ed invernali come casa di montagna anche se da come si presenta, così come confermato dagli esecutati, essa non viene utilizzata da diversi anni

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2004 al 26/05/2025	Atto notarile di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		.....	10/02/2004	40233	6315
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria R.I. L'Aquila	27/02/2004	4437	3000
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE GIUDIZIARIE®
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila in data 24/02/2026 (vedi allegato 12) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria in Rinnovazione**
 Iscritto a
 Reg. gen.
 Quota:
 Importo:
 A favore di
 Contro
 Capitale:
 Rogante:
 Data:



N° repertorio:.....

N° raccolta:

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a

Reg. gen.

Quota:

Importo:

A favore di

Contro

Capitale:

Rogante:

Data:

N° repertorio:

N° raccolta:

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto

Reg. gen.

Quota:

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a

Reg. gen.

Quota:

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su area ricadente in zona A "Centro Storico" del vigente PRG comunale (assoggettato all'art. Art 32-33-34-35 delle NTA), soggetta a vincolo paesaggistico (L. 1497/39 e L. 431/85) e vincolo ambientale ai sensi del D. Lgs n. 227 del 18.05.2001 e del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004; in particolare il territorio di Ovindoli, inclusa la Valle d'Arano, rientra nella zona protetta del Parco Naturale Regionale Sirente Velino. Infine la zona è soggetta anche a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero edificio risulta essere stato costruito in forza della Licenza Edilizia n. 195 del 07/10/1975 rilasciata dal comune di Ovindoli alla ditta e della successiva variante in corso d'opera L.E. n. 238 del 03/07/1977 rilasciata e volturata alla (vedi allegato 9).



Dalla ricerca svolta dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Ovindoli, così come attestato dal tecnico comunale (vedi allegato n.9) sono stati ritrovati solo gli elaborati relativi alla prima Licenza Edilizia ovvero la n.195 del 07/10/1975, mentre nulla per la variante che risulta irreperibile.

Tuttavia attraverso un accesso agli atti presso il Genio Civile di Avezzano, il cui archivio nel frattempo è stato trasferito a Mosciano Sant'Angelo, si sono potuti visionare gli elaborati grafici architettonici relativi alla variante approvata dal Comune di Ovindoli con L.E. n. 238 del 07/10/1975 contenuti nel relativo deposito prot. n. 7474 del 08/09/1976 (vedi allegato 10).

Nella pratica depositata sono presenti tra gli altri documenti la Relazione a Strutture Ultimate del D.L. (art. 6 L.n.1086 del 05/11/1971) e il Certificato di Collaudo (Art. 7)

Dal confronto di detti elaborati grafici architettonici con lo stato di fatto si rilevano, per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, alcune difformità interne riguardanti la forma e dimensioni del bagno presente (vedi allegati 5-10).

Occorrerà dunque presentare una SCIA in Sanatoria per la regolarizzazione dell'abuso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto potuto accertare non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata in Ovindoli (AQ) - via Sotto le Coste, 21, piano T-1°-2°

Abitazione ubicata al piano terra-primo-secondo, dell'edificio (parte di fabbricato di maggiore consistenza) costituito da quattro piani fuori terra, ubicato tra via Sotto le Coste n.26-28 e via Umberto I°, in pieno centro storico del paese di Ovindoli.. L'abitazione di che trattasi, con ingresso da via Sotto le Coste n.28, risulta costituita da un piano terra con cucina pranzo e angolo cottura, una scala interna che conduce al piano primo con una cameretta e bagno, e al piano secondo con una seconda camera e bagno; al piano secondo, con affaccio dalla camera, è presente anche un terrazzo di circa 3 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 15, Part. 647, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 78.400,00

Per quanto riguarda il criterio di stima utilizzato, considerato la particolare condizione del mercato immobiliare influenzato da un lato anch'esso dalla crisi economica che investe da diversi anni l'intero paese e dall'altro dai recenti provvedimenti statali volti alle agevolazioni fiscali per l'esecuzione di lavori necessari per l'efficientamento energetico e simile del patrimonio immobiliare esistente (super bonus), nonché per l'acquisto di nuove abitazioni, piuttosto che procedere per via analitica con l'utilizzo di parametri che risentono di una forte variabilità per quanto appena detto, si è preferito procedere per via sintetica attraverso un'indagine di mercato svolta dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari di Ovindoli, tenendo in considerazione i valori di stima adottati per compravendite avutesi negli ultimi tempi relativamente ad immobili simili a quello oggetto di esecuzione, ovviamente con caratteristiche simili. Attraverso detta indagine di mercato si è arrivati a definire per immobili con stesse caratteristiche: tipologia, edilizia, funzionalità, posizione (pieno centro storico di Ovindoli nei pressi della Chiesa di San Sebastiano) esposizione e vetusta, un valore di mercato unitario min.-medio-max rispettivamente pari a 900,00 €/mq - 1.250,00 €/mq - 1.500,00 €/mq, valori questi supportati anche dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" della Agenzia delle Entrate che nella zona in questione (codice di zona OMI B1: vedi allegato 13), prevede un' quotazione minima di 970 €/mq e una max di 1300 €/mq per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale", con un valore medio pari a 1.135 €/mq abbastanza vicino a 1.250,00 €/mq emerso dall'indagine di mercato svolta dal sottoscritto. Pertanto il prezzo medio unitario di mercato da utilizzare sarebbe di circa 1.200 €/mq $\approx (1.135+1.250)/2$; tuttavia per tener conto dei lavori di manutenzione da eseguire (risanamento delle pareti perimetrali con trattamenti osmotici anti muffa, ritinteggiature, revisione impianti tecnologici ecc.) allo scopo di raggiungere per l'abitazione uno stato conservativo "normale" preso a riferimento per determinare il prezzo medio di mercato, operiamo su quest'ultimo una riduzione di circa il 10%.

Il prezzo medio unitario che utilizzeremo sarà dunque di 1.100 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Ovindoli (AQ) - via Sotto le Coste, 21, piano T-1°-2°	77,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 85.525,00	100,00%	€ 85.525,00
Valore di stima: in c.t.					€ 85.525,00 € 85.500,00

DECURTAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Come detto al piano secondo dell'abitazione è stato ricavato un wc al posto del ripostiglio esistente in assenza di atto autorizzativo.

Occorrerà dunque presentare una SCIA in sanatoria il cui costo può essere quantificato nel seguente modo:

- Pratica Scia in Sanatoria comune € 1.300,00
- Sanzione pecuniaria € 1.032,00
- Variazione catastale più spese € 668,00

Sommano € 3.000,00

Valore di stima al netto delle spese per sanatoria € 85.500,00 - € 3.000,00 = € 82.500,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

Per tener conto della assenza di garanzia per vizi occulti nonché delle esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal sottoscritto, si procede all'abbattimento forfettario nella misura del 5% del valore venale dell'immobile su calcolato; si avrà quindi:

Valore del bene: $0,95 \times € 82.500,00 = € 78.375,00$ in ct € 78.400,00

VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene viene stimato dunque in **€ 78.400,00**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - via Morrone n.83, piano T

Abitazione ubicata al piano terra, dell'edificio (parte di fabbricato di maggiore consistenza appartenente ad un aggregato edilizio) costituito da tre piani fuori terra, ubicato in via Morrone n.83-85, in pieno centro storico del paese di Ovindoli. L'abitazione di che trattasi, con ingresso da via Morrone n.83, risulta costituita da un pranzo-soggiorno con cucinino, un bagno e una camera da letto. E' presente anche un anti ingresso comune col sub.2 di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 15, Part. 1015, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 31.800,00

Per quanto riguarda il criterio di stima utilizzato, considerato la particolare condizione del mercato immobiliare influenzato da un lato anch'esso dalla crisi economica che investe da diversi anni l'intero paese e dall'altro dai recenti provvedimenti statali volti alle agevolazioni fiscali per l'esecuzione di lavori necessari per l'efficientamento energetico e simico del patrimonio immobiliare esistente (super bonus), nonché per l'acquisto di nuove abitazioni, piuttosto che procedere per via analitica con l'utilizzo di parametri che risentono di una forte variabilità per quanto appena detto, si è preferito procedere per via sintetica attraverso un indagine di mercato svolta dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari di Ovindoli, tenendo in considerazione i valori di stima adottati per compravendite avutesi negli ultimi tempi relativamente ad immobili simili a quello oggetto di esecuzione, ovviamente con caratteristiche simili. Attraverso detta indagine di mercato si è arrivati a definire per immobili con stesse caratteristiche: tipologia, edilizia, funzionalità, posizione (pieno centro storico di Ovindoli nei pressi della Chiesa di San Sebastiano) esposizione e vetusta, un valore di mercato unitario min.-medio-max rispettivamente pari a 900,00 €/mq - 1.250,00 €/mq - 1.500,00 €/mq, valori questi supportati anche dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" della Agenzia delle Entrate che nella zona in questione (codice di zona OMI B1: vedi allegato 8), prevede un quotazione minima di 970 €/mq e una max di 1300 €/mq per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale", con un valore medio pari a 1.135 €/mq abbastanza vicino a 1.250,00 €/mq emerso dall'indagine di mercato svolta dal sottoscritto. Pertanto il prezzo medio unitario di mercato da utilizzare sarebbe di di circa 1.200 €/mq $\approx (1.135+1.250)/2$; tuttavia per tener conto dei lavori di manutenzione da eseguire (risanamento delle pareti perimetrali con trattamenti osmotici anti muffa, ritinteggiature, revisione impianti tecnologici ecc.) allo scopo di raggiungere per l'abitazione uno stato conservativo "normale" preso a riferimento per determinare il prezzo medio di mercato, operiamo su quest'ultimo una riduzione di circa il 10%.

Il prezzo medio unitario che utilizzeremo sarà dunque di 1.100 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ovindoli (AQ) - via Morrone n.83, piano T	32,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 35.750,00	100,00%	€ 35.750,00
Valore di stima:					€ 35.750,00

Come detto l'abitazione presenta un bagno realizzato in difformità al progetto approvato .

Occorrerà dunque presentare una SCIA in sanatoria il cui costo può essere quantificato nel seguente modo:



- Pratica Scia in Sanatoria comune	€ 1.268,00
- Sanzione pecuniaria	€ <u>1.032,00</u>
Sommano	€ 2.300,00

Valore di stima al netto delle spese per sanatoria € 35.750,00 - € 2.300,00 = € 33.450,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

Per tener conto della assenza di garanzia per vizi occulti nonché delle esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal sottoscritto, si procede all'abbattimento forfettario nella misura del 5% del valore venale dell'immobile su calcolato; si avrà quindi:

Valore del bene: $0,95 \times € 33.450,00 = € 31.777,50$ in ct € 31.800,00

VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene viene stimato dunque in € **31.800,00**

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.

Avezzano, li 23/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Capodacqua Roberto



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata in Ovindoli (AQ) - via Sotto le Coste, 28, piano T-1°-2°
Abitazione ubicata al piano terra-primo-secondo, dell'edificio (parte di fabbricato di maggiore consistenza) costituito da quattro piani fuori terra, ubicato tra via Sotto le Coste n.26-28 e via Umberto I°, in pieno centro storico del paese di Ovindoli.. L'abitazione di che trattasi, con ingresso da via Sotto le Coste n.28, risulta costituita da un piano terra con cucina pranzo e angolo cottura, una scala interna che conduce al piano primo con una cameretta e bagno, e al piano secondo con una seconda camera e bagno; al piano secondo, con affaccio dalla camera, è presente anche un terrazzo di circa 3 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 647, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su area ricadente in zona A "Centro Storico" del vigente PRG comunale (assoggettato all'art. Art 32-33-34-35 delle NTA), soggetta a vincolo paesaggistico (L. 1497/39 e L. 431/85) e vincolo ambientale ai sensi del D. Lgs n. 227 del 18.05.2001 e del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004; in particolare il territorio di Ovindoli, inclusa la Valle d'Arano, rientra nella zona protetta del Parco Naturale Regionale Sirente Velino. Infine la zona è soggetta anche a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Abitazione ubicata in Ovindoli (AQ) - via Morrone n.83, piano T
Abitazione ubicata al piano terra, dell'edificio costituito da tre piani fuori terra, ubicato in via Morrone n.83-85, in pieno centro storico del paese di Ovindoli. L'abitazione di che trattasi, con ingresso da via Morrone n.83, risulta costituita da un pranzo-soggiorno con cucinino, un bagno e una camera da letto. E' presente anche un anti ingresso comune col sub.2 di altra proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1015, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su area ricadente in zona A "Centro Storico" del vigente PRG comunale (assoggettato all'art. Art 32-33-34-35 delle NTA), soggetta a vincolo paesaggistico (L. 1497/39 e L. 431/85) e vincolo ambientale ai sensi del D. Lgs n. 227 del 18.05.2001 e del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004; in particolare il territorio di Ovindoli, inclusa la Valle d'Arano, rientra nella zona protetta del Parco Naturale Regionale Sirente Velino. Infine la zona è soggetta anche a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23)

LOTTO 1

Bene N° 1 - Abitazione			
Ubicazione:	Ovindoli (AQ) - via Sotto le Coste, 28, piano T-1°-2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 647, Categoria A3	Superficie	77,75 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione sia per quanto concerne le finiture che il funzionamento degli impianti		
Descrizione:	Abitazione ubicata al piano terra-primo-secondo, dell'edificio (parte di fabbricato di maggiore consistenza) costituito da quattro piani fuori terra, ubicato tra via Sotto le Coste n.26-28 e via Umberto I°, in pieno centro storico di Ovindoli. L'abitazione di che trattasi, con ingresso da via Sotto le Coste n.28, risulta costituita da un piano terra con cucina pranzo e angolo cottura, una scala interna che conduce al piano primo con una cameretta e bagno, e al piano secondo con una seconda camera e bagno; al piano secondo, con affaccio dalla camera, è presente anche un terrazzo di circa 3 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta essere utilizzato dagli esecutati o dato in affitto breve in periodi estivi ed invernali come casa di montagna.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ovindoli (AQ) - via Morrone n.83, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1015, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	32,50 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in precarie condizioni di conservazione e manutenzione sia per quanto concerne le finiture che il funzionamento degli impianti		
Descrizione:	Abitazione ubicata al piano terra, dell'edificio costituito da tre piani fuori terra, ubicato in via Morrone n.83-85, in prossimità del centro storico di Ovindoli. L'abitazione di che trattasi, con ingresso da via Morrone n.83, risulta costituita da un pranzo-soggiorno con cucinino, un bagno e una camera da letto. E' presente anche un pianerottolo di ingresso comune con l'unità abitativa adiacente (sub.2)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta essere utilizzato dagli esecutati o dato in affitto breve in periodi estivi ed invernali come casa di montagna, anche se da come si presenta, così come confermato dagli esecutati, esso non viene utilizzato da diverso tempo.		

