

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nuccitelli Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



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.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 34.722,50	12



All'udienza del 18/12/2025, il sottoscritto Ing. Nuccitelli Agostino, con studio in Via Erbosa, 15/T - 67068 - Scurcola Marsicana (AQ), email info@studioantago.it; PEC agostino.nuccitelli@ingpec.eu, Tel. 348 0986967, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Località Marsia, Via Marsia snc, interno 20, piano 4

Appartamento al piano 4° di un edificio plurifamiliare realizzato nei primi anni '70 in località Marsia di Tagliacozzo.

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

Sopralluogo eseguito in data 15/01/2025 alla presenza del custode giudiziario Avv. Nica Iannotti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Località Marsia, Via Marsia snc, interno 20, piano 4

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:

- ██████████ (Proprietà 1/2)
- ██████████ (Proprietà 1/2)

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

- ██████████ (Proprietà 1/2)
- ██████████ (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento a nord affaccia verso l'esterno (balcone), a est confina con altro appartamento, a sud e a ovest confina con l'esterno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,77 m	4
Balcone scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				86,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 13/01/2026	Ferrante Cinzia; Valle Giovanni.	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 82, Sub. 23, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 278,89 Piano 4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	38	82	23	2	A2	4	4,5		278,89 €	4		

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	
38	82										

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde con la planimetria catastale in atti.

STATO CONSERVATIVO

Mediocre.

PARTI COMUNI

Area esterna, atrio, vano scala, ascensore e disimpegni.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante del fabbricato: intelaiata in calcestruzzo armato;
Solai intermedi del fabbricato: latero - cemento; altezza interna utile 2,77 m;
Copertura del fabbricato: a doppia falda;
Pareti esterne: a cassetta con finitura a intonaco e tinta;
Pareti interne: di mattoni forati. Si rileva vistosa macchia di muffa sulla parete nell'ingresso, causata dall'acqua della doccia posta nel bagno adiacente;
Pavimenti interni: parquet nella camera da letto principale (presenta rigonfiamenti causati dall'acqua infiltratasi dalla finestra); piastrelle in cucina, zona giorno e bagno; moquette nel corridoio e nella seconda camera da letto.
Finitura soffitti: intonaco;
Infissi: in legno con vetrocamera (sottile); il portoncino d'ingresso risulta divelto e vandalizzato.
Impianti: elettrico non alimentato; caldaia e termosifoni; scaldacqua elettrico in bagno.
Elementi comuni: area esterna, atrio, disimpegni, ascensore e scale; l'immobile appartiene al condominio "Monte Midia", amministratrice di condominio sig.ra Sara Rosa tel. 340.8924380

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1990	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale Bartoli Giulio sede Roma (RM)			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 08/02/2010
Reg. gen. 2235 - Reg. part. 255
Importo: € [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 06/07/2015
Reg. gen. 9001 - Reg. part. 7135
A favore di [REDACTED]

Note:

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 18/05/2021
Reg. gen. [REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 01/09/2025
Reg. gen. 17085 - Reg. part. 14034
A favore di [REDACTED]

Oneri di cancellazione

ONERI DI CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA

Tassa ipotecaria: euro 35,00

Imposta ipotecaria: esente.

Imposta di bollo: esente.

ONERI DI CANCELLAZIONE TRASCRIZIONI

Tassa ipotecaria: euro 35,00

Imposta ipotecaria: euro 59,00

Imposta di bollo: euro 200,00

In data 26/01/2026 prot. n. 859 il sottoscritto CTU ha prodotto una richiesta di accesso agli atti edilizi e urbanistici mediante il portale telematico dedicato del Comune di Tagliacozzo.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune è emerso che a nome degli attuali proprietari non risultano procedure edilizie e nemmeno a nome dei due proprietari precedenti. Riguardo la società costruttrice "██████████" la ricerca non è stata possibile in quanto c'è necessità di indicare il nominativo del referente della società che all'epoca abbia curato la richiesta del titolo edilizio. Tuttavia dalla documentazione agli atti giudiziari non emergono informazioni utili a riguardo e anche il custode e l'amministratrice di condominio non hanno indicazioni.

Al momento pertanto l'unico elaborato grafico utile è la planimetria catastale, datata 18/11/1972 e presentata proprio a nome della società costruttrice "██████████". Lo stato dei luoghi è rispondente a questa planimetria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Presso il sistema informativo per la certificazione energetica e il catasto energetico degli edifici della Regione Abruzzo non risultano Attestati di Prestazione Energetica (APE) per questo immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile appartiene al Condominio "Monte Midia", amministratrice sig.ra Sara Rosa Tel. 340.8924380

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 Tagliacozzo (AQ) - Località Marsia, Via Marsia snc, interno 20, piano 4
Appartamento al piano 4° di un edificio plurifamiliare realizzato nei primi anni '70 in località Marsia di Tagliacozzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 82, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 82
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.550,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tagliacozzo (AQ) - Località Marsia, Via Marsia snc, interno 20, piano 4	86,00 mq	425,00 €/mq	€ 36.550,00	100,00%	€ 36.550,00
Valore di stima:					€ 36.550,00

Valore di stima: € 36.550,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 34.722,50

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 15/04/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ultima planimetria catastale in atti (Aggiornamento al 13/01/2026)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/01/2026)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - Località Marsia, Via Marsia snc, interno 20, piano 4
Appartamento al piano 4° di un edificio plurifamiliare realizzato nei primi anni '70 in località Marsia di Tagliacozzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 82, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 82
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 34.722,50



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.722,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tagliacozzo (AQ) - Località Marsia, Via Marsia snc, interno 20, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 82, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 82	Superficie	86,00 mq
Stato conservativo:	Mediocre.		
Descrizione:	Appartamento al piano 4° di un edificio plurifamiliare realizzato nei primi anni '70 in località Marsia di Tagliacozzo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

