

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scipioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B.....	10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B.....	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B.....	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B.....	14
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2025 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.000,00	25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 30/12/2025, il sottoscritto Ing. Scipioni Lorenzo, con studio in Via O. Ranelletti, 156 - 67043 - Celano (AQ), email lorenzo.scipioni@libero.it, PEC lorenzo.scipioni@ingpec.eu, Tel. 320 06 47 703, Fax 0863 793 150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

Trattasi di Appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo di un Fabbricato di maggior consistenza denominato Condominio "Via degli Ausoni" e costituito da 4 livelli fuori terra oltre un piano seminterrato.

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del Sig. **** Omissis ****.

All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Ausoni) attraverso il viale pedonale condominiale posto sul lato Ovest, dopo un paio di gradini si scende fino al portone di accesso al vano scala condominiale, con ascensore.

Dopo aver salito le scale si arriva al ballatoio del primo piano, di fronte a sinistra troviamo tre porte, quella centrale è la porta di accesso all'appartamento.

Appena entrati troviamo sulla sinistra la porta di un piccolo sgabuzzino (dotato di allacci per la realizzazione di un wc). Di fronte si ha un'unica grande stanza suddivisa in soggiorno e Angolo cottura nella parte finale, in fondo alla stanza si ha una porta finestra che porta al terrazzo.

A metà stanza sul lato sinistro si apre una porta con un piccolo disimpegno dove sono presenti tre porte rispettivamente: camera da letto matrimoniale, bagno con doccia e camera doppia con portafinestra che permette di accedere ad un balcone.

Tutte le stanze sono fornite di infissi che permettono il ricambio d'aria e la luce.

L'Appartamento si sviluppa su una superficie lorda di mq. 78,50 ed un'altezza interna di 2,72 ml.

L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi.

Sopralluogo:

Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 30/01/2026 alle ore 15:00, per l'inizio delle operazioni

peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, era presente l'esecutato che ci ha condotti ad un appartamento diverso da quello pignorato, ho fatto presente la cosa, ma l'esecutato non aveva con se le chiavi e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato. Si è stabilita una nuova data di accesso (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo).

Secondo sopralluogo: In data 20/02/2026 alle ore 15,00, alla presenza continua del sottoscritto CTU, Delegato e dell'esecutato, si è eseguito l'accesso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

Trattasi di posto auto coperto sito al piano seminterrato di un Fabbricato di maggior consistenza denominato Condominio "Via degli Ausoni" e costituito da 4 livelli fuori terra oltre un piano seminterrato.

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del Sig. **** Omissis ****.

All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Ausoni) attraverso il viale carrabile condominiale posto sui lati del fabbricato.

Il posto auto ha una superficie lorda di mq. 13,32 (4,10 x 3,25) ed un'altezza interna di 2,52 ml.

Sopralluogo:

Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 30/01/2026 alle ore 15:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, era presente l'esecutato che ci ha condotti al posto auto posto al piano seminterrato, successivamente ci ha portati ad un appartamento diverso da quello pignorato, ho fatto presente la cosa, ma l'esecutato non aveva con se le chiavi e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato. Si è stabilita una nuova data di accesso (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo).

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non è presente l'estratto di mappa (EDM).

Si è provveduto ad allegare l'estratto di mappa catastale (All_C1).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non è presente l'estratto di mappa (EDM).

Si è provveduto ad allegare l'estratto di mappa catastale (All_C1).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

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)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

L'intero Fabbricato all'interno del quale è sito l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, confina a Nord con mappale n. 790 e 2219, a Est con mappale n. 1906 e 2157, a Sud con mappale n. 887 e 866 e a Ovest con strada comunale Via degli Ausoni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

L'intero Fabbricato all'interno del quale è sito l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, confina a Nord con mappale n. 790 e 2219, a Est con mappale n. 1906 e 2157, a Sud con mappale n. 887 e 866 e a Ovest con strada comunale Via degli Ausoni.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamneto	67,50 mq	78,50 mq	1	78,50 mq	2,72 m	1
Terrazzo coperto	22,00 mq	22,00 mq	0,45	9,90 mq	2,74 m	1
Balcone scoperto	3,45 mq	3,45 mq	0,25	0,86 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				89,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,32 mq	13,32 mq	0,33	4,40 mq	2,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/2009 al 28/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 2058, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 426,08 Piano 1
Dal 28/12/2011 al 30/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 2058, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 596,51 Piano 1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/2009 al 28/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 2058, Sub. 23 Categoria F3 Piano S1
Dal 28/12/2011 al 30/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 2058, Sub. 23 Categoria F3 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	2058	10	1	A2	4	5,5		596,51 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	2058	10	1	A2	4	5,5		596,51 €	1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

L'unità immobiliare risulta essere in ottime condizioni d'uso e manutenzione all'atto del sopralluogo (vedi All_B-doc. foto).

Si trova al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

L'unità immobiliare risulta essere un posto auto coperto, l'area è pavimentata ed è in discrete condizioni d'uso e manutenzione all'atto del sopralluogo (vedi All_B-doc. foto).

Si trova al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

L'appartamento risulta inserito in un Condominio di 4 livelli fuori terra, le parti comuni individuate sono il vano scala con l'ascensore e l'area di manovra per accedere ai posti auto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

L'appartamento risulta inserito in un Condominio di 4 livelli fuori terra, le parti comuni individuate sono il vano scala con l'ascensore e l'area di manovra per accedere ai posti auto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è sita nel Comune di Avezzano (AQ) in Via degli Ausoni, 5/B.

L'edificio sorge in zona attualmente individuata come zona B1.1 - Aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo nel vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto secondo specifici parametri riportati nelle N.T.A. (All_E1 - E2).

L'Appartamento pignorato, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in Cemento Armato (C.A.);
- solai di calpestio in latero-cemento;
- copertura a capanna in c.a.;
- impianti tecnologici in ottime condizioni.

Attualmente, il complesso risulta in ottime condizioni d'uso e conservazione (All_B).

Il fabbricato presenta le seguenti finiture:

- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia e tinteggiate in ottime condizioni;
- pareti interne con tinteggiatura;
- pavimenti in gres;
- infissi in legno;
- canale di gronda in lamiera;

Il tutto in ottime condizioni d'uso e manutenzione al momento del sopralluogo.

Da indicazioni fornite dall'esecutato e successivamente confermate dall'amministratore di Condominio, l'immobile non ha l'allaccio diretto alla pubblica fognatura. Le acque nere vengono raccolte in un serbatoio interrato e successivamente inviate alla rete fognaria tramite pompa a pressione. Qualche mese fa il serbatoio si è deformato e in giorni particolari si ha risalita in superficie delle acque nere.

L'amministratore mi ha informato che si è attivato per la risoluzione del problema, è presente un preventivo di spesa per il ripristino della funzionalità del sistema fognario.

Per una migliore descrizione dell'immobile pignorato si allegano planimetria catastale in scala 1:2000 e piante in scala 1:100 (All_G).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è sita nel Comune di Avezzano (AQ) in Via degli Ausoni, 5/B.

L'edificio sorge in zona attualmente individuata come zona B1.1 - Aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo nel vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto secondo specifici parametri riportati nelle N.T.A. (All_E1 - E2).

Il posto auto pignorato, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in Cemento Armato (C.A.);
- solai di calpestio in latero-cemento;
- copertura a capanna in c.a.;

Attualmente, il complesso risulta in discrete condizioni d'uso e conservazione (All_B).

Il fabbricato presenta le seguenti finiture:

- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia e tinteggiate in ottime condizioni;
- pavimento industriale in C.A.;

Il tutto in discrete condizioni d'uso e manutenzione al momento del sopralluogo.

Da indicazioni fornite dall'esecutato e successivamente confermate dall'amministratore di Condominio, l'immobile non ha l'allaccio diretto alla pubblica fognature. Le acque nere vengono raccolte in un serbatoio interrato e successivamente inviate alla rete fognaria tramite pompa a pressione. Qualche mese fa il serbatoio si è deformato e in giorni particolari si ha risalita in superficie delle acque nere.

L'amministratore mi ha informato che si è attivato per la risoluzione del problema, è presente un preventivo di spesa per il ripristino della funzionalità del sistema fognario.

Per una migliore descrizione dell'immobile pignorato si allegano planimetria catastale in scala 1:2000 e piante in scala 1:100 (All_G).

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta essere occupato dalla sorella del Debitore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta essere occupato dalla sorella del Debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/2009 al 28/12/2011	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/10/2009	2957	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
Dal 28/12/2011 al 30/03/2026	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VITULLO ALMERINDO Sede CELANO	28/12/2011	3516	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	02/01/2012		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/2009 al 28/12/2011	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/10/2009	2957	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2011 al 30/03/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VITULLO ALMERINDO Sede CELANO	28/12/2011	3516	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	02/01/2012		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a AVEZZANO il 17/10/2025
Reg. gen. 21863 - Reg. part. 18096
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B**Trascrizioni**

- ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a AVEZZANO il 17/10/2025

Reg. gen. 21863 - Reg. part. 18096

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B**

L'edificio sorge in zona attualmente individuata come zona B1.1 - Aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo nel vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto secondo i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola:

- a) Uf = 0,8 mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);
- b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00;
- e) Rc max = 0,50;
- f) distacchi min. dai confini del lotto = ml. 5,00;
- g) distacchi min. tra pareti finestrate su spazi interni = ml. 10,00;
- h) - parcheggi privati min. = 1 mq. per ogni 3 mq. di Se nel caso di destinazione d'uso residenziale e di 1 mq. per ogni 10 mc. per tutte le altre destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal presente art. 8.1 (Legge 122/89); negli interventi di ristrutturazione e ampliamento anche con demolizione e ricostruzione è possibile reperire parcheggi entro un raggio di m. 150 dal lotto di intervento previo asservimento degli stessi all'intervento proposto Non è necessario reperire parcheggi per incrementi di Se non superiore a mq 30.
- parcheggi pubblici= 1 mq./2 mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali;
- i) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- l) possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile;
- m) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 5,00 in caso di allineamenti precostituiti

[...]

Sono specifici parametri riportati nelle N.T.A. (All_E1 - E2).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

L'edificio sorge in zona attualmente individuata come zona B1.1 - Aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo nel vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto secondo i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola:

- a) $U_f = 0,8 \text{ mq./mq.}$ (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);
b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00;
e) $R_c \text{ max} = 0,50$;
f) distacchi min. dai confini del lotto = ml. 5,00;
g) distacchi min. tra pareti finestrate su spazi interni = ml. 10,00;
h) - parcheggi privati min. = 1 mq. per ogni 3 mq. di Se nel caso di destinazione d'uso residenziale e di 1 mq. per ogni 10 mc. per tutte le altre destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal presente art. 8.1 (Legge 122/89); negli interventi di ristrutturazione e ampliamento anche con demolizione e ricostruzione è possibile reperire parcheggi entro un raggio di m. 150 dal lotto di intervento previo asservimento degli stessi all'intervento proposto Non è necessario reperire parcheggi per incrementi di Se non superiore a mq 30.
-parcheggi pubblici= 1 mq./2 mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali;
i) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
l) possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile;
m) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 5,00 in caso di allineamenti precostituiti
[...]

Sono specifici parametri riportati nelle N.T.A. (All_E1 - E2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Verifica Urbanistica-Comune di Avezzano (All_ E3a)

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Comune di Avezzano, in data 13-01-2026 protocollata al num. 1765.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio del comune, è stata trovata la pratica edilizia riguardante l'intero immobile, di seguito riportata:

- Permesso di Costruire prot. n. 16804 del 13/05/2008 pos 157/07 (intestata alla ditta Barbonetti edil srl).
- Certificato di fine lavori PARZIALE prot. n. 24600 del 12/07/2010 riguardante il piano rialzato, primo e secondo.

Manca l'agibilità.

Verifica conformità Strutturale - Genio Civile (All_F).

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stato effettuato un accesso agli atti al Servizio del Genio Civile di Avezzano.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio storico è stata ritrovata la seguente documentazione:

- Deposito Genio Civile prot. n. 37455 del 26/06/2008,

- Relazione a strutture Ultimate prot. n. 44972 del 15/07/2010.

Manca il Collaudo

Verifica conformità Accatastamento - Agenzia del Territorio (All_C1, C2, C3)

Presso l'agenzia del territorio (Catasto) è stato trovato un accatastamento identificato al foglio 24 mappale 2058 sub 10 con categoria catastale A/2 (Abitazione civile) e contenete le planimetrie dell'unità immobiliare.

Le planimetrie in catasto, sono corrispondenti allo stato di fatto.

Non avendo a disposizione il collaudo e quindi l'agibilità, verrà applicato un deprezzamento del bene (vedi capitolo stima).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI AUSONI, 5/B

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Verifica Urbanistica-Comune di Avezzano (All_ E3a)

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Comune di Avezzano, in data 13-01-2026 protocollata al num. 1765.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio del comune, è stata trovata la pratica edilizia riguardante l'intero immobile, di seguito riportata:

- Permesso di Costruire prot. n. 16804 del 13/05/2008 pos 157/07 (intestata alla ditta Barbonetti edil srl).
- Certificato di fine lavori PARZIALE prot. n. 24600 del 12/07/2010 riguardante il piano rialzato, primo e secondo.

Manca l'agibilità.

Verifica conformità Strutturale - Genio Civile (All_F).

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stato effettuato un accesso agli atti al Servizio del Genio Civile di Avezzano.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio storico è stata ritrovata la seguente documentazione:

- Deposito Genio Civile prot. n. 37455 del 26/06/2008,

Manca il Collaudo

Verifica conformità Accatastamento - Agenzia del Territorio (All_C1, C2, C3)

Presso l'agenzia del territorio (Catasto) è stato trovato un accatastamento identificato al foglio 24 mappale 2058 sub 23 con categoria catastale F/3 (Unità in corso di costruzione), pertanto non sono presenti Le planimetrie catastali.

Non avendo a disposizione il collaudo e quindi l'agibilità, verrà applicato un deprezzamento del bene (vedi capitolo stima).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B

Trattasi di Appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo di un Fabbricato di maggior consistenza denominato Condominio "Via degli Ausoni" e costituito da 4 livelli fuori terra oltre un piano seminterrato. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Ausoni) attraverso il viale pedonale condominiale posto sul lato Ovest, dopo un paio di gradini si scende fino al portone di accesso al vano scala condominiale, con ascensore. Dopo aver salito le scale si arriva al ballatoio del primo piano, di fronte a sinistra troviamo tre porte, quella centrale è la porta di accesso all'appartamento. Appena entrati troviamo sulla sinistra la porta di un piccolo sgabuzzino (dotato di allacci per la realizzazione di un wc). Di fronte si ha un'unica grande stanza suddivisa in soggiorno e Angolo cottura nella parte finale, in fondo alla stanza si ha una porta finestra che porta al terrazzo. A metà stanza sul lato sinistro si apre una porta con un piccolo disimpegno dove sono presenti tre porte rispettivamente: camera da letto matrimoniale, bagno con doccia e camera doppia con portafinestra che permette di accedere ad un balcone. Tutte le stanze sono fornite di infissi che permettono il ricambio d'aria e la luce. L'Appartamento si sviluppa su una superficie lorda di mq. 78,50 ed un'altezza interna di 2,72 ml. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 30/01/2026 alle ore 15:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, era presente l'esecutato che ci ha condotti ad un appartamento diverso da quello pignorato, ho fatto presente la cosa, ma l'esecutato non aveva con se le chiavi e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato. Si è stabilita una nuova data di accesso

(vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Secondo sopralluogo: In data 20/02/2026 alle ore 15,00, alla presenza continua del sottoscritto CTU, Delegato e dell'esecutato, si è eseguito l'accesso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2058, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 85.689,60

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 metroquadro 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.

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima saranno inoltre utilizzati i seguenti procedimenti:

A) metodo analitico

B) metodo sintetico

Il valore di stima dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei due valori ricavati con i metodi sopra elencati e che di seguito si descrivono.

A) Metodo analitico E' fondato sulla capitalizzazione dei redditi certi attribuibili ai beni oggetto di valutazione.

Si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e consente di risalire al suo valore di mercato poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e, quindi, ne rappresenta indirettamente il valore. Viene calcolato con la formula $V_{analitico} = R/i$ dove $V_{analitico}$ è il valore di stima dell'immobile, R è il reddito netto o lordo e i , corrispondentemente, il tasso di capitalizzazione netto o lordo. Il tasso di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa dal mercato, ma - piuttosto - un rapporto tra il canone di locazione ed il prezzo di mercato. Nel caso in oggetto, l'immobile non è locato, però da informazioni assunte sul posto, dalle indagini di mercato per immobili affittati simili per caratteristiche e consistenza, è stato possibile individuare realisticamente un canone annuo che per l'intero immobile oggetto di esecuzione. Come riferito, il reddito preso a base di calcolo può essere quello lordo, ovvero quello materialmente riscosso, oppure quello netto ottenuto sottraendo dalla rendita lorda (canone annuo di locazione) gli oneri a carico della proprietà: manutenzione, ammortamento, assicurazioni, tasse, sfitti ed insolvenze. Attualmente, è prassi corrente considerare saggi di capitalizzazione lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale (v. Consulente Immobiliare, Nomisma, ecc.), al fine di evitare difficili ed incerte stime delle spese in detrazione. Il tasso di capitalizzazione lordo i , per la stima in oggetto può essere utilizzando la formula: $i = 12 \text{ mesi} * V_i / V_m$ laddove i termini V_i e V_m rappresentano rispettivamente i valori di locazione mensile e i valori di mercato, entrambi per mq di superficie lorda, individuati, ad esempio, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

B) Metodo sintetico Si basa sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti da quei comportamenti anche in funzione dei seguenti fattori:

- ubicazione,
- accessibilità e tipologia costruttiva;
- destinazione di P.R.G.;
- stato d'uso e di conservazione;
- incidenza spese di manutenzione;
- rifiniture ed impianti;
- esistenza e durata di regolari locazioni;
- conformità urbanistica e regolarità catastale.

La stima degli immobili viene, pertanto, eseguita facendo riferimento al parametro €/mq. di superficie ricavato sulla base dei prezzi medi unitari di mercato rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona, tramite consultazione di riviste specialistiche di settore e sul sito telematico dell'Agenzia del Territorio - sez. Osservatorio Immobiliare - del Min. dell'Economia e Finanze, da questi presupposti e considerando la condizione dell'edificio, si determina il relativo valore di stima.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B

Trattasi di posto auto coperto sito al piano seminterrato di un Fabbricato di maggior consistenza denominato Condominio "Via degli Ausoni" e costituito da 4 livelli fuori terra oltre un piano seminterrato. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Ausoni) attraverso il viale carrabile condominiale posto sui lati del fabbricato. Il posto auto ha una superficie lorda di mq. 13,32 (4,10 x 3,25) ed un'altezza interna di 2,52 ml. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 30/01/2026 alle ore 15:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, era presente l'esecutato che ci ha condotti al posto auto posto al piano seminterrato, successivamente ci ha portati ad un appartamento diverso da quello pignorato, ho fatto presente la cosa, ma l'esecutato non aveva con se le chiavi e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato. Si è stabilita una nuova data di accesso (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2058, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 4.224,00

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 metroquadro 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.

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima saranno inoltre utilizzati i seguenti procedimenti:

- A) metodo analitico
- B) metodo sintetico

Il valore di stima dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei due valori ricavati con i metodi sopra elencati e che di seguito si descrivono.

A) Metodo analitico E' fondato sulla capitalizzazione dei redditi certi attribuibili ai beni oggetto di valutazione.

Si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e consente di risalire al suo valore di mercato poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e, quindi, ne rappresenta indirettamente il valore. Viene calcolato con la formula $V_{analitico} = R/i$ dove $V_{analitico}$ è il valore di stima dell'immobile, R è il reddito netto o lordo e i , corrispondentemente, il tasso di capitalizzazione netto o lordo. Il tasso di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa dal mercato, ma - piuttosto - un rapporto tra il canone di locazione ed il prezzo di mercato. Nel caso in oggetto, l'immobile non è locato, però da informazioni assunte sul posto, dalle indagini di mercato per immobili affittati simili per caratteristiche e consistenza, è stato possibile individuare realisticamente un canone annuo che per l'intero immobile oggetto di esecuzione. Come riferito, il reddito preso a base di calcolo può essere quello lordo, ovvero quello materialmente riscosso, oppure quello netto ottenuto sottraendo dalla rendita lorda (canone annuo di locazione) gli oneri a carico della proprietà: manutenzione, ammortamento, assicurazioni, tasse, sfitti ed insolvenze. Attualmente, è prassi corrente considerare saggi di capitalizzazione lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale (v. Consulente Immobiliare, Nomisma, ecc.), al fine di evitare difficili ed incerte stime delle spese in detrazione. Il tasso di capitalizzazione lordo i , per la stima in oggetto può essere utilizzando la formula: $i = 12 \text{ mesi} * V_i / V_m$ laddove i termini V_i e V_m rappresentano rispettivamente i valori di locazione mensile e i valori di mercato, entrambi per mq di superficie lorda, individuati, ad esempio, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

B) Metodo sintetico Si basa sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti da quei comportamenti anche in funzione dei seguenti fattori:

- ubicazione,
- accessibilità e tipologia costruttiva;
- destinazione di P.R.G.;
- stato d'uso e di conservazione;
- incidenza spese di manutenzione;
- rifiniture ed impianti;
- esistenza e durata di regolari locazioni;
- conformità urbanistica e regolarità catastale.

La stima degli immobili viene, pertanto, eseguita facendo riferimento al parametro €/mq. di superficie ricavato sulla base dei prezzi medi unitari di mercato rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona, tramite consultazione di riviste specialistiche di settore e sul sito telematico dell'Agenzia del Territorio - sez. Osservatorio Immobiliare - del Min. dell'Economia e Finanze, da questi presupposti e considerando la condizione dell'edificio, si determina il relativo valore di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B	89,26 mq	960,00 €/mq	€ 85.689,60	100,00%	€ 85.689,60
Bene N° 2 - Posto auto Avezzano (AQ) - Via	4,40 mq	960,00 €/mq	€ 4.224,00	100,00%	€ 4.224,00

degli ausoni, 5/B				
Valore di stima:				€ 89.913,60

Valore di stima: € 89.913,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamenti per oneri regolarizzazione pratiche tecniche (Collaudo e Agibilità)	6.166,00	€
Spese condominiali insolute	1.230,00	€
Spese condominiali per Lavori rifacimento fogna (Da eseguire)	517,00	€

Valore finale di stima: € 82.000,00

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.

Celano, li 07/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scipioni Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All_A-2026_03_13-Verbale di Primo Accesso
- ✓ Altri allegati - All_A-2026_03_22-Verbale di Secondo Accesso
- ✓ Foto - All_B - Doc foto 73_2023
- ✓ Visure e schede catastali - All_C1-EDM fg 24 plla 2058
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2a-Visura storica Fg 24 plla 2058 Sub 10
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2b-Visura storica Fg 24 plla 2058 Sub 23
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3a-Planimetria Fg 24 plla 2058 sub 10
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3b-elaborato planimetrico 2019

- ✓ Altri allegati - All_C4-Elenco formalità-iscrizioni-trascrizioni in atti-107-25
- ✓ Altri allegati - All_D-Banca quotazioni immobiliari OMI 107_25
- ✓ Altri allegati - All_E1- estratto NTA Avezzano
- ✓ Altri allegati - All_E2 - stralcio prg Avezzano
- ✓ Concessione edilizia - All_E3a-2008_05_13-Rilascio PdC
- ✓ Tavola del progetto - All_E3b-2008_05_13-Relaz Tecnica + disegni PdC
- ✓ Concessione edilizia - All_E3c-2010_07_12 - Fine Lavori parziale
- ✓ Altri allegati - All_F1-2008_06-26-Deposito GC
- ✓ Altri allegati - All_F2-22010_06_15 RSU
- ✓ Altri allegati - All_G-Elab Grafici Stato di fatto EI-107_2025
- ✓ Altri allegati - All_H- Oneri condominiali

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B

Trattasi di Appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo di un Fabbricato di maggior consistenza denominato Condominio "Via degli Ausoni" e costituito da 4 livelli fuori terra oltre un piano seminterrato. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Ausoni) attraverso il viale pedonale condominiale posto sul lato Ovest, dopo un paio di gradini si scende fino al portone di accesso al vano scala condominiale, con ascensore. Dopo aver salito le scale si arriva al ballatoio del primo piano, di fronte a sinistra troviamo tre porte, quella centrale è la porta di accesso all'appartamento. Appena entrati troviamo sulla sinistra la porta di un piccolo sgabuzzino (dotato di allacci per la realizzazione di un wc). Di fronte si ha un'unica grande stanza suddivisa in soggiorno e Angolo cottura nella parte finale, in fondo alla stanza si ha una porta finestra che porta al terrazzo. A metà stanza sul lato sinistro si apre una porta con un piccolo disimpegno dove sono presenti tre porte rispettivamente: camera da letto matrimoniale, bagno con doccia e camera doppia con portafinestra che permette di accedere ad un balcone. Tutte le stanza sono fornite di infissi che permettono il ricambio d'aria e la luce. L'Appartamento si sviluppa su una superficie lorda di mq. 78,50 ed un'altezza interna di 2,72 ml. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 30/01/2026 alle ore 15:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, era presente l'esecutato che ci ha condotti ad un appartamento diverso da quello pignorato, ho fatto presente la cosa, ma l'esecutato non aveva con se le chiavi e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato. Si è stabilita una nuova data di accesso (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Secondo sopralluogo: In data 20/02/2026 alle ore 15,00, alla presenza continua del sottoscritto CTU, Delegato e dell'esecutato, si è eseguito l'accesso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2058, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio sorge in zona attualmente individuata come zona B1.1 - Aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo nel vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto secondo i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola: a) $U_f = 0,8$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti); b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00; e) $R_c \text{ max} = 0,50$; f) distacchi min. dai confini del lotto = ml. 5,00; g) distacchi min. tra pareti finestrate su spazi interni = ml. 10,00; h) - parcheggi privati min. = 1 mq. per ogni 3 mq. di Se nel caso di destinazione d'uso residenziale e di 1 mq. per ogni 10 mc. per tutte le altre destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal presente art. 8.1 (Legge 122/89); negli interventi di ristrutturazione e ampliamento anche con demolizione e ricostruzione è possibile reperire parcheggi entro un raggio di m. 150 dal lotto di intervento previo asservimento degli stessi all'intervento proposto Non è necessario reperire parcheggi per incrementi di Se non superiore a mq 30. -parcheggi pubblici= 1 mq./2 mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali; i) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine; l) possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile; m) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 5,00 in caso di allineamenti precostituiti [...] Sono specifici parametri riportati nelle N.T.A. (All_E1 - E2).

• **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B

Trattasi di posto auto coperto sito al piano seminterrato di un Fabbricato di maggior consistenza denominato Condominio "Via degli Ausoni" e costituito da 4 livelli fuori terra oltre un piano seminterrato. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Ausoni) attraverso il viale carrabile condominiale posto sui lati del fabbricato. Il posto auto ha una superficie lorda di mq. 13,32 (4,10 x 3,25) ed un'altezza interna di 2,52 ml. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 30/01/2026 alle ore 15:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, era presente l'esecutato che ci ha condotti al posto auto posto al piano seminterrato, successivamente ci ha portati ad un appartamento diverso da quello pignorato, ho fatto presente la cosa, ma l'esecutato non aveva con se le chiavi e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato. Si è stabilita una nuova data di accesso (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2058, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio sorge in zona attualmente individuata come zona B1.1 - Aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo nel vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto secondo i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola: a) $U_f = 0,8$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti); b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00; e) $R_c \text{ max} = 0,50$; f) distacchi min. dai confini del lotto = ml. 5,00; g) distacchi min. tra pareti finestrate su spazi interni = ml. 10,00; h) - parcheggi privati min. = 1 mq. per ogni 3 mq. di Se nel caso di destinazione d'uso residenziale e di 1 mq. per ogni 10 mc. per tutte le altre destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal presente art. 8.1 (Legge 122/89); negli interventi di ristrutturazione e ampliamento anche con demolizione e ricostruzione è possibile reperire parcheggi entro un raggio di m. 150 dal lotto di intervento previo asservimento degli stessi all'intervento proposto Non è necessario reperire parcheggi per incrementi di Se non superiore a mq 30. -parcheggi pubblici= 1 mq./2 mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali; i) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine; l) possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile; m) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 5,00 in caso di allineamenti precostituiti [...] Sono specifici parametri riportati nelle N.T.A. (All_E1 - E2).

Prezzo base d'asta: € 82.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2058, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	89,26 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta essere in ottime condizioni d'uso e manutenzione all'atto del sopralluogo (vedi All_B-doc. foto). Si trova al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza.		
Descrizione:	Trattasi di Appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo di un Fabbricato di maggior consistenza denominato Condominio "Via degli Ausoni" e costituito da 4 livelli fuori terra oltre un piano seminterrato. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Ausoni) attraverso il viale pedonale condominiale posto sul lato Ovest, dopo un paio di gradini si scende fino al portone di accesso al vano scala condominiale, con ascensore. Dopo aver salito le scale si arriva al ballatoio del primo piano, di fronte a sinistra troviamo tre porte, quella centrale è la porta di accesso all'appartamento. Appena entrati troviamo sulla sinistra la porta di un piccolo sgabuzzino (dotato di allacci per la realizzazione di un wc). Di fronte si ha un'unica grande stanza suddivisa in soggiorno e Angolo cottura nella parte finale, in fondo alla stanza si ha una porta finestra che porta al terrazzo. A metà stanza sul lato sinistro si apre una porta con un piccolo disimpegno dove sono presenti tre porte rispettivamente: camera da letto matrimoniale, bagno con doccia e camera doppia con portafinestra che permette di accedere ad un balcone. Tutte le stanze sono fornite di infissi che permettono il ricambio d'aria e la luce. L'Appartamento si sviluppa su una superficie lorda di mq. 78,50 ed un'altezza interna di 2,72 ml. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 30/01/2026 alle ore 15:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, era presente l'esecutato che ci ha condotti ad un appartamento diverso da quello pignorato, ho fatto presente la cosa, ma l'esecutato non aveva con se le chiavi e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato. Si è stabilita una nuova data di accesso (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Secondo sopralluogo: In data 20/02/2026 alle ore 15,00, alla presenza continua del sottoscritto CTU, Delegato e dell'esecutato, si è eseguito l'accesso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via degli ausoni, 5/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2058, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	4,40 mq

Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta essere un posto auto coperto, l'area è pavimentata ed è in discrete condizioni d'uso e manutenzione all'atto del sopralluogo (vedi All_B-doc. foto). Si trova al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza.
Descrizione:	Trattasi di posto auto coperto sito al piano seminterrato di un Fabbricato di maggior consistenza denominato Condominio "Via degli Ausoni" e costituito da 4 livelli fuori terra oltre un piano seminterrato. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Ausoni) attraverso il viale carrabile condominiale posto sui lati del fabbricato. Il posto auto ha una superficie lorda di mq. 13,32 (4,10 x 3,25) ed un'altezza interna di 2,52 ml. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 30/01/2026 alle ore 15:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, era presente l'esecutato che ci ha condotti al posto auto posto al piano seminterrato, successivamente ci ha portati ad un appartamento diverso da quello pignorato, ho fatto presente la cosa, ma l'esecutato non aveva con se le chiavi e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato. Si è stabilita una nuova data di accesso (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito