
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Colaiuda Gianfilippo, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

e per essa

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2025 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.146,40	10

INCARICO

All'udienza del 10/01/2026, il sottoscritto Ing. Colaiuda Gianfilippo, con studio in Via dei Portici, 27 - 67059 - Trasacco (AQ), email gianfilippo.colaiuda@libero.it, PEC gianfilippo.colaiuda@ingpec.eu, Tel. 3493827761, Fax 0863 941200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ovindoli (AQ) - via Nicola Sebastiani, 185, piano S1-T-1°-2°

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato adibito a civile abitazione con annessa cantina sito nel comune di Ovindoli in via Nicola Sebastiani n.185. L'edificio è costituito da tre piani fuori terra e uno seminterrato ed è parte di una schiera di fabbricati. In dettaglio l'abitazione, con accesso autonomo, è costituita da un ingresso, un soggiorno-cucina, un disimpegno e una cantina al piano seminterrato, da una camera, un bagno e un disimpegno al piano terra, da una camera al piano primo e da una mansarda al piano secondo; inoltre è presente un piccolo balcone al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Fabbricato civile ubicato a Ovindoli (AQ) - via Nicola Sebastiani, 185, piano S1-T-1°-2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si Il Sig. **** Omissis **** è deceduto in data 23/10/2025.

CONFINI

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare al piano S1 confina a sud-est con il sub 15 e il sub 16 della stessa particella 578 dello stesso foglio 15, a sud-ovest con via Nicola Sebastiani, a nord-ovest con il sub 3 e il sub 4 della stessa particella 578 dello stesso foglio 15, a nord-est è controterra; al piano terra confina a sud-est con il sub 15 e il sub 16 della stessa particella 578 dello stesso foglio 15, a sud-ovest affaccia su via Nicola Sebastiani, a nord-ovest con il sub 4 della stessa particella 578 dello stesso foglio 15, a nord-est con il sub 3 della stessa particella 578 dello stesso foglio 15; al piano primo e al piano secondo confina a sud-est con il sub 17 della stessa particella 578 dello stesso foglio 15, a sud-ovest affaccia su via Nicola Sebastiani, a nord-ovest con il sub 4 della stessa particella 578 dello stesso foglio 15, a nord-est con il sub 3 della stessa particella 578 dello stesso foglio 15.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,70 mq	92,10 mq	1	92,10 mq	2,70 m	S1, T, 1°
Mansarda	22,60 mq	30,70 mq	0,8	24,56 mq	2,35 m	2°
Balcone scoperto	1,25 mq	1,25 mq	0,3	0,38 mq	0,00 m	T
Cantina	13,40 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				121,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	578	13		A4	4	4,5 vani	78 mq	244,03 €	S1-T-1°-2°	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva che nella visura catastale l'indirizzo del fabbricato è erroneamente indicato come via Faelli n. 123 anziché via Nicola Sebastiani n. 185 come nella realtà.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è nel complesso accettabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare è quota parte di un edificio in linea interamente in muratura a quattro piani dei quali uno seminterrato, due fuori terra ed un piano mansarda. Tutti i piani suddetti sono adibiti a civile abitazione con anche una cantina al piano seminterrato. L'abitazione ha ingresso autonomo da via Nicola Sebastiani n. 185 dal piano seminterrato. Nel dettaglio essa è composta da un ingresso, da una cucina-soggiorno, da un disimpegno e da una cantina al piano seminterrato, da una camera, un bagno e un disimpegno al piano terra, da una camera al piano primo e da una mansarda al piano secondo. Inoltre è presente un piccolo balcone al piano terra. I piani sono collegati tra loro da una scala. La superficie totale lorda dell'abitazione è pari a 122,80 mq e quella netta è pari a 88,30 mq. La cantina, posta al piano seminterrato, ha superficie lorda pari a 20,00 mq e superficie netta pari a 13,40 mq. La superficie del balcone è pari a 1,25 mq. Al piano seminterrato il solaio della cucina-soggiorno è costituito da una volta a botte con altezza minima di 1,80 m e massima di 2,85 m, mentre è piano nel locale cantina con un'altezza di 2,80 m; al piano terra il solaio è costituito da una volta a crociera con altezza minima di 1,80 m e massima di 2,80 m; il piano primo presenta altezza netta pari a 2,65 m; il piano mansarda ha altezza variabile secondo l'inclinazione della copertura da un minimo di 0,80 m ad un massimo di 3,25 m. La copertura è in latero-cemento con sovrastante manto di tegole. Le pareti interne ed esterne dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in marmette cementizie e solo nel bagno e nel locale mansarda sono in piastrelle di ceramica; nel locale cantina il pavimento è in terra. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono anch'essi in legno tranne che nella mansarda dove sono in alluminio. Sono presenti tutti gli impianti tecnici ad eccezione di quello termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa presente che l'esecutato Sig.**** Omissis **** è deceduto in data 23/10/2025.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovazione Ipoteca volontaria Reg. gen. 2609- Reg. part. 470 del 04/02/2005
Iscritto a L'Aquila il 17/01/2025
Reg. gen. 915 - Reg. part. 56
Quota: 1/1
Importo: € 130,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65,00
Rogante: Notaio Bocca Loredana
Data: 26/01/2005
N° repertorio: 11621
N° raccolta: 7380

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 14/10/2025
Reg. gen. 19800 - Reg. part. 16311
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto nel PRG vigente del Comune di Ovindoli ricade in zona A (Centro storico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ovindoli il fabbricato risulta costruito in data antecedente al 1942 e non esistono titoli abilitativi successivi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si precisa, inoltre, che nella determinazione del valore unitario è stato applicato l'abbattimento forfettario del 5% per l'assenza della garanzia per vizi.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ovindoli (AQ) - via Nicola Sebastiani, 185, piano S1-T-1°-2°
Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato adibito a civile abitazione con annessa cantina sito nel comune di Ovindoli in via Nicola Sebastiani n.185. L'edificio è costituito da tre piani fuori terra e uno seminterrato ed è parte di una schiera di fabbricati. In dettaglio l'abitazione, con accesso autonomo, è costituita da un ingresso, un soggiorno-cucina, un disimpegno e una cantina al piano seminterrato, da una camera, un bagno e un disimpegno al piano terra, da una camera al piano primo e da una mansarda al piano secondo; inoltre è presente un piccolo balcone al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 578, Sub. 13, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 110.146,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ovindoli (AQ) - via Nicola Sebastiani, 185, piano S1-T-1°-2°	121,04 mq	910,00 €/mq	€ 110.146,40	100,00%	€ 110.146,40
				Valore di stima:	€ 110.146,40

Valore di stima: € 110.146,40

Valore finale di stima: € 110.146,40

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trasacco, li 18/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Colaiuda Gianfilippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie immobile
- ✓ N° 8 Foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ovindoli (AQ) - via Nicola Sebastiani, 185, piano S1-T-1°-2°
Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato adibito a civile abitazione con annessa cantina sito nel comune di Ovindoli in via Nicola Sebastiani n.185. L'edificio è costituito da tre piani fuori terra e uno seminterrato ed è parte di una schiera di fabbricati. In dettaglio l'abitazione, con accesso autonomo, è costituita da un ingresso, un soggiorno-cucina, un disimpegno e una cantina al piano seminterrato, da una camera, un bagno e un disimpegno al piano terra, da una camera al piano primo e da una mansarda al piano secondo; inoltre è presente un piccolo balcone al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 578, Sub. 13, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto nel PRG vigente del Comune di Ovindoli ricade in zona A (Centro storico).

Prezzo base d'asta: € 110.146,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.146,40

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ovindoli (AQ) - via Nicola Sebastiani, 185, piano S1-T-1°-2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 578, Sub. 13, Categoria A4	Superficie	121,04 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del fabbricato è nel complesso accettabile.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato adibito a civile abitazione con annessa cantina sito nel comune di Ovindoli in via Nicola Sebastiani n.185. L'edificio è costituito da tre piani fuori terra e uno seminterrato ed è parte di una schiera di fabbricati. In dettaglio l'abitazione, con accesso autonomo, è costituita da un ingresso, un soggiorno-cucina, un disimpegno e una cantina al piano seminterrato, da una camera, un bagno e un disimpegno al piano terra, da una camera al piano primo e da una mansarda al piano secondo; inoltre è presente un piccolo balcone al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		