TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caroli Alfonso, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.

promossa da

...

Codice fiscale:
Lungotevere Flaminio n.18
00196 - Roma (RM)

contro

Codice fiscale:
Via Aquila n.122
67043 - Celano (AQ)

Codice fiscale:
Via Aquila n.122
67043 - Celano (AQ)

Firmato Da: ANTONELLA VALENTE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1b7544ca9b00e6a1e2d5e99aaecddc50
Firmato Da: CAROLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa4d7704991e1106bc2d8908ac20fe9

SOMMARIO

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 4
Servitù, censo, livello, usi civici 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 5
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 6
Normativa urbanistica 7
Regolarità edilizia 8
Stima / Formazione lotti 8
Riepilogo bando d'asta 11
Lotto Unico 11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E. 12
Lotto Unico 12

Firmato Da: ANTONELLA VALENTE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1b7544ca9b00e6a1e2d5e99aaecddc50
Firmato Da: CAROLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ae4d7704991e1f06bc2d8908ac20fe9

INCARICO

All'udienza del 15/03/2025, il sottoscritto Arch. Caroli Alfonso, con studio in Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 71 - 67051 - Avezzano (AQ), e-mail archcaroli@gmail.com, PEC alfonso.caroli@archiworldpec.it, Tel. 0863 472126, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2025 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 Celano (AQ) - Via Aquila n.122

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione sita nel Comune di Celano (AQ), Via Aquila n.122, che si sviluppa su due piani oltre al piano terra e il locale sottotetto (denominato terzo piano). Al piano terra sono presenti tre locali allineati, di cui uno adibito a cucina, un bagno, una piccola corte e i due ingressi di accesso all'immobile da via Aquila; al piano primo ci sono il soggiorno col balcone, la cucina, il bagno e il terrazzo; il secondo piano è composto da due camere, un balcone su via Aquila, un bagno e il terrazzo; infine al piano terzo (sottotetto) c'è il locale soffitta ancora allo stato di rustico. Tutti i piani dell'immobile sono serviti dalle scale interne.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Celano (AQ) - Via Aquila n.122

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)
  Codice fiscale:
  Via Aquila n.122
  67043 - Celano (AQ)

- (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: 15Y
  Via Aquila n.122
  67043 - Celano (AQ)

Firmato Da: ANTONELLA VALENTE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1b7544ca9b00e6a1e2d5e99aaecddc50
Firmato Da: CAPOLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ae4d7704991e1f06bc2d8908ac20fe9

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

-) (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile pignorato confina a sud con la via Aquila, a est con l'immobile definito in catasto al foglio 13 particella n.27, intestatari ' ed altri, e a ovest con l'immobile definito in catasto al foglio 13 particella n.25, intestatari i CF: ed un altro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	191,00 mq	191,00 mq	1	191,00 mq	2,60 m	T-1-2-3
Corte, terrazzi e balconi	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**193,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	**193,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/05/2006** al **23/06/2006**	) (CF -) - Proprietà per 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 26, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 412,65 Piano T-1-2-3
Dal **23/06/2006** al **21/03/2025**	1. (nato/a il 28/02/1979 - proprietà per 2/2)	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 26, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 199 mq Rendita € 412,65

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	26	3		A3	2	8,5 vani	199 mq	412,65 €	T-1-2-3	

Firmato Da: ANTONELLA VALENTE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1b7544ca9b006a1e2d5e99aaecddc50
Firmato Da: CAROLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ae4d7704991e1f06bc2d8908ac20fe9

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo del 3 aprile 2025 l'esperto stimatore ha rilevato difformità tra le planimetrie depositate in catasto e lo stato dei luoghi, e cioè in catasto non è riportato quanto segue:
- al piano terra la realizzazione della porta e della finestra all'ingresso del civico 124 e il muro di confine rinforzato della parete ovest della cucina, inoltre durante il sopralluogo i locali ispezionati al piano terra non risultano garage e/o legnaia;
- al piano secondo la realizzazione del bagno, della scala di accesso al terzo piano (soffitta) e vi è diversa distribuzione degli ambienti interni inclusa l'uscita della scala di accesso al piano rispetto a quanto depositato;
- infine al piano terzo la realizzazione della scala di accesso.

Quanto riscontrato e descritto in precedenza possono essere considerate parziali difformità edilizie urbanistiche anche per quanto stabilito dal Cons. di Stato n. 38/2022 che definisce: <<.... *Il concetto di parziale difformità presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio rilasciato dall'autorità amministrativa, venga realizzato secondo modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera* ....».
Per cui l'esperto in sede di valutazione del bene applicherà la decurtazione del 5% sul valore dell'immobile per assolvere ai costi che l'acquirente dovrà supportare per sanare le parziali difformità catastali e edilizie urbanistiche rilevate durante il sopralluogo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche svolte non risultano usi civici per gli immobili staggiti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato staggito è composto da tre pani fuori terra e un piano sottotetto, soffitta in catasto definita come piano terzo, tra loro sono collegati da scale interne. L'immobile ha solo due pareti finestrate sul lato sud e sul lato nord, al piano terra c'è una piccola corte sul lato nord, mentre al primo piano e al secondo piano ci sono i balconi che affacciano su via Aquila e i due terrazzi nella zona nord. L'altezza interna utile è al piano terra di 2,20 m. e di 2,40 m., al piano primo è di 2,60 m. e 2,50 m., al piano secondo è di 2,90 m. e di 2,30 m. e al piano soffitta l'altezza varia da 0,90 m. a 2,20 m.. La struttura portante è in muratura, i solai in putrelle di ferro e tavelloni e parte in c.a.. La copertura è a falde in latero cemento con manto di copertura in tegole e sono presenti due aperture a luce sulle falde.
L'immobile è fornito di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas, degli impianti elettrici, idrici e di scarico e dei relativi allacci alle forniture; al piano terra c'è un termo-camino che dovrebbe essere non funzionante.
Gli infissi esterni sono laccati bianchi con doppi vetri, gli infissi interni sono in legno; i portoni di ingresso sono del tipo blindato. I pavimenti e i rivestimenti interni sono del tipo gres, le pavimentazioni dei terrazzi e dei balconi sono in gres per esterni.
L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e presenta un leggero stato di usura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo del 03/04/2025 l'immobile risulta occupato dai debitori e dalla loro famiglia di tre figli, inoltre a seguito della richiesta all'Agenzia delle Entrate circa lo stato di occupazione dell'immobile pignorato è stato risposto all'esperto stimatore con nota pec dell'8/04/2025 quanto segue: <<..... *La presente per comunicarLe*

Firmato Da: ANTONELLA VALENTE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1b7544ca9b00e6a1e2d5e99aaecddc50
Firmato Da: CAROLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ae4d7704991e1f06bc2d8908ac20fe9

che la ricerca non ha prodotto risultati. Non ci sono contratti di affitto, contratti di comodato d'uso e quant'altro registrati in corso di validità alla data odierna. .....>>.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **13/05/1987** al **14/05/1990**	1. [illegible]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio RAUCCIO Filippo	13/05/1987	3460	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		L'Aquila	22/05/1987	8042	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **14/05/1990** al **23/06/2006**	[illegible]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott. Arturo DI GIOVANNI	14/05/1990	137110	22492
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		L'Aquila	22/05/1990	6543	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/06/2006**	[illegible]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio RAUCCIO Filippo	23/06/2006	34373	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		L'Aquila	30/06/2006	9621	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a L'Aquila il 30/06/2006
  Reg. gen. 16185 - Reg. part. 4113
  Importo: € 270.000,00
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: ANTONELLA VALENTE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1b7544ca9b00e6a1e2d5e99aaecddc50
Firmato Da: CAPOLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ae4d7704991e1f06bc2d8908ac20fe9

Rogante: Notaio Dott. RAUCCIO Filippo
Data: 23/06/2006
N° repertorio: 34374/10169

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a L'Aquila il 11/12/2024
  Reg. gen. 23803 - Reg. part. 20009
  A favore di I
  Contro .

  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le spese della cancellazione dei gravami sono a carico della procedura e le formalità sono da cancellare col decreto di trasferimento. 1 - La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art.15 D.P.R. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00. 2 - Per le ipoteche giudiziarie e legali il costo di cancellazione totale o restrizione di ipoteca è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€. 35,00) ed all'imposta di bollo (€. 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% sulla base imponibile, che nel nostro caso è costituita dal prezzo di aggiudicazione (art.44 del D.P.R. n.131/1986-TUR), con un minimo di €. 200,00 (d.lgs. 31.10.1990, n.347). 3 - Il costo per la cancellazione della trascrizione del pignoramento è di 27 euro di emolumenti e diritti PRA, più 48 euro di imposta di bollo e per il rilascio del certificato di proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla normativa urbanistica si rimanda al "Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni" (art.30 2° comma D.P.R. n.380/2001) rilasciato all'esperto stimatore dal Comune di Celano col prot. n.8924 del 19/05/2025 e allegato alla presente relazione peritale.
Nel documento succitato il responsabile del servizio: <<.... *CERTIFICA Ai sensi e per gli effetti della Legge n.47/85 e attesta le seguenti prescrizioni urbanistiche: - Foglio n.13 mappale 26 sub 3 (NCEU) incluso per il 100% nella zona B3 "ZONA DI COMPLETAMENTO PARZIALMENTE EDIFICATA" con sovrapposizione per il 100% della ZONA "AREE PERIMETRATE A RISCHIO MOLTO ELEVATO R4 e A4" del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico rischio frane dell'Autorità di bacino Liri Garigliano della Variante Generale alla Strumentazione Urbanistica; CON LE SEGUENTI DENOMINAZIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE: ZONA B3 "ZONA DI COMPLETAMENTO PARZIALMENTE EDIFICATA": Con le prescrizioni di Zona di cui agli artt. 19, 19.2 e 19.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione; ZONA "AREE PERIMETRATE A RISCHIO MOLTO ELEVATO R4 e A4": Con le prescrizioni di Zona di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione ....*>>.
Inoltre si fa presente che con delibera del C.C. n.34 del 30/07/2024 il consiglio comunale di Celano deliberava:
- di prendere atto del Decreto n.369 del 30/04/2024 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale con il quale adottava ai sensi di legge la Proposta di variante di iniziativa pubblica del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico – Rischio frana Zona Nord del Comune di Celano;
- di prendere atto che il Decreto n. 369/2024 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale veniva pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n.22 del 5 giugno 2024 e sul sito istituzionale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- di approvare il progetto di riperimetrazione del rischio frana ai sensi dell'art. 29 delle NTA del "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico – Rischio frana del Comune di Celano", giusto Decreto n. 369/2024 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.
Nel decreto n.369/2024 dell'Autorità di Bacino si adottano, ai sensi di legge, le modifica della perimetrazione

Firmato Da: ANTONELLA VALENTE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1b7544ca9b00e6a1e2d5e99aaecddc50
Firmato Da: CAROLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ae4d7704991e1f06bc2d8908ac20fe9

e/o classificazione delle aree a rischio/attenzione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio di frana [P.S.A.I.-RF] dell'ex Autorità di Bacino Nazionale dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno, relativamente al comune di Celano (AQ) in località area a Nord abitato, così come riportata negli elaborati allegati al decreto; dagli allegati al decreto risulta che nella zona R4 (AREA A RISCHIO MOLTO ELEVATO), <<.... *per il livello di rischio presente, sono possibili le perdite di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socio-economiche* ....>>, mentre le zone A4 (AREA A ALTA ATTENZIONE) sono <<.... *Aree non urbanizzate, potenzialmente interessate da fenomeni di innesco, transito ed invasione di frane a massima intensità attesa alta* ....>>.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle verifiche fatte dall'esperto stimatore presso gli uffici del Comune di Celano risulta che per tale immobile è stata rilasciata "Concessione Edilizia in Sanatoria" n.497 il 13/06/2006, pratica n.27/1995 prot. n.7310, per l'esecuzione dei lavori di: <<..."Costruzione di un manufatto in muratura uso bagno" ....>>.
Nella stessa pratica edilizia l'allora proprietario allega il titolo di proprietà con l'atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Arturo Di Giovanni in data 14/05/1990, repertorio n.137110 e raccolta n.22492, in cui viene riportato: <<.... *in ordine al disposto dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, la parte venditrice, previa ammonizione circa la responsabilità penale cui è soggetta in caso di dichiarazione mendace, dichiara ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge 4 gennaio 1968 n.15 e la parte acquirente ne prende atto: - che le opere relative alla costruzione dell'immobile in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che a tutt'oggi non hanno subito alcuna modifica* .....>>.
Esiste il "Certificato di Idoneità Sismica" redatto il 16/05/2006 depositato presso la "Provincia dell'Aquila Servizio Tecnico per il Territorio di Avezzano" (ex genio civile) al prot. n.1623 del 22/05/2006.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato dal sopralluogo del 03/04/2025, ed il progetto allegato alla "Concessione Edilizia in Sanatoria" n.497 il 13/06/2006, unico atto autorizzato riscontrato negli uffici comunali dall'esperto stimatore.
Per quanto riguarda le difformità rilevate si rimanda alla lettura del paragrafo della presente relazione relativo a "Corrispondenza catastale", dove si valutano anche gli oneri per sanare tali difformità.
Inoltre è presente sul terrazzo del piano secondo una copertura fissa in legno, per la quale non sono stati riscontrati atti autorizzativi, che l'esperto stimatore considera una difformità non sanabile e dovrà essere rimossa a spese e cura dell'acquirente.
L'esperto in sede di valutazione del bene applicherà la decurtazione del 3% sul valore dell'immobile per assolvere ai costi che l'acquirente dovrà supportare per la rimozione della copertura fissa in legno.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Firmato Da: ANTONELLA VALENTE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1b7544ca9b00e6a1e2d5e99aaecddc50
Firmato Da: CAROLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ae4d7704991e1f06bc2d8908ac20fe9

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Celano (AQ) - Via Aquila n.122
  Fabbricato per civile abitazione sita nel Comune di Celano (AQ), Via Aquila n.122, che si sviluppa su due piani oltre al piano terra e il locale sottotetto (denominato terzo piano). Al piano terra sono presenti tre locali allineati, di cui uno adibito a cucina, un bagno, una piccola corte e i dui ingressi di accesso all'immobile da via Aquila; al piano primo ci sono il soggiorno col balcone, la cucina, il bagno e il terrazzo; il secondo piano è composto da due camere, un balcone su via Aquila, un bagno e il terrazzo; infine al piano terzo (sottotetto) c'è il locale soffitta ancora allo stato di rustico. Tutti i piani dell'immobile sono serviti dalle scale interne.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 26, Sub. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 101.209,20
  Per il valore di stima al mq dell'immobile l'esperto stimatore ha fatto riferimento al valore di mercato ottenuto dalle quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per il Comune CELANO (AQ), secondo semestre anno 2024, (Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO) per Abitazioni di tipo economico e a questo valore sono state applicate le seguenti riduzioni:

  a) - l'abbattimento forfettario del 5%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati;

  b) - l'abbattimento forfettario del 8% dovuto alle decurtazioni descritte dall'esperto stimatore ai paragrafi "Corrispondenza catastale" e "Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità" della presente relazione.

  E cioè:

  1 - valore di mercato per abitazioni di tipo economico, al mq da Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:
  600,00 €/mq (riferito alla superficie lorda)

  2 - valore ottenuto applicando la decurtazione del 5% di cui al precedente punto a):
  (600,00 x 0,95) €/mq = 570,00 €/mq

  3 - valore ottenuto applicando la decurtazione del 8% di cui al precedente punto b):
  (570,00 x 0,92) €/mq = 524,40 €/mq
  Il valore di stima applicato al mq è di 524,40 €/mq.

  Per cui il valore dell'immobile staggito è:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Celano (AQ) - Via Aquila n.122	193,00 mq	524,40 €/mq	€ 101.209,20	100,00%	€ 101.209,20
				Valore di stima:	€ 101.209,20

Valore finale di stima del Lotto: € 101.209,20

(euro centounomiladuecentonove/20)

Firmato Da: ANTONELLA VALENTE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1b7544ca9b00e6a1e2d5e99aaecddc50
Firmato Da: CAROLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ae4d7704991e1f06bc2d8908ac20fe9

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 27/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caroli Alfonso

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato A: verbale del sopralluogo del 3 aprile 2025;
- ✓ Allegato B: documentazione catastale;
- ✓ Allegato C: certificato urbanistico, documentazione estratta dal Comune di Celano (AQ);
- ✓ Allegato D: rilievo grafico immobile;
- ✓ Allegato E: risposta Agenzia Entrate su stato di occupazione immobile, quotazioni immobiliari Agenzia Entrate Comune di Celano (AQ);
- ✓ Allegato F: atto di provenienza e elenco formalità esecutati;
- ✓ Allegato G: documentazione fotografica.

Firmato Da: ANTONELLA VALENTE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1b7544ca9b00e6a1e2d5e99aaecddc50
Firmato Da: CAROLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ae4d7704991e1f06bc2d8908ac20fe9

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Celano (AQ) - Via Aquila n.122
  Fabbricato per civile abitazione sita nel Comune di Celano (AQ), Via Aquila n.122, che si sviluppa su due piani oltre al piano terra e il locale sottotetto (denominato terzo piano). Al piano terra sono presenti tre locali allineati, di cui uno adibito a cucina, un bagno, una piccola corte e i dui ingressi di accesso all'immobile da via Aquila; al piano primo ci sono il soggiorno col balcone, la cucina, il bagno e il terrazzo; il secondo piano è composto da due camere, un balcone su via Aquila, un bagno e il terrazzo; infine al piano terzo (sottotetto) c'è il locale soffitta ancora allo stato di rustico. Tutti i piani dell'immobile sono serviti dalle scale interne.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 26, Sub. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: In merito alla normativa urbanistica si rimanda al "Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni" (art.30 2° comma D.P.R. n.380/2001) rilasciato all'esperto stimatore dal Comune di Celano col prot. n.8924 del 19/05/2025 e allegato alla presente relazione peritale. Nel documento succitato il responsabile del servizio certifica che l'immobile è : <<.... *incluso per il 100% nella zona B3 "ZONA DI COMPLETAMENTO PARZIALMENTE EDIFICATA" con sovrapposizione per il 100% della ZONA "AREE PERIMETRATE A RISCHIO MOLTO ELEVATO R4 e A4" del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico rischio frane dell'Autorità di bacino* ....>>.

Firmato Da: ANTONELLA VALENTE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1b7544ca9b00e6a1e2d5e99aaecddc50
Firmato Da: CAROLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ae4d7704991e1f06bc2d8908ac20fe9

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Celano (AQ) - Via Aquila n.122		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 26, Sub. 3, Categoria A3	**Superficie**	193,00 mq
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione sita nel Comune di Celano (AQ), si sviluppa su due piani oltre al piano terra e il locale sottotetto (denominato terzo piano). Al piano terra sono presenti tre locali allineati, di cui uno adibito a cucina, un bagno, una piccola corte e i dui ingressi di accesso all'immobile da via Aquila; al piano primo ci sono il soggiorno col balcone, la cucina, il bagno e il terrazzo; il secondo piano è composto da due camere, un balcone su via Aquila, un bagno e il terrazzo; infine al piano terzo (sottotetto) c'è il locale soffitta ancora allo stato di rustico. Tutti i piani dell'immobile sono serviti dalle scale interne.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Dal sopralluogo del 03/04/2025 l'immobile risulta occupato dai debitori e dai loro figli.		

Firmato Da: ANTONELLA VALENTE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1b7544ca9b00e6a1e2d5e99aaecddc50
Firmato Da: CAROLI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ae4d7704991e1f06bc2d8908ac20fe9