

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Loreto Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto.....	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto.....	8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto.....	8
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	8
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	9
Confini	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	11
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	12
Patti	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	12

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	13
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	19
Lotto 2.....	19

Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	21
Patti	21
Stato conservativo.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Lotto 3	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	24
Precisazioni.....	25
Patti	25
Stato conservativo.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Lotto 4	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini	27
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali.....	28

Precisazioni.....	29
Patti.....	29
Stato conservativo.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	30
Lotto 5.....	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità.....	31
Confini.....	31
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali.....	32
Precisazioni.....	32
Patti.....	32
Stato conservativo.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	37
Lotto 3	38
Lotto 4	38
Lotto 5	39
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto 1	41
Lotto 2	41
Lotto 3	41
Lotto 4	42
Lotto 5	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.....	43

Lotto 1	43
Lotto 2	43
Lotto 3	44
Lotto 4	44
Lotto 5	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	46
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19).....	46
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32.....	46
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto.....	46
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto.....	47
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto.....	47
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto.....	48



All'udienza del 01/07/2025, il sottoscritto Ing. Di Loreto Renato, con studio in Via Angelo Tirabassi, 4 - 67051 - Avezzano (AQ), email studioingegneriadiloreto@gmail.com, PEC renato.diloreto@ingpec.eu, Tel. 393 9687826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto (Coord. Geografiche: LAT 42°04'22" LONG. 13°04'00")
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto (Coord. Geografiche: LAT 42°03'42" LONG. 13°04'34")
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto (Coord. Geografiche: LAT 42°03'04" LONG. 13°04'35"")
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto (Coord. Geografiche: LAT 42°03'04" LONG. 13°04'36"")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

Abitazione di tipo economico facente parte di un aggregato edilizio di più vaste proporzioni, in catasto al Foglio 11, p.lla 139 sub34.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

Trattasi di una porzione di un immobile di più vasta consistenza, adibito a locale deposito.

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PERETO (AQ) - PERETO

Trattasi di un terreno agricolo di classe 3° della superficie di mq. 2.579, riportata in catasto al Foglio 1 con la P.lla 73

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PERETO (AQ) - PERETO

Trattasi di un terreno agricolo di classe 3° della superficie di mq. 990, riportata in catasto al Foglio 8 con la P.lla 54

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PERETO (AQ) - PERETO

Trattasi di un terreno agricolo di classe 3° della superficie di mq. 850, riportata in catasto al Foglio 18 con la P.lla 198

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PERETO (AQ) - PERETO

Trattasi di un terreno agricolo di classe 5° della superficie di mq. 1.240 riportata in catasto al Foglio 29 con la P.lla 19

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completo

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 564 del c.p.c. risulta completa

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

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 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

Il fabbricato confina a nord con proprietà **** Omissis ****; a sud ed e est con proprietà di **** Omissis ****; ad ovest con proprietà di ##Cristofari Lucia

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

Confina a nord con via San Nicola; a sud, est ed ovest con altri sub della p.lla 139 del foglio 11.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CUCINA	7,45 mq	11,95 mq	1	11,95 mq	2,97 m	TERRA
TINELLO	12,56 mq	16,58 mq	1	16,58 mq	2,25 m	TERRA

LETTO 1	14,18 mq	18,83 mq	1	18,83 mq	2,40 m	TERRA
BAGNO	4,96 mq	7,71 mq	1	7,71 mq	2,40 m	SOTTOTETTO
LETTO 2	15,47 mq	21,18 mq	1	21,18 mq	2,50 m	SOTTOTETTO
SCALA PIANEROTTOLO	4,81 mq	8,51 mq	1	8,51 mq	0,00 m	SOTTOTETTO
Totale superficie convenzionale:				84,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,76 mq		

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel borgo antico di Pereto, nella Zona A Centro storico Nucleo Antico del vigente P.R.G., ove si accede attraverso alcune stradine, quasi sempre pedonali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina-deposito	10,86 mq	14,03 mq	0,4	5,61 mq	1,95 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				5,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,61 mq		

La cantina deposito oggetto di pignoramento è ubicata nel borgo antico di Pereto, nella Zona A Centro storico Nucleo Antico del vigente P.R.G., ove si accede attraverso alcune stradine, quasi sempre pedonali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1993 al 03/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 139, Sub. 34 Categoria A3, Cons. 4 vani Rendita € 177,66 Piano T
Dal 03/09/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 139, Sub. 34 Categoria A3 Cl.2 Rendita € 177,66

		Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 07/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 139, Sub. 34 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 177,66 Piano T-1

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 139, Sub. 13 Categoria C2, Cons. 10 mq Rendita € 0,01
Dal 01/01/1992 al 27/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 139, Sub. 13 Categoria C2 Cl.U, Cons. 10 mq Rendita € 11,36

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	139	34		A3	2	4 vani		177,66 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Dopo aver compiuto i necessari riscontri cartacei presso l'Agenzia delle Entrate di L'Aquila, dopo un attento sopralluogo, con l'esecuzione del rilievo grafico dell'immobile pignorato è possibile affermare che esiste corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	139	13		C2	U	10 mq		11,36 €		

Corrispondenza catastale

In data 30/09/2065 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di L'Aquila per acquisire la planimetria dell'unità immobiliare (p.lla 139 sub 13 del foglio 11 del Comune di Pereto).. E' stato accertato che essa non è mai stata presentata in catasto.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

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

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

L'immobile risulta ad oggi abitato saltuariamente, comunque occupato dal debitore, e in discrete condizioni di manutenzione

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

L'immobile risulta occupato dal debitore.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

L'immobile risulta ad oggi abitato saltuariamente e in discrete condizioni di manutenzione

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

L'immobile risulta in uso dal proprietario debitore e si trova in discrete condizioni di manutenzione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale né aventi parti comuni con altri immobili

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale né presenta parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

Il fabbricato pignorato ricade nella Zona A "Centro Storico Nucleo Antico" del P.R.G. vigente del Comune di Pereto. Esso è parte di un aggregato edilizio di più vaste proporzioni la cui costruzione risale intorno al 1700. La struttura portante è in muratura di pietrame con tessitura disordinata, con sezione trasversale costituita da paramenti lapidei accostati e/o debolmente ammassati con un nucleo interno a sacco coerente. Il solaio del piano terra è in parte del tipo a crociera costituito da mattoni originali e in parte da putrelle in acciaio con tavelline in laterizio;

Il fabbricato, il cui accesso avviene da via San Nicola attraverso una piccolissima area scoperta, è costituito da:

- Un piano terra, ove sono ubicati un soggiorno, una cucina abitabile e una camera da letto;
- Un piano primo, costituito da una camera da letto e un bagno. Si accede al primo piano utilizzando una scala interna a vista.

Sono presenti gli impianti idrico sanitario, elettrico e termico; essi però sono privi di relative certificazioni. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato dotati di persiane, mentre quelli interni sono in legno. I pavimenti sono in gres porcellanato. L'immobile è internamente intonacato ma ne è privo il soffitto della camera da letto del piano terra.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nella Zona A "Centro Storico Nucleo Antico" del P.R.G. vigente del Comune di Pereto. Esso è parte di un aggregato edilizio di più vaste proporzioni edificato a ridosso del castello di Pereto. La struttura portante è in muratura di pietrame con tessitura disordinata, con sezione trasversale costituita da paramenti lapidei accostati e/o debolmente ammassati con un nucleo interno a sacco coerente. Il solaio è costituito da putrelle in acciaio con tavelline in laterizio SOSTENUTE sostenute da

travature di legno infisse sul muro. L'accesso al locale cantina avviene attraverso una piccola apertura con porta in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

L'immobile risulta occupato dal debitore, anche se abitato saltuariamente.

L'immobile risulta occupato dal debitore, il quale lo utilizza saltuariamente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, avvenuto in data 04/09/2025, al fine di prendere visione della consistenza ed effettuare un rilievo grafico e fotografico, lo stesso risultava occupato da soppellettili ed oggetti appartenenti al debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/1986 al 07/07/2025	**** Omissis ****	Atto tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Benedetti	24/05/1986	5343	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		L'Aquila	13/06/1986	2246	

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 risulta attualmente invariata.

I titolari catastali corrispongono a quelli reali

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1988 al 27/01/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Recchi	19/05/1988	664	137
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Registro di L'Aquila	07/06/1988	8142	6508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Conservatoria RR. II. L'Aquila il 25/09/2023
 Reg. gen. 17359 - Reg. part. 1206
 Quota: 1/1
 Importo: € 110.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 110.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
 Trascritto a Agenzia delle entrate L'Aquila il 01/03/2024
 Reg. gen. 4103 - Reg. part. 3478
 Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Agenzia delle Entrate Direzione provinciale L'Aquila il 11/09/2024

Reg. gen. 17051 - Reg. part. 14368

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria RR.II. L'Aquila il 25/09/2023
Reg. gen. 17359 - Reg. part. 1206
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 01/03/2024
Reg. gen. 410 - Reg. part. 3478
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17051 - Reg. part. 14368
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel borgo antico di Pereto, nella Zona A Centro storico Nucleo Antico del vigente P.R.G.,

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel borgo antico di Pereto, nella Zona A Centro storico Nucleo Antico del vigente P.R.G.,

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 06/09/2025 il sottoscritto C.T.U. ha inviato al comune di Pereto (Aq) la richiesta di accesso agli atti, al fine di verificare l'esistenza di eventuali autorizzazioni urbanistiche rilasciate al **** Omissis ****, per il fabbricato ubicato in Pereto, via San Nicola 38 (ora n. 19) e riportato in catasto al Foglio 11 con le p.lle 139 sub 34 e sub 13.

In data 25/09/2025 e 12/12/2025 il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Pereto per prendere visione della documentazione attinente il fabbricato oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione visionata, si è accertato che:

- Per l'immobile pignorato fu presentata al Comune di Pereto domanda di Concessione edilizia in data 04/10/1984. Il Comune rilasciò la Concessione Edilizia prot. 2744 del 15/03/1985, pratica edilizia 511/85, con oggetto "Consolidamento di un fabbricato di civile abitazione, sito in via San Nicola, di proprietà di **** Omissis ****. I lavori previsti ed autorizzati consistevano:

- a) nella demolizione dei solai in legno e della parte superiore dei muri perimetrali e di spina;
- b) rifacimento dei solai con a doppio T (NP 14) e tavelloni e cordoli perimetrali di coronamento in c.a. armati con 4 F16 e staffe F 6/20cm;

- c) manto di copertura del tetto in coppi e controcoppi con la gronda in legno;

- L'ufficio del genio Civile di Avezzano, con prot. 139/6393/84 del 05/02/1985, autorizzava la Ditta **** Omissis **** ad eseguire i lavori previsti in progetto, con l'indicazione di non alterare la linea di colmo e di gronda e di attenersi alle norme contenute del D.M. 19/06/1984, punti C.9.4 e C9.5 per quanto riguarda la sostituzione dei solai di piano.

- In data 17/10/1985 il progetto autorizzato dall'Ufficio del Genio Civile prot. 139/6393/84, a seguito di specifica istanza, veniva volturato a nome della Ditta **** Omissis ****.

- In data 24/06/1985, il direttore dei lavori **** Omissis ****, con nota al Sindaco di Pereto comunicava la rinuncia alla direzione dei lavori relativi alla Concessione Edilizia prot. 2744 del 15/03/1985.

- A seguito di verifiche il Comune di Pereto accertava che la Ditta **** Omissis **** aveva realizzati lavori in difformità al progetto approvato.

- La Giunta Regionale d'Abruzzo 1° Dipartimento Urbanistica e Beni Ambientali con nota del 08/10/2025 prot. 2779 chiede al Sindaco di Pereto di conoscere i definitivi provvedimenti assunti al riguardo delle opere abusive eseguite da **** Omissis ****.

- Il Comune di Pereto risponde con nota del 23/11/1985, comunicando che, nel caso in oggetto, sarebbe stato applicato quanto disposto dal 2° comma dell'art. 12 della L 47/85.

Ad oggi non risulta sia stato adottato da parte del Comune di Pereto alcun provvedimento.

Da un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontandolo con quanto previsto nella Concessione edilizia prot. 2744 del 15/03/1985 rilasciata dal Comune di Pereto e nel progetto depositato presso il Genio

Civile di Avezzano prot. 139/6393/84 del 05/02/1985, si deduce che le opere eseguite differiscono da quanto previsto nelle citate autorizzazioni:

1. Nel piano terra la cucina è rappresentata nei disegni progettuali di forma rettangolare mentre nella realtà è di forma trapezoidale. L'apertura tra la cucina-ingresso ed il soggiorno appare ampliata;
2. La scala, che mette in comunicazione il piano terra con il piano primo (sottotetto) è stata realizzata con una diversa disposizione planimetrica e di forma diversa da quanto previsto in progetto;
3. Nel piano sottotetto sono stati eseguiti lavori non previsti dal progetto approvato realizzando una distribuzione funzionale differenzia.
4. L'altezza di colmo è di m. 3,00 mentre quelle minime nelle due falde sono di m. 2,00 e m. 1,75. Nel progetto assentito viene indicato che l'altezza del sottotetto è variabile ma non vengono dichiarate le altezze massime e minime della copertura a due falde con diversa pendenza.;
5. Confrontando la sezione del fabbricato ante operam-post operam con lo stato di fatto, si ravvisa che nella copertura a due falde, una di esse non è continua, a ma è spezzata in corrispondenza del volume della cucina. Si crea pertanto una diversità di quota tra la falda del tetto del bagno e quello inferiore della cucina.

Esiste una corrispondenza tra la situazione esistente e quella catastale,

Il costo da sostenere per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile pignorato può essere così determinato: Importo dei lavori da eseguire per riportare il fabbricato nelle condizioni previste nella Concessione Edilizia prot. 2744 del 15/03/1985, come da computo metrico allegato: €. 14.518,07

1. Onorario per la presentazione del progetto in sanatoria al Comune di Pereto e ufficio del Genio Civile, -
€. 7.000,00

2. l'importo della sanzione amministrativa e diritti di segreteria €. 700,00.

TOTALE : €. 14.518,07+7.000,00+700) = €. 22.218,07

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.

Da un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontandolo con quanto previsto nella Concessione edilizia prot. 2744 del 15/03/1985 rilasciata dal Comune di Pereto e nel progetto depositato presso il Genio Civile di Avezzano prot. 139/6393/84 del 05/02/1985, si deduce che le opere eseguite differiscono da quanto previsto nelle citate autorizzazioni:

1. Nel piano terra la cucina è rappresentata nei disegni progettuali di forma rettangolare mentre nella realtà è di forma trapezoidale. L'apertura tra la cucina-ingresso ed il soggiorno appare ampliata;
2. La scala, che mette in comunicazione il piano terra con il piano primo (sottotetto) è stata realizzata con una diversa disposizione planimetrica e di forma diversa da quanto previsto in progetto;
3. Nel piano sottotetto sono stati eseguiti lavori non previsti dal progetto approvato realizzando una distribuzione funzionale differenzia.
4. L'altezza di colmo è di m. 3,00 mentre quelle minime nelle due falde sono di m. 2,00 e m. 1,75. Nel progetto assentito viene indicato che l'altezza del sottotetto è variabile ma non vengono dichiarate le altezze massime e

minime della copertura a due falde con diversa pendenza.;

5. Confrontando la sezione del fabbricato ante operam-post operam con lo stato di fatto, si ravvisa che nella copertura a due falde, una di esse non è continua, a ma è spezzata in corrispondenza del volume della cucina. Si crea pertanto una diversità di quota tra la falda del tetto del bagno e quello inferiore della cucina.

Esiste una corrispondenza tra la situazione esistente e quella catastale,

Il costo da sostenere per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile pignorato può essere così determinato: Importo dei lavori da eseguire per riportare il fabbricato nelle condizioni previste nella Concessione Edilizia prot. 2744 del 15/03/1985, come da computo metrico allegato: €. 14.518,07

1. Onorario per la presentazione del progetto in sanatoria al Comune di Pereto e ufficio del Genio Civile, - €. 7.000,00

2. l'importo della sanzione amministrativa e diritti di segreteria €. 700,00.

TOTALE : €. 14.518,07+7.000,00+700) = €. 22.218,07

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da quanto è stato possibile verificare nella documentazione in atti, l'immobile pignorato in questione non è stato oggetto di intervento edilizio correlato con l'intervento sulla p.lla catastale 139 sub 34

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per l'immobile pignorato non sono presenti vincoli ed oneri condominiali

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali per l'immobile pignorato

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all. 547 del c.p.c. 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)

CONFINI

Il terreno confina a nord con la p.lla 310 di proprietà di **** Omissis ****; a sud con particella 34 di proprietà di ##Cicchetti Giuseppe; ad ovest con stradina interpoderale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Seminativo 3° classe	2579,00 mq	2579,00 mq	1	2579,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2579,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2579,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/1989 al 29/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 73 Qualità Seminativo

	Cl.3 Superficie (ha are ca) 25 are 79 ca Reddito dominicale € 4,66 Reddito agrario € 4,66
--	--

Il proprietario Catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	73				Seminativo	3	25 are 79 ca	4,66 €	4,66 €	

Corrispondenza catastale

Da quanto è stato possibile verificare da una attenta analisi cartacea, dai rilievi satellitari e sovrapposizione di planimetrie catastali con areofoto, si deduce la corrispondenza dello stato dei luoghi con quella catastale.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non è stato possibile prendere in visione il terreno pignorato per l'impraticabilità delle vie di accesso. Purtroppo, dall'esame delle foto satellitari risalenti al 29/08/2024 è possibile notare che il terreno pignorato risulta incolto.

STATO CONSERVATIVO

Dalle osservazioni delle foto satellitari risulta che il terreno pignorato è incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

Non risulta che il terreno pignorato sia coltivato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Congiuntamente al Custode giudiziario Avv. **** Omissis ****, in data 04/09/2025, abbiamo cercato di raggiungere i terreni pignorati ma a causa dell'impraticabilità dei viottoli di campagna, dissestati per il transito dei mezzi agricoli più pesanti, siamo stati impossibilitati a proseguire con l'auto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/1986 al 29/01/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO DI BENEDETTO	24/05/1986	5343	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
L'Aquila	13/06/1986	8146.4/1986			

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 30/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 25/09/2023
Reg. gen. 17359 - Reg. part. 1206
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00

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

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 01/03/2024

Reg. gen. 4103 - Reg. part. 3478

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a L'Laquila il 11/09/2024

Reg. gen. 17051 - Reg. part. 14368

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno seminativo di 3° classe, oggetto di pignoramento, ricade nella Zona T agricola speciale intensiva (art. 22 N.T.A.)

L'art. 22 delle N.T.A. così recita:

<<In tutte le zone in cui non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ovvero per l'attuazione di un intervento urbanistico preventivo regolarmente approvato, l'edificazione sui singoli lotti è consentita previo rilascio di concessione edilizia.

Negli interventi edilizi diretti, in nessun caso potrà essere autorizzata una costruzione di volume superiore ai 3 mc per ogni mq di Superficie fondiaria, giusto quanto prescritto dall'art. 17 della legge 6.8.1967, n° 765.>>

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all. 547 del c.p.c. 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)

CONFINI

Il terreno pignorato confina a nord con fosso di scolo; ad Est con p.lla 53 di proprietà di **** Omissis ****, ad ovest con p.lla 55 di proprietà di **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Seminativo 3° classe	990,00 mq	990,00 mq	1	990,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				990,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				990,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/1986 al 31/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 54 Qualità Seminativo Cl.terza Superficie (ha are ca) are0 9 ca 90 Reddito dominicale € 1,79 Reddito agrario € 1,79

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

				Cens.		ha are ca	dominicale	agrario	
8	54				Seminativo	terza are0 9 ca 90	1,79 €	1,79 €	

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi cartacea e dalla sovrapposizione deell'immagine satellitare è stata riscontrata corrispondenza con la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

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

PATTI

E' stato possibile prendere in visione del terreno pignorato solamente in data 02/02/2026

STATO CONSERVATIVO

Il terreno pignorato risulta allo stato attuale incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non risulta che il terreno pignorato sia coltivato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Congiuntamente al Custode giudiziario Avv. **** Omissis ****, in data 04/09/2025, abbiamo cercato di raggiungere i terreni pignorati ma a causa dell'impraticabilità dei viottoli di campagna, dissestati per il transito dei mezzi agricoli più pesanti, siamo stati impossibilitati a proseguire con l'auto.

Successivamente il sottoscritto C.T.U. il giorno 02/02/2026 è riuscito ad arrivare nelle prossimità del terreno pignorato. Allo stato attuale esso risulta incolto

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/1986 al 29/01/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO DI BENEDETTO	24/05/1986	5343	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		L'Aquila	13/06/1986	8146.4/1986	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 30/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 25/09/2023
Reg. gen. 17359 - Reg. part. 1206
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 01/03/2024
Reg. gen. 4103 - Reg. part. 3478
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2024

Reg. gen. 17051 - Reg. part. 14368

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno seminativo di 3° classe, oggetto di pignoramento, ricade nella Zona T agricola speciale intensiva (art. 22 N.T.A.).

L'art. 22 delle N.T.A così recita:

"In tutte le zone in cui non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ovvero per l'attuazione di un intervento urbanistico preventivo regolarmente approvato, l'edificazione sui singoli lotti è consentita previo rilascio di concessione edilizia.

Negli interventi edilizi diretti, in nessun caso potrà essere autorizzata una costruzione di volume superiore ai 3 mc per ogni mq di Superficie fondiaria, giusto quanto prescritto dall'art. 17 della legge 6.8.1967, n° 765".

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all. 547 del c.p.c. 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)

CONFINI

La particella 198 del Foglio 18 confina:

- A Sud con fosso di scolo;
- ad Est con p.lla 199 di proprietà di **** Omissis ****;
- A nord con p.lla 197 di proprietà del ##Comune di Pereto

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Seminativo 3° classe	850,00 mq	850,00 mq	1	850,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				850,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				850,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/1986 al 31/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 198 Qualità Seminativo Cl.terza Superficie (ha are ca) ha 00 are 08 ca 50 Reddito dominicale € 1,54 Reddito agrario € 1,54

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	198				Seminativo	terza	ha 00 are 08 ca 50	1,54 €	1,54 €	

Corrispondenza catastale

Da quanto è stato possibile verificare da una attenta analisi cartacea, dai rilievi satellitari e sovrapposizione di planimetrie catastali con areofoto, si deduce la corrispondenza dello stato dei luoghi con quella catastale

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non è stato possibile prendere in visione il terreno pignorato per l'impraticabilità delle vie di accesso. Purtroppo, dall'esame delle foto satellitari risalenti al 29/08/2024 è possibile notare che il terreno pignorato risulta incolto

STATO CONSERVATIVO

Dalle osservazioni delle foto satellitari risulta che il terreno pignorato è incolto

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non risulta che il terreno pignorato sia coltivato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Congiuntamente al Custode giudiziario Avv. **** Omissis ****, in data 04/09/2025, abbiamo cercato di raggiungere i terreni pignorati ma a causa dell'impraticabilità dei viottoli di campagna, dissestati per il transito dei mezzi agricoli più pesanti, siamo stati impossibilitati a proseguire con l'auto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/1986 al 29/01/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO DI BENEDETTO	24/05/1986	5343	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
L'Aquila	13/06/1986	8146.4/1986	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 30/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 25/09/2023
Reg. gen. 17359 - Reg. part. 1206
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 01/03/2024
Reg. gen. 4103 - Reg. part. 3478
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17051 - Reg. part. 14368
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno seminativo di 3° classe, oggetto di pignoramento, ricade nella Zona T agricola speciale intensiva (art. 22 N.T.A.)

L'art. 22 delle N.T.A così recita:

"In tutte le zone in cui non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ovvero per l'attuazione di un intervento urbanistico preventivo regolarmente approvato, l'edificazione sui singoli lotti è consentita previo rilascio di concessione edilizia.

Negli interventi edilizi diretti, in nessun caso potrà essere autorizzata una costruzione di volume superiore ai 3 mc per ogni mq di Superficie fondiaria, giusto quanto prescritto dall'art. 17 della legge 6.8.1967, n° 765".

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all. 547 del c.p.c. 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)

CONFINI

La paticella n° 19 del Foglio 29 confina:

- A est con p.lla 20 di proprietà di **** Omissis ****
- A Sud con p.lla n° 21 di proprietà di **** Omissis ****;
- A Nord con p.lla 18 di proprietà di **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Seminativo 5° classe	1240,00 mq	1240,00 mq	1	1240,00 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	1240,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1240,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/1986 al 02/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 19 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) ha 00 are 12 ca 40 Reddito dominicale € 1,15 Reddito agrario € 1,60

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
29	19				Seminativo	5	ha 00 are 12 ca 40	1,15 €	1,6 €	

Corrispondenza catastale

Da quanto è stato possibile verificare da una attenta analisi cartacea, dai rilievi satellitari e sovrapposizione di planimetrie catastali con areofoto, si deduce la corrispondenza dello stato dei luoghi con quella catastale

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non è stato possibile prendere in visione il terreno pignorato per l'impraticabilità delle vie di accesso. Purtroppo, dall'esame delle foto satellitari risalenti al 29/08/2024 è possibile notare che il terreno pignorato risulta incolto

STATO CONSERVATIVO

Dalle osservazioni delle foto satellitari risulta che il terreno pignorato è incolto

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non risulta che il terreno pignorato sia coltivato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Congiuntamente al Custode giudiziario Avv. **** Omissis ****, in data 04/09/2025, abbiamo cercato di raggiungere i terreni pignorati ma a causa dell'impraticabilità dei viottoli di campagna, dissestati per il transito dei mezzi agricoli più pesanti, siamo stati impossibilitati a proseguire con l'auto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/1986 al 29/01/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO DI BENEDETTO	24/05/1986	5343	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
L'Aquila	13/06/1986	8146.4/1986			

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 30/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 25/09/2023
Reg. gen. 17359 - Reg. part. 1206
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 01/03/2024
Reg. gen. 4103 - Reg. part. 3478
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Laquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17051 - Reg. part. 14368
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno seminativo di 5° classe, oggetto di pignoramento, ricade nella Zona U agricola montana agricola speciale intensiva.

Zona agricola speciale intensiva (T) e di montagna (U)

Tali zone hanno destinazione d'uso prettamente agricolo, specializzato per posizione ortografica e naturale.

Nella zona U in particolare, è auspicabile l'incentivazione della forestazione industriale ai sensi della L. 23.04.1975 n° 215, progetto speciale 24.

Entrambe le suddette zone saranno attuate con Piano Particolareggiato di Settore.

In entrambe le zone è ammessa la residenza agricola con il normale indice di legge.

Il computo delle superfici fondiari può avvenire anche con lotti non contigui purché il richiedente la concessione edificatoria edifichi sulla particella maggiore o su quella più vicina alla viabilità primaria.

Il richiedente potrà computare superfici rurali anche in frazioni di terreno ricadenti in altri tipi

di zone agricole a vincolo maggiore.

Si intendono a carico del richiedente gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria.

I volumi afferenti prettamente produttivi come stalle, etc. possono eccedere dalla volumetria residenziale nelle ragione del pari volume ma mai superare i 2000 mc e una altezza max di m 7,50. - If = 0,5 mc/mq; - Sf = 10.000 mq; - H = 7,50 m; - K = 10,00 m.; - L = 12,00 m.

La concessione edilizia, per quanto attiene la realizzazione dei volumi produttivi, prescinde dalla qualità del richiedente.

Per quanto riguarda invece la realizzazione di abitazioni, sempre a servizio dell'azienda esistente, qualora il richiedente risulti regolarmente iscritto nelle liste dei contributi unificati o regolare forma consortile ha diritto alla concessione ed essa non potrà, in nessun modo, essere variata nella sua destinazione d'uso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19)
Abitazione di tipo economico facente parte di un aggregato edilizio di più vaste proporzioni, in catasto al Foglio 11, p.lla 139 sub34.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 139, Sub. 34, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 22.300,00

Per la stima, cioè la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, si utilizzano normalmente due metodi: quello sintetico e quello analitico. La differenza fra i due procedimenti consiste sostanzialmente nel parametro prescelto per la comparazione poiché la sostanza del procedimento di stima è rappresentata dalla comparazione del fabbricato da valutare con altri che sono giudicati simili.

La stima sintetica sceglie come parametro di confronto una qualsiasi unità di misura relativa alle dimensioni del fabbricato: metrocubo, metroquadrato, numero di vani.

Si procede quindi alla valutazione, comparando fra di loro i prezzi relativi a un metro quadrato, un metrocubo, inteso come valore unitario relativo ad una determinata classe di fabbricati simili per ubicazione, destinazione, caratteristiche edili, consistenza, quota di piano, servizi e dipendenze, vincoli ecc., in cui è compreso quello da stimare. Quindi si potrà passare alla determinazione del valore globale del fabbricato moltiplicando il valore unitario per le dimensioni del fabbricato.

Il procedimento di stima analitica propriamente detto per determinare il valore del fabbricato, è quello di capitalizzazione dei redditi. Il parametro prescelto in tale metodo è quello relativo al saggio di interesse, cioè il rapporto fra il reddito netto annuo prodotto dal fabbricato (denominato beneficio fondiario) e il valore del capitale investito, nel caso il valore del fabbricato. Poiché lo scopo della stima è di determinare detto valore, questo rappresenta il termine incognito dell'equazione. E' possibile però ricavare tale termine, conoscendo l'ammontare del beneficio fondiario e il saggio di interesse relativo al tipo di investimento. Il procedimento di stima a capitalizzazione di reddito consiste nella determinazione per via analitica di questi due termini. La valutazione di mercato degli immobili mediante il sistema "a capitalizzazione di reddito" si opera determinando il coacervo dei redditi annui che all'attualità lo stesso immobile è suscettibile di produrre. Tali redditi, secondo l'accennato criterio, si ipotizzano costanti, continuativi e medi. Il valore di tale parametro è stato individuato in 2.10 € / mq x mese . Una volta determinato il reddito lordo effettivo o potenziale dell'immobile da stimare, è

necessario che lo stesso reddito sia ridotto al netto, depurato quindi di tutte le spese che fanno carico al proprietario in dipendenza della gestione dell'immobile. Le spese possono, in via essenziale, ricondursi alle seguenti categorie:

a) spese di manutenzione ordinaria che, in genere incidono in percentuale sul reddito lordo in misura del 4%; b) detrazioni per sfiti ed inesigibili, l'eventuale morosità e l'insolubilità del locatario possono configurare un'ulteriore detrazione da apportare al reddito lordo, la percentuale di questa detrazione può essere configurata in un'aliquota del 3% del reddito lordo;

c) spese per ammortamento; è un'aliquota che, teoricamente, si dovrebbe accantonare ogni anno, al fine di accumulare la somma necessaria alla ricostruzione del fabbricato al termine della sua utilizzazione. Detta aliquota è determinata nello 0,5% del coacervo del reddito lordo;

d) spese di amministrazione, gestione, assicurazione: sono spese che si affrontano durante il corso di un anno per l'amministrazione dell'edificio, per la sua gestione e l'assicurazione contro la R.C., l'incendio ed i rischi tecnici che possano diminuire la sua redditività. L'aliquota di queste spese è individuata nel 2,5% del reddito lordo;

e) spese per imposte: l'aliquota è determinata mediamente nel 20% del reddito lordo.

Quando il reddito lordo risulterà depurato di tutte le spese di cui alla elencazione che precede, si provvederà alla sua capitalizzazione mediante un idoneo saggio. Il saggio di capitalizzazione non è stabilito da norme di legge o da consuetudini o dalla giurisprudenza, ma deve essere individuato dall'estimatore. Il saggio di capitalizzazione per un investimento immobiliare di questo tipo oscilla tra un minimo di 1% ed un massimo del 5% con un rendimento medio del 3% circa. Il valore dell'immobile adibito ad abitazione è dunque determinato dalla media tra i valori determinati con il metodo sintetico e con il metodo analitico.

Per la stima si tiene conto dello stato in cui si trova l'immobile e delle eventuali riparazioni da eseguire per renderlo utilizzabile

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

a) Metodo sintetico $V_u = 580,00 \text{ €/mq}$; $V_a = m_q \cdot 84,75 \times 580,00 \text{ €/mq} = \text{€} \cdot 49.155,00$

b) Metodo analitico $V = (R-S)/r$; $r = 3\%$; Valore di locazione $2.10 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

R (Reddito lordo effettivo annuo): $V_{\text{lordo}} = 2.10 \text{ €/mq} \cdot \text{mese} \times m_q \cdot 84,75 \times 12 = \text{€} \cdot 2.135,70$

$S = S_{a,b,c,d,e} = (4\% + 3\% + 0.5\% + 2.5\% + 20\%) R$ $S = 30\% R$ $S = 30\% \times 2.135,70 = \text{€} \cdot 640,71$

$V_b = (2.135,70 - 640,71) / 3\% = \text{€} \cdot 49.833,00$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è determinato dalla media dei valori V_a e V_b precedentemente trovati:

$V = \text{€} [(49.155,00 + 49.833,00) / 2] = \text{€} \cdot 49.494,00$

A tale valore medio viene effettuato un abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto C.T.U..

$V_0 = \text{€} \cdot (49.494,00 - 0.05 \times 49.494,00) = \text{€} \cdot 47.0193,00$

A detrarre l'importo degli oneri necessari alla regolarizzazione amministrativa, così come valutato nel punto "Regolarità edilizia" di $\text{€} \cdot 7.700,00$ e di $\text{€} \cdot 14.518,07$

Restano: $\text{€} \cdot 14.518,07 + 7.000,00 + 700 = \text{€} \cdot 22.218,07$ In C.T. $\text{€} \cdot 22.300,00$

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32
Trattasi di una porzione di un immobile di più vasta consistenza, adibito a locale deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 139, Sub. 13, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.545,00

Il metodo di stima utilizzato è quello descritto ampiamente nel punto "Stima del bene" dell'immobile precedente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19)	84,76 mq	262,14 €/mq	€ 22.218,99	100,00%	€ 22.300,00
Bene N° 2 - Magazzino Pereto (AQ) - Via San Nicola 32	5,61 mq	453,66 €/mq	€ 2.545,03	100,00%	€ 2.545,00
Valore di stima:					€ 24.845,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto

Trattasi di un terreno agricolo di classe 3° della superficie di mq. 2.579, riportata in catasto al Foglio 1 con la P.lla 73

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 73, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 4.642,20

La valutazione, ovvero la ricerca del valore di mercato più probabile di un terreno agricolo, si basa su un insieme di criteri riconosciuti e processi che mirano a definire un valore realistico e aggiornato:

- stima diretta per comparazione o per confronto diretto o sintetico. Avviene consultando e intervistando gli operatori specializzati del settore e le agenzie immobiliari di beni assimilabili. Occorre valutare il prezzo medio (pesato) ogni ettaro - €/ha - dei terreni simili in vendita o compravenduti di recenti. Sarà sufficiente moltiplicare tale valore per la superficie del fondo oggetto di stima per ottenere il valore ordinario

- Ispezioni in loco: sopralluoghi dettagliati per esaminare morfologia, esposizione, struttura e miglioramenti effettuati.

- Verifica della destinazione d'uso: consultazione del Piano Regolatore Comunale.

- Valutazione della produttività: analisi delle capacità produttive e dei rendimenti storici legati alle colture.

- L'applicazione di quotazioni ufficiali SAE (Superficie Agricola Utilizzata) per tipologia di coltura o zona.

Per la determinazione del valore di mercato del terreno agricolo pignorato sono state consultate le seguenti agenzie immobiliari operanti nella zona di Pereto (Aq):

- Idealista;

- Immobiliare Simonetti;

- Immobiliare Casa.it;

- Immobiliare Mitula

Si è proceduto, quindi, alla valutazione, comparando fra loro i prezzi che si riferiscono a un ettaro di superficie, inteso come valore unitario relativo ad una determinata classe di terreni simili per ubicazione, destinazione, caratteristiche di produttività, andamento topografico, in cui è compreso

quello da stimare. Quindi si potrà passare alla determinazione del valore globale del terreno stesso moltiplicando il valore unitario per la sua superficie.

Il valore trovato è di 18.000,00 €/ha, pari ad 1,80€/mq .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Pereto (AQ) - Pereto	2579,00 mq	1,80 €/mq	€ 4.642,20	100,00%	€ 4.642,20
				Valore di stima:	€ 4.642,20

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto

Trattasi di un terreno agricolo di classe 3° della superficie di mq. 990, riportata in catasto al Foglio 8 con la P.lla 54

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 54, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.782,00

Il criterio di valutazione adottato per la determinazione del valore di mercato del bene pignotato è lo stesso di quello adottato per la p.lla 73 del Foglio 1, precedentemente trattata.

Il valore trovato è di 18.000,00 €/ha, pari ad 1,80€/mq .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Pereto (AQ) - Pereto	990,00 mq	1,80 €/mq	€ 1.782,00	100,00%	€ 1.782,00
				Valore di stima:	€ 1.782,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto

Trattasi di un terreno agricolo di classe 3° della superficie di mq. 850, riportata in catasto al Foglio 18 con la P.lla 198

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 198, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.530,00

Il criterio di valutazione adottato per la determinazione del valore di mercato del bene pignotato è lo stesso di quello adottato per la p.lla 73 del Foglio 1, precedentemente trattata.

Il valore trovato è di 18.000,00 €/ha, pari ad 1,80€/mq .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Pereto (AQ) - Pereto	850,00 mq	1,80 €/mq	€ 1.530,00	100,00%	€ 1.530,00
				Valore di stima:	€ 1.530,00

LOTTO 5

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto
 Trattasi di un terreno agricolo di classe 5° della superficie di mq. 1.240 riportata in catasto al Foglio 29 con la P.lla 19
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 19, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.232,00
 Il criterio adottato per la determinazione del valore di mercato del bene pignorato è lo stesso adottato per gli altri lotto di terreno.
 Il valore trovato è di 18.000,00 €/ha, pari ad 1,80€/mq .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Pereto (AQ) - Pereto	1240,00 mq	1,80 €/mq	€ 2.232,00	100,00%	€ 2.232,00
				Valore di stima:	€ 2.232,00

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

Avezzano, li 04/02/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 VERBALI DI ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALL.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 RESTITUZIONE GRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 5 - FOTO SATELLITARI E PLANIMETRIE S.I.T.
- ✓ Altri allegati - ALL. 6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 7 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- ✓ Altri allegati - ALL. 8 DOCUMENTAZIONE COMUNE DI PERETO (AQ)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19)
Abitazione di tipo economico facente parte di un aggregato edilizio di più vaste porzioni, in catasto al Foglio 11, p.lla 139 sub34.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 139, Sub. 34, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima è ubicato nel borgo antico di Pereto, nella Zona A Centro storico Nucleo Antico del vigente P.R.G.,
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32
Trattasi di una porzione di un immobile di più vasta consistenza, adibito a locale deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 139, Sub. 13, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima è ubicato nel borgo antico di Pereto, nella Zona A Centro storico Nucleo Antico del vigente P.R.G.,

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto
Trattasi di un terreno agricolo di classe 3° della superficie di mq. 2.579, riportata in catasto al Foglio 1 con la P.lla 73
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 73, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno seminativo di 3° classe, oggetto di pignoramento, ricade nella Zona T agricola speciale intensiva (art. 22 N.T.A.) L'art. 22 delle N.T.A. così recita: <<In tutte le zone in cui non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ovvero per l'attuazione di un intervento urbanistico preventivo regolarmente approvato, l'edificazione sui singoli lotti è consentita previo rilascio di concessione edilizia. Negli interventi edilizi diretti, in nessun caso potrà essere autorizzata una costruzione di volume superiore ai 3 mc per ogni mq di Superficie fondiaria, giusto quanto prescritto dall'art. 17 della legge 6.8.1967, n° 765.>>

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto
Trattasi di un terreno agricolo di classe 3° della superficie di mq. 990, riportata in catasto al Foglio 8 con la P.lla 54
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 54, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno seminativo di 3° classe, oggetto di pignoramento, ricade nella Zona T agricola speciale intensiva (art. 22 N.T.A.) L'art. 22 delle N.T.A. così recita: "In tutte le zone in cui non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ovvero per l'attuazione di un intervento urbanistico preventivo regolarmente approvato, l'edificazione sui singoli lotti è consentita previo rilascio di concessione edilizia. Negli interventi edilizi diretti, in nessun caso potrà essere autorizzata una costruzione di volume superiore ai 3 mc per ogni mq di Superficie fondiaria, giusto quanto prescritto dall'art. 17 della legge 6.8.1967, n° 765".

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto

Trattasi di un terreno agricolo di classe 3° della superficie di mq. 850, riportata in catasto al Foglio 18 con la P.lla 198

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 198, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno seminativo di 3° classe, oggetto di pignoramento, ricade nella Zona T agricola speciale intensiva (art. 22 N.T.A.) L'art. 22 delle N.T.A così recita: "In tutte le zone in cui non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ovvero per l'attuazione di un intervento urbanistico preventivo regolarmente approvato, l'edificazione sui singoli lotti è consentita previo rilascio di concessione edilizia. Negli interventi edilizi diretti, in nessun caso potrà essere autorizzata una costruzione di volume superiore ai 3 mc per ogni mq di Superficie fondiaria, giusto quanto prescritto dall'art. 17 della legge 6.8.1967, n° 765".

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto

Trattasi di un terreno agricolo di classe 5° della superficie di mq. 1.240 riportata in catasto al Foglio 29 con la P.lla 19

Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 19, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno seminativo di 5° classe, oggetto di pignoramento, ricade nella Zona U agricola montana agricola speciale intensiva. Zona agricola speciale intensiva (T) e di montagna (U) Tali zone hanno destinazione d'uso prettamente agricolo, specializzato per posizione ortografica e naturale. Nella zona U in particolare, è auspicabile l'incentivazione della forestazione industriale ai sensi della L. 23.04.1975 n° 215, progetto speciale 24. Entrambe le suddette zone saranno attuate con Piano Particolareggiato di Settore. In entrambe le zone è ammessa la residenza agricola con il normale indice di legge. Il computo delle superfici fondiarie può avvenire anche con lotti non contigui purché il richiedente la concessione edificatoria edifichi sulla particella maggiore o su quella più vicina alla viabilità primaria. Il richiedente potrà computare superfici rurali anche in frazioni di terreno ricadenti in altri tipi di zone agricole a vincolo maggiore. Si intendono a carico del richiedente gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria. I volumi afferenti prettamente produttivi come stalle, etc. possono eccedere dalla volumetria residenziale nelle ragioni del pari volume ma mai superare i 2000 mc e una altezza max di m 7,50. - If = 0,5 mc/mq; - Sf = 10.000 mq; - H = 7,50 m; - K = 10,00 m.; - L = 12,00 m. La concessione edilizia, per quanto attiene la realizzazione dei volumi produttivi, prescinde dalla qualità del richiedente. Per quanto riguarda invece la realizzazione di abitazioni, sempre a servizio dell'azienda esistente, qualora il richiedente risulti regolarmente iscritto nelle liste dei contributi unificati o regolare forma consortile ha diritto alla concessione ed essa non potrà, in nessun modo, essere variata nella sua destinazione d'uso.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 139, Sub. 34, Categoria A3	Superficie	84,76 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato saltuariamente e in discrete condizioni di manutenzione		
Descrizione:	Abitazione di tipo economico facente parte di un aggregato edilizio di più vaste proporzioni, in catasto al Foglio 11, p.lla 139 sub34.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, anche se abitato saltuariamente.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Pereto (AQ) - Via San Nicola 32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 139, Sub. 13, Categoria C2	Superficie	5,61 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in uso dal proprietario debitore e si trova in discrete condizioni di manutenzione		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di un immobile di più vasta consistenza, adibito a locale deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Pereto (AQ) - Pereto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 73, Qualità Seminativo	Superficie	2579,00 mq

Stato conservativo:	Dalle osservazioni delle foto satellitari risulta che il terreno pignorato è incolto
Descrizione:	Trattasi di un terreno agricolo di classe 3° della superficie di mq. 2.579, riportata in catasto al Foglio 1 con la P.lla 73
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 3

Bene N° 4 - Terreno

Ubicazione:	Pereto (AQ) - Pereto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 54, Qualità Seminativo	Superficie	990,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno pignorato risulta allo stato attuale incolto.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno agricolo di classe 3° della superficie di mq. 990, riportata in catasto al Foglio 8 con la P.lla 54		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4

Bene N° 5 - Terreno

Ubicazione:	Pereto (AQ) - Pereto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 198, Qualità Seminativo	Superficie	850,00 mq
Stato conservativo:	Dalle osservazioni delle foto satellitari risulta che il terreno pignorato è incolto		
Descrizione:	Trattasi di un terreno agricolo di classe 3° della superficie di mq. 850, riportata in catasto al Foglio 18 con la P.lla 198		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 5

Bene N° 6 - Terreno

Ubicazione:	Pereto (AQ) - Pereto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 19, Qualità Seminativo	Superficie	1240,00 mq
Stato conservativo:	Dalle osservazioni delle foto satellitari risulta che il terreno pignorato è incolto		
Descrizione:	Trattasi di un terreno agricolo di classe 5° della superficie di mq. 1.240 riportata in catasto al Foglio 29 con la P.la 19		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ORA 19)

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Agenzia delle Entrate Direzione provinciale L'Aquila il 11/09/2024

Reg. gen. 17051 - Reg. part. 14368

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PERETO (AQ) - VIA SAN NICOLA 32

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Conservatoria RR.II. L'Aquila il 25/09/2023

Reg. gen. 17359 - Reg. part. 1206

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 110.000,00

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PERETO (AQ) - PERETO

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 25/09/2023

Reg. gen. 17359 - Reg. part. 1206

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 01/03/2024

Reg. gen. 4103 - Reg. part. 3478

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a L'Laquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17051 - Reg. part. 14368
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PERETO (AQ) - PERETO**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a LL'Aquila il 25/09/2023
Reg. gen. 17359 - Reg. part. 1206
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 01/03/2024
Reg. gen. 4103 - Reg. part. 3478
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a L'Laquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17051 - Reg. part. 14368
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PERETO (AQ) - PERETO**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a LL'Aquila il 25/09/2023
Reg. gen. 17359 - Reg. part. 1206
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 01/03/2024
Reg. gen. 4103 - Reg. part. 3478
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Laquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17051 - Reg. part. 14368
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PERETO (AQ) - PERETO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 25/09/2023
Reg. gen. 17359 - Reg. part. 1206
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 01/03/2024
Reg. gen. 4103 - Reg. part. 3478
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a L'Laquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17051 - Reg. part. 14368
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****