
TRIBUNALE DI AVEZZANO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ansini Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2018 del R.G.E.

contro



**** *Omissis* ****

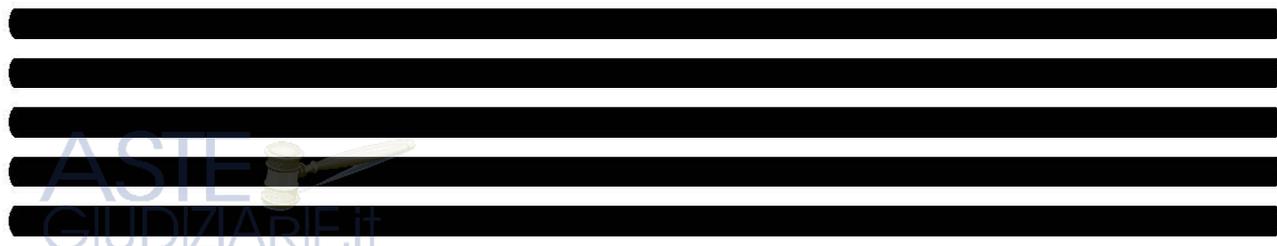
**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa.....	9
Descrizione	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - via SS Trinità	9
.....	10
.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - via SS Trinità	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino.....	11
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino.....	11
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Quattordici (nei pressi di Borgo Ottomila) - Loc. Fucino.....	11
Bene N° 8 -	11
Bene N° 9 -	12
Bene N° 10 - Soffitta ubicata a Celano (AQ) - via SS Trinità.....	12
.....	12
Bene N° 12 - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria).....	13
Bene N° 13 - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria).....	13
Lotto 1.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Bene N° 12 - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	13
Bene N° 13 - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	14
Titolarità	14
Bene N° 12 - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	14
Bene N° 13 - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	14
Confini	14
Bene N° 12 - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	14
Bene N° 13 - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	15
Consistenza.....	15
Bene N° 12 - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	15
Bene N° 13 - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	15
Dati Catastali	16
Bene N° 12 - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	16
Bene N° 13 - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	16
Stato conservativo.....	17
Bene N° 12 - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	17

Bene N° 13 - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 12 - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	17
Bene N° 13 - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 12 - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	17
Bene N° 13 - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	17
Stato di occupazione	18
Bene N° 12 - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	18
Bene N° 13 - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 12 - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	18
Bene N° 13 - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	19
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 12 - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	19
Bene N° 13 - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 12 - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	19
Bene N° 13 - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) ..	20
Lotto 2.....	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza	22
Dati Catastali	22
Stato conservativo.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	23
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Lotto 3.....	24



Lotto 4.....	27
Completezza documentazione ex art. 567	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	28
Titolarità	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	28
Confini	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	29
Consistenza	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	29
Dati Catastali	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	31

Stato di occupazione	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	31
Provenienze Ventennali.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	32
Normativa urbanistica.....	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	33
Lotto 5.....	33
Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità	33
Confini	34
Consistenza	34
Dati Catastali	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Lotto 6.....	36
Completezza documentazione ex art. 567	36
Titolarità	36
Confini	36
Consistenza	37
Dati Catastali	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali.....	38
Normativa urbanistica.....	38
Lotto 7.....	38
Completezza documentazione ex art. 567	39
Titolarità	39

Confini 39
Consistenza 39
Dati Catastali 40
Servitù, censo, livello, usi civici..... 40
Caratteristiche costruttive prevalenti..... 40
Stato di occupazione 40
Provenienze Ventennali..... 40
Normativa urbanistica..... 41
Lotto 8..... 41

[REDACTED]

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 248.840,00	63
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 21.305,00	63
[REDACTED]	64
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 33.530,00	64
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 55.125,00	65
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 14.697,00	65
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 41.520,00	66
[REDACTED]	66



INCARICO

All'udienza del 10/12/2018, il sottoscritto Ing. Ansini Umberto, con studio in Via F. Pietrangeli, 7 - 67062 - Magliano de' Marsi (AQ), email umberto.ansini@libero.it, PEC umberto.ansini@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - via SS Trinità
- **Bene N° 2** - [REDACTED]
- **Bene N° 3** - [REDACTED]
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - via SS Trinità
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Quattordici (nei pressi di Borgo Ottomila) - Loc. Fucino
- **Bene N° 8** - [REDACTED]
- **Bene N° 9** - [REDACTED]
- **Bene N° 10** - Soffitta ubicata a Celano (AQ) - via SS Trinità
- **Bene N° 11** - [REDACTED]
- **Bene N° 12** - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria)
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - VIA SS TRINITÀ

Terreno - F.24 p.1600 - di estensione pari a 1633 mq incluso per il 100% nella zona E3 "agricola intensiva" della Variante generale alla strumentazione urbanistica.
Accessibile tramite stradina interpoderale di collegamento a strada comunale.

La zona non è fortemente urbanizzata ma in stato di crescita. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di chiaro stampo agricolo (residenze agricoltori, magazzini, ricoveri per attrezzi e macchinari, ecc.).

L'uso attuale è in parte a parcheggio ed in parte seminativo.

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



BENE N° 2 - [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

BENE N° 3 - [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - VIA SS TRINITÀ



Terreno - F.24 p.354 - di estensione pari a 5080 mq incluso per il 100% nella zona E3 "agricola intensiva" della Variante generale alla strumentazione urbanistica.

Si Tratta di bene INTERCLUSO.

L'uso è seminativo.

La zona non è fortemente urbanizzata ma in evidente stato di crescita. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di chiaro stampo agricolo (residenze agricoltori, magazzini, ricoveri per attrezzi e macchinari, ecc.).

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



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

Terreno - F.39 p.1215 - di estensione pari a 4790 mq incluso per il 100% nella zona E4 "agricola fucense" della Variante generale alla strumentazione urbanistica.

Accessibile tramite strada interpoderale sita sul lato N. del fondo, come da mappe catastali.

La zona non è urbanizzata. L'uso del suolo è di esclusivo stampo agricolo.



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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

Terreno - F.39 p.1216 - di estensione pari a 4790 mq incluso per il 100% nella zona E4 "agricola fucense" della Variante generale alla strumentazione urbanistica.

Accessibile tramite strada interpoderale sita sul lato N. del fondo, come da mappe catastali.

La zona non è urbanizzata. L'uso del suolo è di esclusivo stampo agricolo.



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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA QUATTORDICI (NEI PRESSI DI BORGO OTTOMILA) - LOC. FUCINO

Terreno - F.40 p.684 - di estensione pari a 12250 mq incluso per il 46% nella zona E4 "agricola fucense" e per il 54% nella zona E3 "agricola intensiva" della Variante generale alla strumentazione urbanistica.

Accessibile da Strada Quattordici tramite strada interpoderale sita a metà del fondo.

La zona è nelle immediate vicinanze dell'abitato denominato Borgo Ottomila, parzialmente urbanizzata; si riscontra la presenza di edifici a carattere residenziale ed altri di stampo agricolo (magazzini, ricoveri per attrezzi e macchinari, ecc.).

L'uso del suolo è di esclusivo stampo agricolo.



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



BENE N° 8

BENE N° 9 -

BENE N° 10 - SOFFITTA UBICATA A CELANO (AQ) - VIA SS TRINITÀ

Locale sottotetto - F.24 p.327 s.5 - costituito da U.I. a sé ed utilizzato come stenditoio e ripostiglio. Sito al piano 4 di un fabbricato di maggior consistenza, ha accesso è tramite scala interna, posizionata al centro dell'immobile e a servizio anche dei due piani sottostanti (abitazioni).

Sito in zona urbanistica E3, non fortemente urbanizzata ma in stato di crescita. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di chiaro stampo agricolo (residenze agricoltori, magazzini, ricoveri per attrezzi e macchinari, ecc.). Non ci sono servizi di prima necessità, né parcheggi pubblici.

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

BENE N° 11 -

**BENE N° 12 - VILLETTA UBICATA A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO
SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)**

Abitazione singola - F.12 p.883 s.3 - che si sviluppa su tre livelli fuori terra più uno interrato e piccola corte esclusiva, edificata in aderenza a manufatto di altra proprietà.

Sita in zona urbanistica B3, Zona di completamento parzialmente edificata, limitrofa al centro storico, fortemente urbanizzata.

Si riscontra la presenza di numerosi edifici di stampo residenziale, commerciale, ecc., ma non c'è buona disponibilità di parcheggi pubblici.

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

**BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE
(EX VIA SANTA MARIA)**

Locale Garage - F.12 p.883 s.2 - adibito a magazzino, facente parte di un edificio maggiore che comprende l'unità residenziale di cui al sub 3.

Sita in zona urbanistica B3, Zona di completamento parzialmente edificata, limitrofa al centro storico, fortemente urbanizzata.

Si riscontra la presenza di numerosi edifici di stampo residenziale, commerciale, ecc., ma non c'è buona disponibilità di parcheggi pubblici.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria)
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 12 - VILLETTA UBICATA A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA
SANTA MARIA)**

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

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

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

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - VILLETTA UBICATA A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 12 - VILLETTA UBICATA A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

la particella n. 883 nel suo complesso è così caratterizzata:

Lato N. confina (in aderenza) con abitazione p.lla 1996 intestata a **** Omissis ****.

Lato E. confina con terreno p.lla 416 intestata a **** Omissis ****.

Lato S. confina con abitazione p.lla 1710 intestato a **** Omissis **** ed altri.

Lato O. confina con viabilità comunale, via Corrado Signore.



BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

la particella n. 883 nel suo complesso è così caratterizzata:

Lato N. confina (in aderenza) con abitazione p.lla 1996 intestata a **** Omissis ****.

Lato E. confina con terreno p.lla 416 intestata a **** Omissis ****.

Lato S. confina con abitazione p.lla 1710 intestato a **** Omissis **** ed altri.

Lato O. confina con viabilità comunale, via Corrado Signore.



CONSISTENZA

BENE N° 12 - VILLETTA UBICATA A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	75,00 mq	105,00 mq	0,20	21,00 mq	1,90 m	S1
Cortile	35,00 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	0,00 m	T
abitazione PT	75,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	3,00 m	T
abitazione P1	120,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	2,85 m	1
terrazza	24,00 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	1
Locale sgombero sottotetto	45,00 mq	55,00 mq	0,20	11,00 mq	1,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				297,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				297,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	35,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	3,00 m	

Totale superficie convenzionale:	47,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	47,00 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - VILLETTA UBICATA A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	883	2		A2	3	13,5 vani		976,1 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

C'è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie in atti, a meno della presenza di una apertura (porta) che permette il collegamento interno con il locale adiacente (sub 2) di stessa proprietà.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	883	2		C6	8	36 mq	36 mq	122,71 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie in atti, in quanto il locale è censito come Garage mentre è adibito a magazzino (come da concessione comunale) e dispensa.

Inoltre sul lato opposto all'ingresso sono stati ricavati un locale serbatoi ed un piccolo bagno. Si evidenzia la realizzazione di una apertura (porta) che permette il collegamento interno con il locale adiacente (sub 3, residenza) di stessa proprietà.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 12 - VILLETTA UBICATA A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

L'immobile è in buono stato di conservazione in tutti i vari ambienti; il sottotetto è allo stato grezzo (non rifinito).



BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

L'immobile è in stato di conservazione non ottimale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 12 - VILLETTA UBICATA A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

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



BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - VILLETTA UBICATA A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

L'immobile in questione ha struttura in muratura di blocchi e mattoni, con solai interpiano e di copertura in laterocemento.

Le tramezzature interne sono in blocchi

Gli infissi esterni sono in legno, quelli interni in legno tamburato; la pavimentazione è ben rifinita in tutte le stanze.

E' dotato dei principali impianti tecnologici (elettrico, termico, antenna Tv, idraulico, fognario...).



BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)



L'immobile in questione ha struttura in muratura di blocchi e mattoni, con solai interpiano e di copertura in laterocemento.

Le tramezzature interne sono in laterizio.

Gli infissi esterni sono in metallo, quelli interni in legno tamburato.

La pavimentazione è ben rifinita.

E' provvisto di impianto elettrico, idrico e fognario.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - VILLETTA UBICATA A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.



BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 12 - VILLETTA UBICATA A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1969 al 28/08/2019	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1969 al 28/08/2019	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - VILLETTA UBICATA A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

Sito in zona urbanistica B3, Zona di completamento parzialmente edificata.
Rif. elaborato PRG e NTA allegato.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

Sito in zona urbanistica B3, Zona di completamento parzialmente edificata.
Rif. elaborato PRG e NTA allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 12 - VILLETTA UBICATA A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato edificato in virtù di "autorizzazione per costruzioni edilizie" del settembre 1968 (unitamente al limitrofo garage/magazzino) per ciò che concerne il piano terra ed il piano primo. Risulta una richiesta di sanatoria edilizia (condono) ai sensi della L.47/85 per la realizzazione del piano cantinato (in sottoelevazione) e del piano secondo (sottotetto e terrazza in sopraelevazione). Ad oggi la concessione in sanatoria NON è stata ancora rilasciata anche se la documentazione più importante è agli atti del comune (CIS; progetto, foto, ricevute pagamenti oneri); a riguardo sembrerebbe mancante solo il pagamento degli oneri di Urbanizzazione Primaria stimabili in € 500,00 (abuso realizzato nel 1970, prima della L.10/77 - "Legge Bucalossi").

Agli atti comunali non sono presenti le certificazioni degli impianti; inoltre si rileva l'assenza della certificazione di agibilità (e di richieste o attestazioni in tal senso)



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.

Lo stato di fatto corrisponde al progetto (ultimo) allegato alla domanda di condono.

Non risultano richieste finalizzate ad ottenere l'agibilità del manufatto.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA PADRE CORRADO SIGNORE (EX VIA SANTA MARIA)

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

l'immobile è stato edificato in virtù di "autorizzazione per costruzioni edilizie" del settembre 1968 (unitamente al piano terra ed al piano primo dell'adiacente abitazione).

Agli atti comunali non sono presenti le certificazioni degli impianti; inoltre si rileva l'assenza della certificazione di agibilità (e di richieste o attestazioni in tal senso).

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.

Lo stato di fatto non corrisponde al progetto (ultimo) allegato alla domanda di condono, infatti all'interno dell'immobile è stato ricavato un piccolo wc ed un locale serbatoi. Inoltre è stato messo in comunicazione con l'adiacente abitazione tramite apertura di una porta.

Non risultano richieste finalizzate ad ottenere l'agibilità del manufatto.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Soffitta ubicata a Celano (AQ) - via SS Trinità

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

trattandosi di un piano sottotetto il confine fisico è col piano sottostante, p.lla 327 sub 4 intestato al figlio del debitore esecutato.

La particella su cui insiste l'intero immobile (n. 327) confina con:

lato N.O. con terreno p.lla 862 intestato a **** Omissis **** ed altri;

lato N.E. con terreno p.lla 1600 intestato al debitore esecutato e con terreno p.lla 908 intestato a **** Omissis ****.

lato S. con vari terreni: p.lla 1562 intestato al debitore esecutato, p.lla 1560 edificata intestata ai figli del debitore esecutato e con p.lla 754 intestata a **** Omissis ****.

lato O. con terreno p.lla 726 intestato a **** Omissis **** ed altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Sottotetto	115,00 mq	130,00 mq	0,40	52,00 mq	2,05 m	3
Terrazza	3,00 mq	3,00 mq	0,30	0,90 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				52,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il Locale sottotetto costituente U.I. autonoma, è applicato un coefficiente di 0,40 per tener conto della effettiva superficie agevolmente calpestabile dello stesso. L'altezza è considerata "media" dalla parte calpestabile (ovvero quella tra l'altezza di 1,50 m e quella massima riscontrata di 2,60 m).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	327	5		F3					3	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di immobile censito in categoria F3, "in corso di costruzione", non è dotato di planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

la porzione immobiliare in oggetto è allo stato "grezzo".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile per intero (ricordiamo che è costituito da 4 piani fuori terra) ha struttura in cemento armato, solai in travetti prefabbricati e laterizi, tamponature in laterizio. Stessa tipologia costruttiva per il sub in questione (n. 8) relativo al sottotetto. Quest'ultimo è allo stato grezzo. E' comunque dotato di infissi in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato e del figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/1976 al 28/08/2019	**** Omissis ****	compravendita TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile Ricadente in zona E3 Zona agricola intensiva.
Rif. elaborato PRG e NTA allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile per intero (costituito da 4 piani fuori terra) è stato edificato in virtù di Nulla Osta del comune di Celano del 1976.

Successivamente, ai sensi della L. 47/85, è stata fatta istanza di condono edilizio relativo ad ampliamento del wc, ampliamento dei balconi e realizzazione di terrazzino nel piano sottotetto.

La pratica è stata chiusa con rilascio di "Concessione edilizia in sanatoria" del marzo 1996.

Si ribadisce che il piano sottotetto (oggetto di pignoramento) è ultimato nelle strutture e tamponature, ma non nelle rifiniture; infatti mancano intonaci, tinteggiature, pavimenti.

Agli atti comunali non sono presenti le certificazioni degli impianti; inoltre si rileva l'assenza della certificazione di agibilità (e di richieste o attestazioni in tal senso)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 perfetta corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato approvato; dagli elaborati grafici, vista la posizione delle murature, sembrerebbe utilizzabile solo una porzione pari a circa 20 mq di superficie calpestabile, invece l'ambiente è completamente aperto e calpestabile, tenendo presente, però, che circa la metà dell'area ha altezza utile inferiore a 1,50 m, con altezza massima pari a circa 2,60 nelle posizioni centrali.

LOTTO 3

I [REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Totale superficie convenzionale:				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

[REDACTED]				[REDACTED]								
[REDACTED]												
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]							



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Dal 09/01/1976 al 28/08/2019	**** Omissis ****	Compravendita TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - TERRENO UBIcato A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

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

BENE N° 6 - TERRENO UBIcato A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - TERRENO UBIcato A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 6 - TERRENO UBIcato A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

Lato N. confina con terreno p.lla 536 intestato a **** Omissis ****.
 Lato E. confina con terreno p.lla 1216 intestato al debitore esecutato.
 Lato O. confina con terreno p.lla 482 intestato a **** Omissis ****.
 Lato S. confina con terreno p.lla 483 intestato a Regione Abruzzo gestione speciale ad esaurimento riforma Fondiaria.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

Lato N. confina con terreno p.lla 537 intestato a **** Omissis ****.
 Lato O. confina con terreno p.lla 1215 intestato al debitore esecutato.
 Lato e. confina con terreno p.lla 484 intestato a **** Omissis ****.
 Lato S. confina con terreno p.lla 483 intestato a Regione Abruzzo gestione speciale ad esaurimento riforma Fondiaria.



CONSISTENZA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	4790,00 mq	4790,00 mq	1,00	4790,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4790,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4790,00 mq		



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

terreno	4790,00 mq	4790,00 mq	1,00	4790,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4790,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4790,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

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
39	1215				AA orto irr. per 4420 mq e AB seminat. per 370 mq	U	4790 mq	54,79 €	43,37 €	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

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
39	1216				AA seminat. per 296 mq e AB orto irr. per 4494 mq	U	4790 mq	55,7 €	44,1 €	

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

Terreno agricolo coltivato.
Ha forma regolare ed è pianeggiante.

Non ha potenzialità edificatorie alla luce di quanto riportato nelle N.T.A. comunali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

Terreno agricolo coltivato.
Ha forma regolare ed è pianeggiante.

Non ha potenzialità edificatorie alla luce di quanto riportato nelle N.T.A. comunali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato e del figlio.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato e del figlio.



PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1997 al 05/02/2005	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/02/2005 al 28/08/2019	**** Omissis ****	Compravendita TERRENO	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1997 al 05/02/2005	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/02/2005 al 28/08/2019	**** Omissis ****	Compravendita TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

Ricadente in zona E4 Zona agricola fucense.
Rif. elaborato PRG e NTA allegato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELANO (AQ) - STRADA TREDICI (NEI PRESSI DELL' INCROCIO CON STRADA VENTI) - LOC. FUCINO

Ricadente in zona E4 Zona agricola fucense.
Rif. elaborato PRG e NTA allegato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Quattordici (nei pressi di Borgo Ottomila) - Loc. Fucino**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

Lato N. confina con terreno p.lla 1037 intestato a **** Omissis ****.

Lato O. confina con terreno p.lla 683 intestato a **** Omissis ****.

Lato E. confina con terreno p.lla 264 intestato a **** Omissis ****.

Lato S. confina con terreno p.lla 273 intestato a Ente Regionale di Sviluppo agricolo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	12250,00 mq	12250,00 mq	1,00	12250,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12250,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12250,00 mq		

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
40	684				AA seminat. per 990 mq e AB orto irr. per 11260 mq	U	12250 mq	139,57 €	110,49 €	

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Terreno agricolo coltivato.
Ha forma regolare ed è pianeggiante.

Ha potenzialità edificatorie ai sensi della L.R. 18/83, per la quota ricadente in zona E3; in questa ipotesi, la sua forma geometrica ne permetterebbe l'edificazione per uso "residenziale" o per "manufatti connessi" (causa mantenimento distanza da confini).

NB: gli indici edificatori sono diversi a seconda della destinazione finale (bassini per residenziale, ottimi per impianti produttivi agricoli).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato e del figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1981 al 05/02/2005	**** Omissis ****	Scrittura privata riscatto terreno Fucino Legge 379/67			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2005 al 28/08/2019	**** Omissis ****	Compravendita TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile Ricadente in parte in zona E3 Zona agricola intensiva (54%) ed in parte in zona E4 Zona agricola fucense (46%).
Rif. elaborato PRG e NTA allegato.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - via SS Trinità

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Lato N.E. confina con magazzino p.lla 1094 sub 11 intestato a **** Omissis ****.

Lato N. confina con terreno p.lla 240 intestata a **** Omissis ****.

Lato S.O. confina con terreno p.lla 862 intestato a **** Omissis **** ed altri nonché con terreno

edificato p.lla 327 di proprietà del debitore esecutato.

Lato S.E. confina con terreno p.lla 247 intestato a **** Omissis **** ed altri nonché con terreno p.lla 908 intestato a **** Omissis ****.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1633,00 mq	1633,00 mq	1,00	1633,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1633,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1633,00 mq		

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	
24	1600				Frutteto	U	1633 mq	10,21 €	10,21 €		

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo utilizzato in parte come area di manovra automezzi ed in parte coltivato.
Ha forma irregolare ed è pressoché pianeggiante.

Ha potenzialità edificatorie ai sensi della L.R. 18/83, "accorpandolo" per raggiungimento di lotto minimo di 10mila mq; in questa ipotesi, la sua forma geometrica ne permetterebbe l'edificazione solo previa verifica distanze da confini.

NB: gli indici edificatori sono diversi a seconda della destinazione finale (bassini per residenziale, ottimi per impianti produttivi agricoli).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato e del figlio.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1985 al 05/02/2005	**** Omissis ****	Decreto riconoscimento propriet [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/02/2005 al 28/08/2019	**** Omissis ****	Compravendita TERRENO	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile Ricadente in zona E3 Zona agricola intensiva.
Rif. elaborato PRG e NTA allegato.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - via SS Trinità

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

Lato E. confina con vari terreni: p.lla 355 intestato a **** Omissis **** ed altri, p.lle 1556 intestata a **** Omissis ****.

Lato N. confina con vari terreni: p.lla 1560 edificata intestata ai figli del debitore esecutato, p.lla 1562 intestato al debitore esecutato, p.lla 1464 edificata intestata ad **** Omissis **** e suoi eredi.

Lato O. confina con vari terreni: p.lla 654 intestata a **** Omissis ****, particelle 352 e 353 intestate ai figli del debitore esecutato, p.lla 350 intestata a **** Omissis ****.

Lato S. confina con vari terreni: p.lla 358 intestata al Comune di Celano, p.lla 357 intestata a **** Omissis **** ed altri, p.lla 1653 edificata intestata a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	5080,00 mq	5080,00 mq	1,00	5080,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5080,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5080,00 mq		

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	
24	354				AA orto irr. per 5014 mq e AB seminat. per 66 mq	U	5080 mq	62,15 €	49,2 €		

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo coltivato.

Ha forma irregolare ed è pressoché pianeggiante.

Ha potenzialità edificatorie ai sensi della L.R. 18/83, "accorpandolo" per raggiungimento di lotto minimo di 10mila mq; in questa ipotesi, la sua forma geometrica ne permetterebbe l'edificazione.

NB: gli indici edificatori sono diversi a seconda della destinazione finale (bassini per residenziale, ottimi per impianti produttivi agricoli).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato e del figlio.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1984 al 28/08/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile Ricadente in zona E3 Zona agricola intensiva.
Rif. elaborato PRG e NTA allegato.

LOTTO 8

Il [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED]

[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED]										
[REDACTED]				[REDACTED]						[REDACTED]
[REDACTED]										
[REDACTED]										

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED]										
[REDACTED]				[REDACTED]						[REDACTED]
[REDACTED]										
[REDACTED]										

ASTE GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED]

[REDACTED]											
[REDACTED]				[REDACTED]							
[REDACTED]											
[REDACTED]											

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	Compravendita			
[REDACTED]	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	[REDACTED]				

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		[REDACTED]		[REDACTED]		
		[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	
	[REDACTED]			[REDACTED]		

[REDACTED]											
[REDACTED]				[REDACTED]				[REDACTED]			
[REDACTED]											
	[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

[REDACTED] le in questione è unito di fatto alla bene censito al F. 24 p.lla 1094 sub 11 ed è occupato da terzi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stata necessaria la formazione di più lotti in quanto gli immobili sono numerosi, con caratteristiche ed ubicazioni eterogenee. Si ritiene che tale scelta semplifichi e velocizzi l'iter successivo alla stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 12** - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) Abitazione singola - F.12 p.883 s.3 - che si sviluppa su tre livelli fuori terra più uno interrato e piccola corte esclusiva, edificata in aderenza a manufatto di altra proprietà. Sita in zona urbanistica B3, Zona di completamento parzialmente edificata, limitrofa al centro storico, fortemente urbanizzata. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di stampo residenziale, commerciale, ecc., ma non c'è buona disponibilità di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 883, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 238.240,00
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria) Locale Garage - F.12 p.883 s.2 - adibito a magazzino, facente parte di un edificio maggiore che comprende l'unità residenziale di cui al sub 3. Sita in zona urbanistica B3, Zona di completamento parzialmente edificata, limitrofa al centro storico, fortemente urbanizzata. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di stampo residenziale, commerciale, ecc., ma non c'è buona disponibilità di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 883, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 14.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Villetta Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria)	297,80 mq	800,00 €/mq	€ 238.240,00	100,00%	€ 238.240,00
Bene N° 13 - Garage Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria)	47,00 mq	300,00 €/mq	€ 14.100,00	100,00%	€ 14.100,00
Valore di stima:					€ 252.340,00

Valore di stima: € 252.340,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale Garage	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Condono Abitazione	500,00	€

Valore finale di stima: € 248.840,00

Si è ritenuto opportuno seguire il metodo sintetico-comparativo con i valori di altri immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto acquistati o venduti nella zona, tramite indagini presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nel settore, tenendo conto delle quotazioni immobiliari OMI.

LOTTO 2

- **Bene N° 10** - Soffitta ubicata a Celano (AQ) - via SS Trinità
Locale sottotetto - F.24 p.327 s.5 - costituito da U.I. a sé ed utilizzato come stenditoio e ripostiglio. Sito al piano 4 di un fabbricato di maggior consistenza, ha accesso è tramite scala interna, posizionata al centro dell'immobile e a servizio anche dei due piani sottostanti (abitazioni). Sito in zona urbanistica E3, non fortemente urbanizzata ma in stato di crescita. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di chiaro stampo agricolo (residenze agricoltori, magazzini, ricoveri per attrezzi e macchinari, ecc.). Non ci sono servizi di prima necessità, né parcheggi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 327, Sub. 5, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.805,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Soffitta Celano (AQ) - via SS Trinità	52,90 mq	450,00 €/mq	€ 23.805,00	100,00%	€ 23.805,00
				Valore di stima:	€ 23.805,00

Valore di stima: € 23.805,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino
Terreno - F.39 p.1215 - di estensione pari a 4790 mq incluso per il 100% nella zona E4 "agricola fucense" della Variante generale alla strumentazione urbanistica. Accessibile tramite strada interpoderale sita sul lato N. del fondo, come da mappe catastali. La zona non è urbanizzata. L'uso del suolo è di esclusivo stampo agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 1215, Qualità AA orto irr. per 4420 mq e AB seminat, per 370 mq
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.765,00
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino
Terreno - F.39 p.1216 - di estensione pari a 4790 mq incluso per il 100% nella zona E4 "agricola fucense" della Variante generale alla strumentazione urbanistica. Accessibile tramite strada interpoderale sita sul lato N. del fondo, come da mappe catastali. La zona non è urbanizzata. L'uso del suolo è di esclusivo stampo agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 1216, Qualità AA seminat. per 296 mq e AB orto irr. per 4494 mq
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.765,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	4790,00 mq	3,50 €/mq	€ 16.765,00	100,00%	€ 16.765,00
Bene N° 6 - Terreno Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino	4790,00 mq	3,50 €/mq	€ 16.765,00	100,00%	€ 16.765,00
Valore di stima:					€ 33.530,00

Valore di stima: € 33.530,00

Valore finale di stima: € 33.530,00

Si è ritenuto opportuno seguire il metodo sintetico-comparativo con i valori di altri immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto acquistati o venduti nella zona, tramite indagini presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nel settore.



LOTTO 5

- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Quattordici (nei pressi di Borgo Ottomila) - Loc. Fucino
 Terreno - F.40 p.684 - di estensione pari a 12250 mq incluso per il 46% nella zona E4 "agricola fucense" e per il 54% nella zona E3 "agricola intensiva" della Variante generale alla strumentazione urbanistica. Accessibile da Strada Quattordici tramite strada interpodereale sita a metà del fondo. La zona è nelle immediate vicinanze dell'abitato denominato Borgo Ottomila, parzialmente urbanizzata; si riscontra la presenza di edifici a carattere residenziale ed altri di stampo agricolo (magazzini, ricoveri per attrezzi e macchinari, ecc.). L'uso del suolo è di esclusivo stampo agricolo.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 684, Qualità AA seminat. per 990 mq e AB orto irr. per 11260 mq
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 55.125,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Celano (AQ) - strada Quattordici (nei pressi di Borgo Ottomila) - Loc. Fucino	12250,00 mq	4,50 €/mq	€ 55.125,00	100,00%	€ 55.125,00
				Valore di stima:	€ 55.125,00

Valore di stima: € 55.125,00

Valore finale di stima: € 55.125,00



Si è ritenuto opportuno seguire il metodo sintetico-comparativo con i valori di altri immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto acquistati o venduti nella zona, tramite indagini presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nel settore.

LOTTO 6



- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - via SS Trinità
 Terreno - F.24 p.1600 - di estensione pari a 1633 mq incluso per il 100% nella zona E3 "agricola intensiva" della Variante generale alla strumentazione urbanistica. Accessibile tramite stradina interpoderale di collegamento a strada comunale. La zona non è fortemente urbanizzata ma in stato di crescita. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di chiaro stampo agricolo (residenze agricoltori, magazzini, ricoveri per attrezzi e macchinari, ecc.). L'uso attuale è in parte a parcheggio ed in parte seminativo.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1600, Qualità Frutteto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 14.697,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Celano (AQ) - via SS Trinità	1633,00 mq	9,00 €/mq	€ 14.697,00	100,00%	€ 14.697,00
				Valore di stima:	€ 14.697,00

Valore di stima: € 14.697,00

Valore finale di stima: € 14.697,00

Si è ritenuto opportuno seguire il metodo sintetico-comparativo con i valori di altri immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto acquistati o venduti nella zona, tramite indagini presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nel settore.

LOTTO 7

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - via SS Trinità
 Terreno - F.24 p.354 - di estensione pari a 5080 mq incluso per il 100% nella zona E3 "agricola intensiva" della Variante generale alla strumentazione urbanistica. Si tratta di bene INTERCLUSO. L'uso è seminativo. La zona non è fortemente urbanizzata ma in evidente stato di crescita. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di chiaro stampo agricolo (residenze agricoltori, magazzini, ricoveri per attrezzi e macchinari, ecc.).
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 354, Qualità AA orto irr. per 5014 mq e AB seminat. per 66 mq
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 45.720,00

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 4 - Terreno Celano (AQ) - via SS Trinità	5080,00 mq	9,00 €/mq	€ 45.720,00	100,00%	€ 45.720,00
				Valore di stima:	€ 45.720,00



Valore di stima: € 45.720,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: spese identificazione servitù di passaggio	4200,00	€

Valore finale di stima: € 41.520,00

Si è ritenuto opportuno seguire il metodo sintetico-comparativo con i valori di altri immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto acquistati o venduti nella zona, tramite indagini presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nel settore.

LOTTO 8

- [REDACTED]

- [REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

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.

Magliano de' Marsi, li 28/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ansini Umberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n. 1: documentazione LOTTO n.1
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 2: documentazione LOTTO n.2
- ✓ Altri allegati - [REDACTED]
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 4: documentazione LOTTO n.4
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 5: documentazione LOTTO n.5
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 6: documentazione LOTTO n.6
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 7: documentazione LOTTO n.7
- ✓ Altri allegati - [REDACTED]

- ✓ [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 12** - Villetta ubicata a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria)
Abitazione singola - F.12 p.883 s.3 - che si sviluppa su tre livelli fuori terra più uno interrato e piccola corte esclusiva, edificata in aderenza a manufatto di altra proprietà. Sita in zona urbanistica B3, Zona di completamento parzialmente edificata, limitrofa al centro storico, fortemente urbanizzata. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di stampo residenziale, commerciale, ecc., ma non c'è buona disponibilità di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 883, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sito in zona urbanistica B3, Zona di completamento parzialmente edificata. Rif. elaborato PRG e NTA allegato.
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria)
Locale Garage - F.12 p.883 s.2 - adibito a magazzino, facente parte di un edificio maggiore che comprende l'unità residenziale di cui al sub 3. Sita in zona urbanistica B3, Zona di completamento parzialmente edificata, limitrofa al centro storico, fortemente urbanizzata. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di stampo residenziale, commerciale, ecc., ma non c'è buona disponibilità di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 883, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sito in zona urbanistica B3, Zona di completamento parzialmente edificata. Rif. elaborato PRG e NTA allegato.

Prezzo base d'asta: € 248.840,00

LOTTO 2

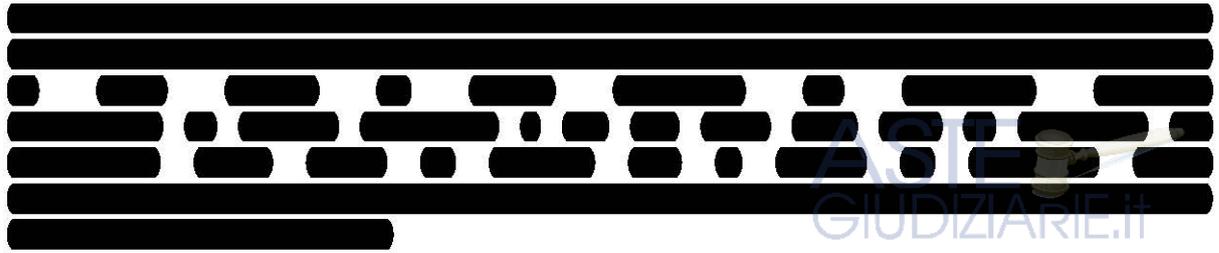
- **Bene N° 10** - Soffitta ubicata a Celano (AQ) - via SS Trinità
Locale sottotetto - F.24 p.327 s.5 - costituito da U.I. a sé ed utilizzato come stenditoio e ripostiglio. Sito al piano 4 di un fabbricato di maggior consistenza, ha accesso è tramite scala interna, posizionata al centro dell'immobile e a servizio anche dei due piani sottostanti (abitazioni). Sito in zona urbanistica E3, non fortemente urbanizzata ma in stato di crescita. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di chiaro stampo agricolo (residenze agricoltori, magazzini, ricoveri per attrezzi e macchinari, ecc.). Non ci sono servizi di prima necessità, né parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 327, Sub. 5, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Immobile Ricadente in zona E3 Zona agricola intensiva. Rif. elaborato PRG e NTA allegato.

Prezzo base d'asta: € 21.305,00

LOTTO 3

- 





LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino
Terreno - F.39 p.1215 di estensione pari a 4790 mq incluso per il 100% nella zona E4 "agricola fucense" della Variante generale alla strumentazione urbanistica. Accessibile tramite strada interpoderale sita sul lato N. del fondo, come da mappe catastali. La zona non è urbanizzata. L'uso del suolo è di esclusivo stampo agricolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 1215, Qualità AA orto irr. per 4420 mq e AB seminat. per 370 mq
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ricadente in zona E4 Zona agricola fucense. Rif. elaborato PRG e NTA allegato.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino
Terreno - F.39 p.1216 - di estensione pari a 4790 mq incluso per il 100% nella zona E4 "agricola fucense" della Variante generale alla strumentazione urbanistica. Accessibile tramite strada interpoderale sita sul lato N. del fondo, come da mappe catastali. La zona non è urbanizzata. L'uso del suolo è di esclusivo stampo agricolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 1216, Qualità AA seminat. per 296 mq e AB orto irr. per 4494 mq
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ricadente in zona E4 Zona agricola fucense. Rif. elaborato PRG e NTA allegato.

Prezzo base d'asta: € 33.530,00

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - strada Quattordici (nei pressi di Borgo Ottomila) - Loc. Fucino
Terreno - F.40 p.684 - di estensione pari a 12250 mq incluso per il 46% nella zona E4 "agricola fucense" e per il 54% nella zona E3 "agricola intensiva" della Variante generale alla strumentazione urbanistica. Accessibile da Strada Quattordici tramite strada interpoderale sita a metà del fondo. La zona è nelle immediate vicinanze dell'abitato denominato Borgo Ottomila, parzialmente urbanizzata; si riscontra la presenza di edifici a carattere residenziale ed altri di stampo agricolo (magazzini, ricoveri per attrezzi e macchinari, ecc.). L'uso del suolo è di esclusivo stampo agricolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 684, Qualità AA seminat. per 990 mq e AB orto irr. per 11260 mq
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Immobile Ricadente in parte in zona E3 Zona agricola intensiva (54%) ed in parte in zona E4 Zona agricola fucense (46%). Rif. elaborato PRG e NTA allegato.

Prezzo base d'asta: € 55.125,00



LOTTO 6

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - via SS Trinità
Terreno - F.24 p.1600 - di estensione pari a 1633 mq incluso per il 100% nella zona E3 "agricola intensiva" della Variante generale alla strumentazione urbanistica. Accessibile tramite stradina interpodereale di collegamento a strada comunale. La zona non è fortemente urbanizzata ma in stato di crescita. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di chiaro stampo agricolo (residenze agricoltori, magazzini, ricoveri per attrezzi e macchinari, ecc.). L'uso attuale è in parte a parcheggio ed in parte seminativo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1600, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Immobile Ricadente in zona E3 Zona agricola intensiva. Rif. elaborato PRG e NTA allegato.

Prezzo base d'asta: € 14.697,00

LOTTO 7

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - via SS Trinità
Terreno - F.24 p.354 - di estensione pari a 5080 mq incluso per il 100% nella zona E3 "agricola intensiva" della Variante generale alla strumentazione urbanistica. Si tratta di bene INTERCLUSO. L'uso è seminativo. La zona non è fortemente urbanizzata ma in evidente stato di crescita. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di chiaro stampo agricolo (residenze agricoltori, magazzini, ricoveri per attrezzi e macchinari, ecc.). Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 354, Qualità AA orto irr. per 5014 mq e AB seminat. per 66 mq
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Immobile Ricadente in zona E3 Zona agricola intensiva. Rif. elaborato PRG e NTA allegato.

Prezzo base d'asta: € 41.520,00

LOTTO 8

- [REDACTED]

• [REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2018 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 248.840,00

Bene N° 12 - Villetta			
Ubicazione:	Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 883, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	297,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione in tutti i vari ambienti; il sottotetto è allo stato grezzo (non rifinito).		
Descrizione:	Abitazione singola - F.12 p.883 s.3 - che si sviluppa su tre livelli fuori terra più uno interrato e piccola corte esclusiva, edificata in aderenza a manufatto di altra proprietà. Sita in zona urbanistica B3, Zona di completamento parzialmente edificata, limitrofa al centro storico, fortemente urbanizzata. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di stampo residenziale, commerciale, ecc., ma non c'è buona disponibilità di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.		

Bene N° 13 - Garage			
Ubicazione:	Celano (AQ) - via Padre Corrado Signore (ex via Santa Maria)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 883, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di conservazione non ottimale.		
Descrizione:	Locale Garage - F.12 p.883 s.2 - adibito a magazzino, facente parte di un edificio maggiore che comprende l'unità residenziale di cui al sub 3. Sita in zona urbanistica B3, Zona di completamento parzialmente edificata, limitrofa al centro storico, fortemente urbanizzata. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di stampo residenziale, commerciale, ecc., ma non c'è buona disponibilità di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.305,00

Bene N° 10 - Soffitta			
Ubicazione:	Celano (AQ) - via SS Trinità		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 327, Sub. 5, Categoria F3	Superficie	52,90 mq
Stato conservativo:	la porzione immobiliare in oggetto è allo stato "grezzo".		
Descrizione:	Locale sottotetto - F.24 p.327 s.5 - costituito da U.I. a sé ed utilizzato come stenditoio e ripostiglio. Sito al piano 4 di un fabbricato di maggior consistenza, ha accesso è tramite scala interna, posizionata al centro dell'immobile e a servizio anche dei due piani sottostanti (abitazioni). Sito in zona urbanistica E3, non fortemente urbanizzata ma in stato di crescita. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di chiaro stampo agricolo (residenze agricoltori, magazzini, ricoveri per attrezzi e macchinari, ecc.). Non ci sono servizi di prima necessità, né parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato e del figlio.		

LOTTO 3 -

[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.530,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 1215, Qualità AA orto irr. per 4420 mq e AB seminat. per 370 mq	Superficie	4790,00 mq
Descrizione:	Terreno - F.39 p.1215 - di estensione pari a 4790 mq incluso per il 100% nella zona E4 "agricola fucense" della Variante generale alla strumentazione urbanistica. Accessibile tramite strada interpodereale sita sul lato N. del fondo, come da mappe catastali. La zona non è urbanizzata. L'uso del suolo è di esclusivo stampo agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato e del figlio.		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Celano (AQ) - strada Tredici (nei pressi dell' incrocio con strada Venti) - Loc. Fucino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 1216, Qualità AA seminat. per 296 mq e AB orto irr. per 4494 mq	Superficie	4790,00 mq
Descrizione:	Terreno - F.39 p.1216 - di estensione pari a 4790 mq incluso per il 100% nella zona E4 "agricola fucense" della Variante generale alla strumentazione urbanistica. Accessibile tramite strada interpodereale sita sul lato N. del fondo, come da mappe catastali. La zona non è urbanizzata. L'uso del suolo è di esclusivo stampo agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato e del figlio.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.125,00

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Celano (AQ) - strada Quattordici (nei pressi di Borgo Ottomila) - Loc. Fucino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 684, Qualità AA seminat. per 990 mq e AB orto irr. per 11260 mq	Superficie	12250,00 mq
Descrizione:	Terreno - F.40 p.684 - di estensione pari a 12250 mq incluso per il 46% nella zona E4 "agricola fucense" e per il 54% nella zona E3 "agricola intensiva" della Variante generale alla strumentazione urbanistica. Accessibile da Strada Quattordici tramite strada interpodereale sita a metà del fondo. La zona è nelle immediate vicinanze dell'abitato denominato Borgo Ottomila, parzialmente urbanizzata; si riscontra la presenza di edifici a carattere residenziale ed altri di stampo agricolo (magazzini, ricoveri per attrezzi e macchinari, ecc.). L'uso del suolo è di esclusivo stampo agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato e del figlio.		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.697,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Celano (AQ) - via SS Trinità		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1600, Qualità Frutteto	Superficie	1633,00 mq

Descrizione:	Terreno - F.24 p.1600 - di estensione pari a 1633 mq incluso per il 100% nella zona E3 "agricola intensiva" della Variante generale alla strumentazione urbanistica. Accessibile tramite stradina interpodereale di collegamento a strada comunale. La zona non è fortemente urbanizzata ma in stato di crescita. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di chiaro stampo agricolo (residenze agricoltori, magazzini, ricoveri per attrezzi e macchinari, ecc.). L'uso attuale è in parte a parcheggio ed in parte seminativo.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato e del figlio.

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.520,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Celano (AQ) - via SS Trinità		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 354, Qualità AA orto irr. per 5014 mq e AB seminat. per 66 mq	Superficie	5080,00 mq
Descrizione:	Terreno - F.24 p.354 - di estensione pari a 5080 mq incluso per il 100% nella zona E3 "agricola intensiva" della Variante generale alla strumentazione urbanistica. Si Tratta di bene INTERCLUSO. L'uso è seminativo. La zona non è fortemente urbanizzata ma in evidente stato di crescita. Si riscontra la presenza di numerosi edifici di chiaro stampo agricolo (residenze agricoltori, magazzini, ricoveri per attrezzi e macchinari, ecc.).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato e del figlio.		

LOTTO 8 - [REDACTED]

[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]		
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]	[REDACTED]		
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it