TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cerasoli Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 6
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Maranese 19 - Località Casaletto, 67066, piano T-1 11
Provenienze Ventennali 11
Formalità pregiudizievoli 12
Normativa urbanistica 13
Regolarità edilizia 13
Vincoli od oneri condominiali 15
Stima / Formazione lotti 15
Riepilogo bando d'asta 19
Lotto Unico 19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2026 del R.G.E. 20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.702,73 20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

INCARICO

All'udienza del 19/05/2026, il sottoscritto Ing. Cerasoli Luigi, con studio in Piazza dei Caduti, 9 - 67051 - Avezzano (AQ), email luigicerasoli96@gmail.com, PEC luigi.cerasoli2@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Maranese 19 - Località Casaletto, 67066, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.038502, 13.071112)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente stima, stante la procedura esecutiva immobiliare promossa da **** Omissis ****, consiste in un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel territorio comunale di Rocca di Botte (AQ). Sotto il profilo catastale, l'unità immobiliare risulta censita presso il Nuovo Catasto fabbricati del suddetto Comune al Foglio 4, Particella 1010, Subalterno 4, graffato con la Particella 1010, Subalterni 11 e 12, corti esclusive al sub. 4.
L'unità è qualificata come abitazione di tipo civile, categoria catastale A/2, classe 2 e presenta una consistenza di 3,5 vani, sviluppando una superficie catastale totale pari a 58 mq, di cui 53 mq escluse le aree scoperte, con una rendita catastale di euro 289,22.

L'identificazione grafica del lotto e dei rispettivi subalterni è definita dall'Elaborato Planimetrico in atti, prot. n. AQ0106596 del 28/11/2021, e dalla planimetria catastale del 21/02/1994, da cui si rileva che l'unità immobiliare è disposta sui piani Terra e Primo, e che i subalterni 11 e 12 graffati costituiscono le relative corti esclusive di pertinenza. L'area in cui ricade il compendio pignorato è inserita nel tessuto urbano consolidato del Comune di Rocca di Botte, Località Casaletto, come formalizzato dalla variazione toponomastica del 29/04/2013, pratica n. AQ0072506, in Via Valle Maranese n.19.

Trattasi di una località montana della provincia dell'Aquila caratterizzata da un nucleo storico di antica formazione e da adiacenti zone di espansione a vocazione prevalentemente residenziale e turistico-ricettiva. La viabilità d'accesso è garantita dalla rete stradale locale e per quanto concerne i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, la zona presenta le dotazioni tipiche dei piccoli centri appenninici, con disponibilità di parcheggi lungo gli assi viari limitrofi.

Sotto il profilo impiantistico, l'unità è assistita da impianti tecnologici autonomi, tra cui si segnalano un generatore termico murale a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, modello Idraturbo e.s. 20; a servizio dell'impianto di riscaldamento dotato di terminali di emissione del tipo a radiatori in alluminio e un termostato elettrico da parete, modello Termo 14. L'impianto elettrico è dotato di un centralino da parete equipaggiato con dispositivi di protezione dei vari circuiti, marca **** Omissis ****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

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.

-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Dall'esame degli atti risulta che è stata prodotta la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale. Alla luce della documentazione esaminata, si può pertanto ritenere che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa e idonea ai fini della prosecuzione della procedura esecutiva, in quanto consente la ricostruzione della continuità delle trascrizioni e della titolarità dei diritti reali sugli immobili oggetto di pignoramento nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

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)

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto, distribuita sui piani Terra e Primo, presenta la seguente configurazione dei confini catastali:
- Confine Nord/Nord-Ovest con fabbricato identificato al Catasto come Subalterno 14, abitazione di tipo civile, e relativa corte esclusiva, insistenti sulla medesima Particella 1010. Per il sub 14 risultano intestatari catastali, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- Confine Est/Sud con fabbricato identificato al Catasto come Subalterno 16, abitazione di tipo civile, e relative corti esclusive pertinenziali individuate come Subalterni 17 e 18, anch'esse ricomprese all'interno del perimetro della Particella 1010. Per il sub 16 risulta intestatario catastale **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

- Confine Sud-Ovest direttamente su area cortilizia esclusiva sub 12, graffato al medesimo sub 4, con affaccio verso la particella 1009

Inoltre, si rileva che la particella 1010 confina sul lato nord-est esterno con le Particelle 1023 e 1022 del foglio 4. In particolare, le unità della p.lla 1010 accedono attraverso la p.lla 1022, e quest'ultima costituisce autonoma particella catastale del Catasto Terreni come seminativo, superficie catastale are 1 ca 12, intestata a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	23,25 mq	27,30 mq	1	27,30 mq	2,65 m	Terra
Abitazione	22,47 mq	27,30 mq	1	27,30 mq	3,14 m	Primo
Cortile	28,16 mq	30,45 mq	0,10	3,04 mq	0,00 m	Corte Anteriore - PT
Cortile	22,20 mq	23,80 mq	0,10	2,38 mq	0,00 m	Corte Posteriore - PT
			Totale superficie convenzionale:	**60,02 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**60,02 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della consistenza degli immobili è stato fatto riferimento anche ai coefficienti derivanti dall'osservatorio mobiliare italiano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **08/03/1994** al **22/07/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1010, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Piano T-1 Graffato 11,12
Dal **22/07/1995** al **23/01/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1010, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Piano T-1 Graffato 11,12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

Dal **23/01/2003** al **13/01/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1010, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 289,22 Piano T-1 Graffato 11,12
Dal **13/01/2006** al **23/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1010, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 289,22 Piano T-1 Graffato 11,12

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1010	4		A2	2	3,5	58 mq	289,22 €	T-1	sub. 11 e 12

Corrispondenza catastale

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

Si rileva un lieve scostamento del confine catastale della corte sub.11 sulla particella 1022. Tale scostamento è relativo all'intera particella 1010.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto Esperto precisa quanto segue:
- la presente relazione è stata redatta sulla base della documentazione disponibile agli atti della procedura, nonché delle risultanze delle visure catastali, ipotecarie e della documentazione urbanistica acquisita presso gli uffici competenti

- le verifiche tecniche sono state eseguite mediante sopralluogo diretto dell'immobile, con ispezione visiva, rilievo geometrico e fotografico dello stato dei luoghi, senza l'esecuzione di saggi distruttivi o indagini invasive

- le superfici riportate sono da intendersi desunte da dati catastali e/o rilevate con misure sullo stato di fatto mediante rilievo strumentale e potranno essere soggette a tolleranze

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

-la valutazione economica è stata effettuata secondo criteri estimativi ordinari, metodo sintetico-comparativo, sulla base dei valori di mercato rilevati per beni similari nella zona e dai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, sem. 2/2025, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato manutentivo e della situazione giuridica.

- non sono state eseguite verifiche strutturali, impiantistiche o geologiche approfondite; pertanto eventuali vizi occulti o difetti non rilevabili con ordinaria diligenza non possono essere esclusi

-la situazione catastale, pur sostanzialmente coerente sotto il profilo identificativo, presenta disallineamenti dei confini.

-ogni valutazione è riferita alla data della perizia e alle condizioni attuali del mercato immobiliare locale.

PATTI

Dall'esame della documentazione acquisita, non risultano patti particolari, convenzioni o clausole limitative della proprietà gravanti sull'immobile.

Non risultano altresì convenzioni stipulate ai sensi della normativa urbanistica che incidano sulla libera commerciabilità del bene.

Nei titoli di provenienza è contenuto un generico richiamo al regolamento di condominio, nonché ai diritti, obblighi, oneri e servitù derivanti dallo stato condominiale; nelle formalità non risultano specifiche clausole limitative autonomamente trascritte. Il predetto regolamento, tuttavia, non risulta acquisito agli atti né comunque disponibile tra la documentazione esaminata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta come unità abitativa su più livelli, dotata di zona giorno al piano terra, scala interna, camera e un servizio al piano superiore, oltre ad aree esterne anteriori e posteriori di pertinenza. Gli ambienti interni risultano arredati, con finiture di tipo ordinario: pavimenti in ceramica/gres nella zona giorno e nei servizi, pavimentazione lignea o simil-legno nella zona notte, pareti tinteggiate, serramenti esterni con infissi vetrati e persiane.
Gli ambienti principali risultano complessivamente fruibili e le finiture interne presentano livello manutentivo ordinario. Lo stato conservativo complessivo dell'unità può qualificarsi come sufficiente/discreto per le parti interne abitative. La zona giorno presenta pavimentazione ceramica datata ma integra ed è dotata di camino con rivestimento in laterizio e cappa intonacata; la scala interna è in legno e conduce al piano superiore, dotato di:
- Camera con pavimentazione in legno, tinteggiature ordinarie e serramento con radiatore sottostante
- Bagno con rivestimento ceramico, sanitari e doccia incassata, in discrete condizioni
- Ripostiglio con pavimentazione in legno, tinteggiature ordinarie e serramento con radiatore sottostante.

Sono in generale presenti segni di vetustà sugli infissi, del tipo in alluminio con vetrocamera, sui relativi oscuranti esterni, del tipo a persiana; e piccole disomogeneità di tinteggiatura e/o localizzate tracce di riprese murarie e ordinaria usura delle superfici.
Non sono immediatamente visibili fenomeni estesi di infiltrazione o muffa

Nell'immobile è presente una caldaia murale, del tipo Idra turbo e.s. 20, dotata di termostato ambiente. I

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

collegamenti inferiori della caldaia evidenziano tubazioni, raccordi e componenti con ossidazione, incrostazioni, e segni di vetustà. La stessa, in occasione di sopralluogo, risulta priva di documentazione tecnica del fabbricante e della documentazione attestante la conformità e il corretto funzionamento, quali libretto di impianto, rapporti di controllo efficienza energetica, dichiarazione di conformità. Dunque, lo stato di conformità e funzionamento non può essere presunto.
L'unità immobiliare è dotata di quadro elettrico interno con interruttori a protezione dei vari circuiti. Anche per l'impianto elettrico, presumibilmente funzionante, non è possibile valutare la conformità alle norme tecniche vigenti in assenza di idonea dichiarazione.

Le aree esterne di pertinenza appaiono pavimentate in pietra, con portico in legno nella zona retrostante dotato di copertura in tegole cementizie. Le strutture lignee del portico appaiono complessivamente integre alla vista e con ordinari segni di esposizione agli agenti atmosferici. Sono presenti tubazioni a vista in corrispondenza della facciata, materiali depositati, elementi provvisori.

Le facciate esterne dell'edificio appaiono tinteggiate e complessivamente prive di dissesti estesi visibili.
L'immobile è dotato di contatore gas ubicato in nicchia esterna e non è presente in sede di sopralluogo dichiarazione di conformità impianto gas.

PARTI COMUNI

Si può affermare che:
- Dalla documentazione catastale e comunale acquisita non risultano individuati autonomi subalterni qualificati come beni comuni non censibili, né sono stati reperiti un atto costitutivo del condominio oppure il regolamento condominiale. Tale circostanza non esclude, tuttavia, l'esistenza di parti, impianti e servizi comuni per legge, destinazione funzionale o titolo, espressamente richiamati negli atti di provenienza.
- L'immobile costituisce autonoma unità immobiliare sotto il profilo catastale, e presenta altresì autonomia distributiva e di utilizzazione.

Non è possibile attestare, sulla base della documentazione acquisita, la completa autonomia funzionale e impiantistica dell'unità rispetto al fabbricato a schiera e al complesso edilizio; trattandosi di unità immobiliare facente parte di un intervento edilizio originariamente costituito da quindici abitazioni a schiera, organizzate in tre distinti corpi di fabbrica, ciascuno composto da cinque unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione catastale, ipotecaria e urbanistica acquisita non risultano specifici atti di costituzione o riconoscimento di servitù attive o passive a favore o a carico dell'unità immobiliare pignorata. I titoli contengono esclusivamente clausole generali di trasferimento del bene con le servitù attive e passive, le pertinenze e i proporzionali diritti sulle parti, sugli impianti e sui servizi comuni, senza individuazione del fondo dominante, del fondo servente, del contenuto e del tracciato dei relativi diritti.

Non risultano altresì censi, livelli, enfiteusi, usufrutti, diritti d'uso, abitazione, superficie o altri diritti reali di godimento di terzi.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che l'accesso all'unità avviene mediante attraversamento della particella 1022, distinta dalla particella 1010 sulla quale insiste il bene pignorato. Non è stato tuttavia reperito alcun

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

titolo specifico, nota di trascrizione o provvedimento che consenta di qualificare il passaggio come servitù formalmente costituita e opponibile.

Il titolo del 1995 rep. 7748 richiama una strada di lottizzazione e una strada allora appartenente alla società venditrice, mentre il progetto edilizio originario prevede strade destinate a servire le singole abitazioni. Non risulta però documentalmente dimostrata la corrispondenza di tali strade con l'attuale particella 1022, né il relativo regime proprietario.

Dalla documentazione esaminata non emergono evidenze di usi civici gravanti sul bene. Tale accertamento non può considerarsi definitivo in assenza di specifica attestazione della Regione Abruzzo e del Comune di Rocca di Botte e dell'esame dell'eventuale perizia demaniale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:
- Secondo la relazione tecnica illustrativa allegata al progetto edilizio, il fabbricato è fondato su travi rovesce in calcestruzzo armato. Le fondazioni non sono direttamente ispezionabili.

Esposizione:
- L'unità immobiliare presenta una doppia esposizione Nord-Est/Sud-Ovest, corrispondente ai due fronti dotati delle corti esclusive, sub. 11 e 12.

Altezza interna utile:
- La planimetria catastale riporta per il piano terra un'altezza di circa m 2,70; l'altezza rilevata è pari a m 2,65. Al piano primo sono annotate altezze interne in gronda pari a circa m 2,40 e m 2,96, e un'altezza in corrispondenza della linea di colmo pari a m 3,27. Tali misure trovano riscontro in quelle rilevate.

Strutture verticali:
- La struttura portante descritta nel progetto è in calcestruzzo armato, con tamponature esterne in blocchi di laterizio. Le partizioni interne sono realizzate in laterizio e intonacate. Al piano terra, si rilevano locali fenomeni superficiali di degrado, macchie e riprese e/o alterazioni delle tinteggiature.

Solai:
- la relazione progettuale riporta solai orizzontali realizzati in latero-cemento e indica che il solaio di calpestio del piano terra è isolato dal terreno mediante camera d'aria e materiale termoisolante. Tali elementi non sono direttamente ispezionabili.

Copertura:
- la relazione progettuale riporta una copertura costituita da solaio inclinato a falde in latero-cemento. E' Inoltre presente una tettoia sulla corte esterna posteriore, con struttura prevalentemente lignea.

Manto di copertura:
- il manto di copertura è realizzato mediante tegole del tipo portoghese, colore grigio/cemento.

Pareti esterne e interne:
- Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in tonalità chiara. Lo stato esterno appare discreto-mediocre. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, prevalentemente in tonalità chiara/ocra; si rilevano locali riprese di pittura e fenomeni di degrado al piede delle murature in prossimità dell'accesso alla corte retrostante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

Pavimentazione interna:
- Al piano terra è presente pavimentazione in piastrelle ceramiche, di finitura ordinaria e datata, in condizioni discrete. Al piano primo è presente una pavimentazione a doghe lignea; mentre il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica. Lo stato manutentivo complessivo appare discreto, con normali segni d'uso.

Infissi esterni e interni:
- Gli infissi esterni sono costituiti da telai metallici verniciati bianchi dotati di vetrocamera, con oscuranti del tipo a persiana esterna, anch'esse metalliche e verniciate marroni. Alcuni infissi presentano diffusi segni di usura e/o degrado della finitura, e si presentano pertanto in stato mediocre. Le porte interne sono lignee, verosimilmente tamburate, di tipo ordinario e in condizioni complessivamente discrete. Il portoncino esterno è del tipo in legno.

Volte:
- Assenti

Scale:
- è presente una scala interna a giorno, pedata di circa 25 cm, alzata di circa 19 cm e larghezza utile di circa 90 cm; che collega il piano terra e il piano primo; con struttura portante e parapetto metallici e gradini e corrimano in legno. La scala appare in condizioni discrete, con normali segni di usura.

Impianto elettrico:
- L'impianto è del tipo sottotraccia, con quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico differenziale generale e interruttori magnetotermici distinti per circuiti. Non risultano disponibili dichiarazioni di conformità e schema dell'impianto. Lo stato di conservazione può essere qualificato come ordinario.

Impianto idrico-sanitario:
- Impianto idrico del tipo sottotraccia. Sono presenti una cucina al Piano terra e bagno al piano primo, dotati di apparecchi sanitari, lavabo, vaso e box doccia di tipo ordinario e non recente, in stato di conservazione complessivamente discreto.

Impianto termico:
-Riscaldamento autonomo con caldaia murale Idra Turbo e.s. 20, termostato ambiente e radiatori in alluminio. Caldaia vetusta e priva di libretto d'impianto e documentazione relativa a manutenzione, funzionamento, controllo dei fumi. È inoltre presente un camino nel soggiorno.

Altri impianti:
- Sono visibili antenna televisiva terrestre. Non risultano visivamente accertabili specifici impianti di climatizzazione, sicurezza o allarme asserviti al bene.

Terreno esclusivo:
- Sono annesse due corti esclusive, antistante e retrostante, catastalmente identificate con i subalterni 11 e 12. Tali aree risultano pavimentate in pietra e delimitate da muretti e recinzioni. Lo stato manutentivo è discreto-mediocre, anche per la presenza di materiali depositati e manufatti accessori.

Posto auto:
- Non risulta, dagli identificativi catastali e dai titoli esaminati, un posto auto esclusivo autonomamente censito o espressamente compreso nella proprietà.

Soffitta, cantina o simili:
- Assenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

Dotazioni condominiali:
- Non è stato acquisiti regolamento condominiale citato in atti. I titoli richiamano genericamente proporzionali diritti su parti, impianti e servizi comuni. Il progetto originario contempla viabilità, reti generali e sistemazioni esterne destinate al complesso e il relativo regime proprietario e gestionale non è definito nella documentazione disponibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - VIA VALLE MARANESE 19 - LOCALITÀ CASALETTO, 67066, PIANO T-1

All'atto del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dagli attuali proprietari esecutati **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 22/07/1995 al 23/01/2003</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td>Atto notarile pubblico di compravendita</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Notaio Umberto Badurina, Carsoli</td><td>22/07/1995</td><td>7748</td><td>1879</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri Immobiliari, oggi Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila</td><td>27/07/1995</td><td>11923</td><td>9527</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Registrazione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Avezzano</td><td>04/08/1995</td><td>1602</td><td>1</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 23/01/2003 al 13/01/2006</td><td rowspan="4">**** Omissis ****</td><td>Atto notarile pubblico di compravendita</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Notaio Antonio Manzi, Roma</td><td>23/01/2003</td><td>68736</td><td>25681</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari, oggi Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	08/02/2003	2322	1806
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Roma 2	12/02/2003	1941	1
Dal **13/01/2006**	**** Omissis ****	**Atto notarile pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Carlo Gaddi, Roma	13/01/2006	9062	6475
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	25/01/2006	1901	1119
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 18/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 25/01/2006
  Reg. gen. 1902 - Reg. part. 495
  Quota: **** Omissis ****: 1/2 piena proprietà; **** Omissis ****: 1/2 piena proprietà; complessivamente 1/1
  Importo: € 220.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a L'Aquila il 09/01/2026
  Reg. gen. 316 - Reg. part. 30
  Importo: € 220.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 24/03/2026
  Reg. gen. 5526 - Reg. part. 4621
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Risulta che il lotto identificato al foglio 4, ex particelle 332, 333 e 334, e successivamente interessato dalla formazione dell'attuale particella 1010, ricadeva interamente nella zona di piano denominata "Zone Residenziali di Completamento", disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche Edilizie dello strumento urbanistico comunale vigente all'epoca della progettazione.
Il progetto prevedeva tre corpi di fabbrica a schiera, suddivisi in complessive quindici abitazioni, con sistemazioni esterne, viabilità, verde e parcheggi; ed è stato assentito con concessione edilizia n. 13/92 del 21 settembre 1992.

L'unità oggetto di esecuzione, attualmente censita in categoria A/2 e utilizzata a fini abitativi, presenta pertanto una destinazione d'uso coerente con la disciplina urbanistica della zona risultante con riferimento allo strumento urbanistico vigente all'epoca del rilascio della concessione.

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 non risulta agibile.

Concessione edilizia n. 13/92 del 21.09.1992 prot. n. 821, pratica edilizia 152/92

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Alla data del sopralluogo non risultava disponibile alcun Attestato di Prestazione Energetica. A seguito di specifica richiesta, la Provincia dell'Aquila, con nota prot. n. 0021165 del 31 luglio 2026, ha comunicato che sul portale regionale non risultava caricato alcun APE riferito all'unità immobiliare. Il sottoscritto ha pertanto provveduto alla redazione e trasmissione del nuovo APE, identificato dal codice 6608026000605397, in data 12/08/2026, che viene depositato in allegato alla presente.

Dall'esame della concessione edilizia 13/92, della documentazione catastale e dallo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo si rileva quanto segue:

- La posizione del fabbricato risulta traslata di circa 2,40 m verso sud-ovest, con conseguente modifica della consistenza delle corti esclusive, fermo restando il perimetro complessivo del lotto mantenendo sostanzialmente i principali parametri urbanistici applicabili. La difformità appare dunque suscettibile di verifica ai fini dell'accertamento di conformità.

- l'area destinata a parcheggio, identificata in progetto come la corte anteriore, non risulta più accessibile agli autoveicoli in quanto le dimensioni del cancello sono quelle pedonali. Inoltre, si rileva la presenza di gradini in corrispondenza di tale accesso poiché la corte è posta a una quota superiore del livello della strada.

- si rileva la presenza, nella corte anteriore, di manufatti in muratura di altezza circa 1 m, non presenti a progetto e destinati a rimessa di materiale vario; mentre nella corte posteriore sono presenti una tettoia in legno, in aderenza al fabbricato, e un manufatto in muratura di altezza circa 1,80 m non previsti nel progetto depositato.

- in relazione al prospetto nord-est, il locale cucina-soggiorno presenta aperture di porta e finestre difformi rispetto a quanto autorizzato. Analogamente il prospetto sud-ovest del medesimo locale presente una apertura differente.

- Nel locale cucina-soggiorno, al piano terra, non risulta realizzato il servizio igienico previsto dagli elaborati assentiti.

Analogamente si rilevano lievi differenze sui confini rispetto alla planimetria catastale, in relazione alla corte esclusiva antistante. Per quanto sopra rilevato, si rimanda all'allegato grafico comparativo.

Alla luce di quanto sopra, si può affermare che l'immobile non è conforme sotto il profilo edilizio poiché sussistono abusi e difformità riscontrati come sopra rilevato.

- Gli abusi, consistenti nella realizzazione del deposito e della tettoia, non sono sanabili in quanto in contrasto con le prescrizioni dell'art. 17 del PRG comunale, relative alla distanza minima dal confine e al rapporto massimo di copertura. I manufatti sono stati realizzati a una distanza dal confine inferiore a 5 m e, unitamente all'immobile, superano il rapporto massimo di copertura. Non risultano pertanto verificati i presupposti per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

l'accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 del D.P.R. 380/2001. Ai fini estimativi se ne prevede la completa rimozione, compreso trasporto e smaltimento.

- Le difformità citate, consistenti nel lieve spostamento dell'apertura rivolta verso la corte posteriore, nello scambio di posizione tra il portone d'ingresso e la finestra del prospetto anteriore, nella mancata realizzazione del servizio igienico al piano terra e nella differente realizzazione dell'area da destinarsi a parcheggio; qualificabili come parziali difformità dal titolo edilizio, risultano potenzialmente regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 poiché non emergono elementi che escludano tali possibilità di regolarizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità fa parte di un organismo edilizio costituito da più unità immobiliari. Nell'atto di compravendita del 13 gennaio 2006 rep. n. 9062 è richiamato un "regolamento di condominio in vigore per l'intero stabile"; tuttavia, non è stato possibile reperirne copia tra la documentazione acquisita, presso l'immobile o presso gli esecutati. Non è stata rinvenuta documentazione contabile o amministrativa condominiale e gli esecutati hanno dichiarato l'assenza di spese condominiali in occasione del sopralluogo presso l'immobile. Non è pertanto possibile attestare l'esistenza di obblighi regolamentari convenzionali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Maranese 19 - Località Casaletto, 67066, piano T-1
  L'immobile oggetto della presente stima, stante la procedura esecutiva immobiliare promossa da **** Omissis ****, consiste in un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel territorio comunale di Rocca di Botte (AQ). Sotto il profilo catastale, l'unità immobiliare risulta censita presso il Nuovo Catasto fabbricati del suddetto Comune al Foglio 4, Particella 1010, Subalterno 4, graffato con la Particella 1010, Subalterni 11 e 12, corti esclusive al sub. 4. L'unità è qualificata come abitazione di tipo civile, categoria catastale A/2, classe 2 e presenta una consistenza di 3,5 vani, sviluppando una superficie catastale totale pari a 58 mq, di cui 53 mq escluse le aree scoperte, con una rendita catastale di euro 289,22. L'identificazione grafica del lotto e dei rispettivi subalterni è definita dall'Elaborato Planimetrico in atti, prot. n. AQ0106596 del 28/11/2021, e dalla planimetria catastale del 21/02/1994, da cui si rileva che l'unità immobiliare è disposta sui piani Terra e Primo, e che i subalterni 11 e 12 graffati costituiscono le relative corti esclusive di pertinenza. L'area in cui ricade il compendio pignorato è inserita nel tessuto urbano consolidato del Comune di Rocca di Botte, Località Casaletto, come formalizzato dalla variazione toponomastica del 29/04/2013, pratica n. AQ0072506, in Via Valle Maranese n.19. Trattasi di una località montana della provincia dell'Aquila caratterizzata da un nucleo storico di antica formazione e da adiacenti zone di espansione a vocazione prevalentemente residenziale e turistico-ricettiva. La viabilità d'accesso è garantita dalla rete stradale locale e per quanto concerne i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, la zona presenta le dotazioni tipiche dei piccoli centri appenninici, con disponibilità di parcheggi lungo gli assi viari limitrofi. Sotto il profilo impiantistico,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

l'unità è assistita da impianti tecnologici autonomi, tra cui si segnalano un generatore termico murale a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, modello Idraturbo e.s. 20; a servizio dell'impianto di riscaldamento dotato di terminali di emissione del tipo a radiatori in alluminio e un termostato elettrico da parete, modello Termo 14. L'impianto elettrico è dotato di un centralino da parete equipaggiato con dispositivi di protezione dei vari circuiti, marca **** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1010, Sub. 4, Categoria A2, Graffato sub. 11 e 12
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.213,40
La stima è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro tecnico-economico di riferimento il valore unitario €/mq della superficie convenzionale, in coerenza con il criterio del valore di mercato richiamato dall'art. 568 c.p.c., secondo cui il valore dell'immobile è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dall'esperto. La valutazione è stata condotta tenendo conto della destinazione residenziale dell'immobile, della consistenza, dell'ubicazione, della commerciabilità, dell'andamento del mercato locale per immobili aventi caratteristiche analoghe, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato manutentivo e della situazione giuridica.

Ai fini del riscontro del valore unitario sono state considerate le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, relative al Comune di Rocca di botte, zona R1, destinane residenziale, abitazione civile. Per tale tipologia, in stato conservativo normale, la banca dati OMI, sem. 2/2025, riporta valori di compravendita compresi tra 490,00 €/mq e 730,00 €/mq. Tali valori sono stati utilizzati come riferimento di base e di controllo, tenendo conto che le quotazioni OMI hanno natura orientativa e devono essere integrate con l'analisi del mercato reale e delle specifiche caratteristiche dell'immobile.
Sono stati inoltre esaminati immobili comparabili presenti sul mercato locale, aventi analoga destinazione, ubicati nella zona di Casaletto, con consistenza direttamente confrontabile in quanto appartenenti al medesimo lotto di fabbricazione. In particolare, risultano
- una offerta con indicazione di prezzo di vendita richiesto pari a € 36.000,00 per 70,00 mq, corrispondenti a circa 514 €/mq
- un comparabile, appartenente allo stesso fabbricato dell'immobile oggetto di procedura, con compravendita effettuata ad un prezzo di € 33.405,00

Si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a 670,00 €/mq, corrispondente alla fascia medio-alta dei valori OMI.

In conformità al quesito conferito dal G.E., che prevede espressamente l'applicazione di un abbattimento forfettario nella misura del 5% del valore venale per assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati, si procede pertanto alla riduzione del valore stimato della predetta misura. Tale abbattimento non costituisce duplicazione delle ulteriori detrazioni specificamente quantificate, quali spese condominiali insolute, oneri di regolarizzazione edilizia, urbanistica o catastale, costi di bonifica o altri oneri documentati, ma rappresenta una correzione estimativa generale connessa alla particolare natura coattiva della vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Maranese 19 - Località Casaletto,	60,02 mq	670,00 €/mq	€ 40.213,40	100,00%	€ 40.213,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

67066, piano T-1					
				Valore di stima:	€ 40.213,40

Valore di stima: € 40.213,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8.500,00	€
Abbattimento forfettario 5% richiesto dal quesito del G.E. per assenza di garanzia per vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 29.702,73**

Si indicano di seguito i costi di stima per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, determinati mediante computo metrico estimativo redatto con riferimento al Prezzario Regione Abruzzo 2025:

- demolizione e smaltimento dei manufatti abusivi, quali tettoia e deposito all'interno della corte posteriore, manufatto in cemento all'interno della corte anteriore; per un costo totale pari a € 2500,00 (lavori compresa iva 22%)

- ripristino area destina a parcheggio mediante parziale demolizione del muro di cinta in prossimità dell'ingresso, adeguamento area mediante realizzazione di idonea pendenza per ingresso e parcheggio autoveicoli in luogo dei gradini; pari a € 3500,00 (lavori compresa iva 22%)

- SCIA in sanatoria, comprensiva di sanzione, pari a € 2500,00

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 14/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cerasoli Luigi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 01 Elaborato planimetrico fg 4 plla 1010 (Aggiornamento al 23/05/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 02 Elenco subalterni fg 4 plla 1010 (Aggiornamento al 23/05/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03 Estratto di mappa (Aggiornamento al 23/05/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 04 Planimetria catastale (Aggiornamento al 13/08/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 05 Visure Catastali (Aggiornamento al 23/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 06 Relazione notarile**** Omissis **** (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 07.a Atto compravendita 1995 (Aggiornamento al 23/06/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 07.b Atto compravendita 2003 (Aggiornamento al 23/06/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 07.c Atto compravendita 2006 (Aggiornamento al 19/06/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - 08 Documentazione ipocatastale (Aggiornamento al 18/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09 Istanza accesso documentale (Aggiornamento al 01/06/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 10.a C.E. 13-92 pr.n. 152-92 prot 821 (Aggiornamento al 13/07/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 10.b Stralcio el. grafici C.E. 13-92 (Aggiornamento al 13/07/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 10.c Relazione Tecnica illustrativa C.E. 13-92 (Aggiornamento al 13/07/2026)
- ✓ N° 1 Foto - 11 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/06/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - 12 Comparabili (Aggiornamento al 28/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13 OMI (Aggiornamento al 25/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14 Elaborati grafici comparativi (Aggiornamento al 06/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 15.a Riscontro Prov. AQ assenza APE (Aggiornamento al 31/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 15.b APE cod. 6608026000605397 (Aggiornamento al 12/08/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 16 Computo Metrico estimativo (Aggiornamento al 13/08/2026)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Maranese 19 - Località Casaletto, 67066, piano T-1
  L'immobile oggetto della presente stima, stante la procedura esecutiva immobiliare promossa da **** Omissis ****, consiste in un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel territorio comunale di Rocca di Botte (AQ). Sotto il profilo catastale, l'unità immobiliare risulta censita presso il Nuovo Catasto fabbricati del suddetto Comune al Foglio 4, Particella 1010, Subalterno 4, graffato con la Particella 1010, Subalterni 11 e 12, corti esclusive al sub. 4. L'unità è qualificata come abitazione di tipo civile, categoria catastale A/2, classe 2 e presenta una consistenza di 3,5 vani, sviluppando una superficie catastale totale pari a 58 mq, di cui 53 mq escluse le aree scoperte, con una rendita catastale di euro 289,22. L'identificazione grafica del lotto e dei rispettivi subalterni è definita dall'Elaborato Planimetrico in atti, prot. n. AQ0106596 del 28/11/2021, e dalla planimetria catastale del 21/02/1994, da cui si rileva che l'unità immobiliare è disposta sui piani Terra e Primo, e che i subalterni 11 e 12 graffati costituiscono le relative corti esclusive di pertinenza. L'area in cui ricade il compendio pignorato è inserita nel tessuto urbano consolidato del Comune di Rocca di Botte, Località Casaletto, come formalizzato dalla variazione toponomastica del 29/04/2013, pratica n. AQ0072506, in Via Valle Maranese n.19. Trattasi di una località montana della provincia dell'Aquila caratterizzata da un nucleo storico di antica formazione e da adiacenti zone di espansione a vocazione prevalentemente residenziale e turistico-ricettiva. La viabilità d'accesso è garantita dalla rete stradale locale e per quanto concerne i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, la zona presenta le dotazioni tipiche dei piccoli centri appenninici, con disponibilità di parcheggi lungo gli assi viari limitrofi. Sotto il profilo impiantistico, l'unità è assistita da impianti tecnologici autonomi, tra cui si segnalano un generatore termico murale a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, modello Idraturbo e.s. 20; a servizio dell'impianto di riscaldamento dotato di terminali di emissione del tipo a radiatori in alluminio e un termostato elettrico da parete, modello Termo 14. L'impianto elettrico è dotato di un centralino da parete equipaggiato con dispositivi di protezione dei vari circuiti, marca **** Omissis ****.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1010, Sub. 4, Categoria A2, Graffato sub. 11 e 12
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Risulta che il lotto identificato al foglio 4, ex particelle 332, 333 e 334, e successivamente interessato dalla formazione dell'attuale particella 1010, ricadeva interamente nella zona di piano denominata "Zone Residenziali di Completamento", disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche Edilizie dello strumento urbanistico comunale vigente all'epoca della progettazione. Il progetto prevedeva tre corpi di fabbrica a schiera, suddivisi in complessive quindici abitazioni, con sistemazioni esterne, viabilità, verde e parcheggi; ed è stato assentito con concessione edilizia n. 13/92 del 21 settembre 1992. L'unità oggetto di esecuzione, attualmente censita in categoria A/2 e utilizzata a fini abitativi, presenta pertanto una destinazione d'uso coerente con la disciplina urbanistica della zona risultante con riferimento allo strumento urbanistico vigente all'epoca del rilascio della concessione.

Prezzo base d'asta: **€ 29.702,73**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.702,73

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Maranese 19 - Località Casaletto, 67066, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1010, Sub. 4, Categoria A2, Graffato sub. 11 e 12	**Superficie**	60,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta come unità abitativa su più livelli, dotata di zona giorno al piano terra, scala interna, camera e un servizio al piano superiore, oltre ad aree esterne anteriori e posteriori di pertinenza. Gli ambienti interni risultano arredati, con finiture di tipo ordinario: pavimenti in ceramica/gres nella zona giorno e nei servizi, pavimentazione lignea o simil-legno nella zona notte, pareti tinteggiate, serramenti esterni con infissi vetrati e persiane. Gli ambienti principali risultano complessivamente fruibili e le finiture interne presentano livello manutentivo ordinario. Lo stato conservativo complessivo dell'unità può qualificarsi come sufficiente/discreto per le parti interne abitative. La zona giorno presenta pavimentazione ceramica datata ma integra ed è dotata di camino con rivestimento in laterizio e cappa intonacata; la scala interna è in legno e conduce al piano superiore, dotato di: - Camera con pavimentazione in legno, tinteggiature ordinarie e serramento con radiatore sottostante - Bagno con rivestimento ceramico, sanitari e doccia incassata, in discrete condizioni - Ripostiglio con pavimentazione in legno, tinteggiature ordinarie e serramento con radiatore sottostante. Sono in generale presenti segni di vetustà sugli infissi, del tipo in alluminio con vetrocamera, sui relativi oscuranti esterni, del tipo a persiana; e piccole disomogeneità di tinteggiatura e/o localizzate tracce di riprese murarie e ordinaria usura delle superfici. Non sono immediatamente visibili fenomeni estesi di infiltrazione o muffa Nell'immobile è presente una caldaia murale, del tipo Idra turbo e.s. 20, dotata di termostato ambiente. I collegamenti inferiori della caldaia evidenziano tubazioni, raccordi e componenti con ossidazione, incrostazioni, e segni di vetustà. La stessa, in occasione di sopralluogo, risulta priva di documentazione tecnica del fabbricante e della documentazione attestante la conformità e il corretto funzionamento, quali libretto di impianto, rapporti di controllo efficienza energetica, dichiarazione di conformità. Dunque, lo stato di conformità e funzionamento non può essere presunto. L'unità immobiliare è dotata di quadro elettrico interno con interruttori a protezione dei vari circuiti. Anche per l'impianto elettrico, presumibilmente funzionante, non è possibile valutare la conformità alle norme tecniche vigenti in assenza di idonea dichiarazione. Le aree esterne di pertinenza appaiono pavimentate in pietra, con portico in legno nella zona retrostante dotato di copertura in tegole cementizie. Le strutture lignee del portico appaiono complessivamente integre alla vista e con ordinari segni di esposizione agli agenti atmosferici. Sono presenti tubazioni a vista in corrispondenza della facciata, materiali depositati, elementi provvisori. Le facciate esterne dell'edificio appaiono tinteggiate e complessivamente prive di dissesti estesi visibili. L'immobile è dotato di contatore gas ubicato in nicchia esterna e non è presente in sede di sopralluogo dichiarazione di conformità impianto gas.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente stima, stante la procedura esecutiva immobiliare promossa da **** Omissis ****, consiste in un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel territorio comunale di Rocca di Botte (AQ). Sotto il profilo catastale, l'unità immobiliare risulta censita presso il Nuovo Catasto fabbricati del suddetto Comune al Foglio 4, Particella 1010, Subalterno 4, graffato con la Particella 1010, Subalterni 11 e 12, corti esclusive al sub. 4. L'unità è qualificata come abitazione di tipo civile, categoria catastale A/2, classe 2 e presenta una consistenza di 3,5 vani, sviluppando una superficie catastale totale pari a 58 mq, di cui 53 mq escluse le aree scoperte, con una rendita catastale di euro 289,22. L'identificazione grafica del lotto e dei rispettivi subalterni è definita dall'Elaborato Planimetrico in atti, prot. n. AQ0106596 del 28/11/2021, e dalla planimetria catastale del 21/02/1994, da cui si rileva che l'unità immobiliare è disposta sui piani Terra e Primo, e che i subalterni 11 e 12 graffati costituiscono le relative corti esclusive di pertinenza. L'area in cui ricade il compendio pignorato è inserita nel tessuto urbano consolidato del Comune di Rocca di Botte, Località Casaletto, come formalizzato dalla variazione toponomastica del 29/04/2013, pratica n. AQ0072506, in Via Valle Maranese n.19. Trattasi di una località montana della provincia dell'Aquila caratterizzata da un nucleo storico di antica formazione e da adiacenti zone di espansione a vocazione prevalentemente residenziale e turistico-ricettiva. La viabilità d'accesso è garantita dalla rete stradale locale e per quanto concerne i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, la zona presenta le dotazioni tipiche dei piccoli centri appenninici, con disponibilità di parcheggi lungo gli assi viari limitrofi. Sotto il profilo impiantistico, l'unità è assistita da impianti tecnologici autonomi, tra cui si segnalano un generatore termico murale a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria,		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

	modello Idraturbo e.s. 20; a servizio dell'impianto di riscaldamento dotato di terminali di emissione del tipo a radiatori in alluminio e un termostato elettrico da parete, modello Termo 14. L'impianto elettrico è dotato di un centralino da parete equipaggiato con dispositivi di protezione dei vari circuiti, marca **** Omissis ****.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dagli attuali proprietari esecutati **** Omissis ****.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 25/01/2006
  Reg. gen. 1902 - Reg. part. 495
  Quota: **** Omissis ****: 1/2 piena proprietà; **** Omissis ****: 1/2 piena proprietà; complessivamente 1/1
  Importo: € 220.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a L'Aquila il 09/01/2026
  Reg. gen. 316 - Reg. part. 30
  Importo: € 220.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 24/03/2026
  Reg. gen. 5526 - Reg. part. 4621
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUIGI CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c31ba8eb99a8cd203edc38ef9a80a6f