
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

“Perizia in forma privacy”

Esperto stimatore Arch. Caroli Alfonso, nell'E. I. n.84/2022 del R.G.E.

promossa da

<<...*omissis*...>>

contro

<<...*omissis*...>>

INCARICO

All'udienza del 28/03/2023, il sottoscritto Arch. Caroli Alfonso, <<...omissis...>> veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Celano (AQ) - Via Mazzare s.n.c.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Celano (AQ) - Via Mazzare s.n.c.
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Celano (AQ) - Via Mazzare s.n.c.
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Celano (AQ) - Via Mazzare s.n.c.

DESCRIZIONE

BENI N°1, 2, 3 E 4 - TERRENI EDIFICABILI UBICATI A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C.

Terreni edificabili nella zona Artigianale e Commerciale a sud del Comune di Celano (AQ) in Via Mazzare s.n.c., definita nel PRG del municipio "zona mista produttiva, commerciale, direzionale e servizi".

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

<<...omissis...>>.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Celano (AQ) - Via Mazzare s.n.c.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Celano (AQ) - Via Mazzare s.n.c.
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Celano (AQ) - Via Mazzare s.n.c.
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Celano (AQ) - Via Mazzare s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENI N°1, 2, 3 E 4 - TERRENI EDIFICABILI UBICATI A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, <<...omissis...>>

E vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- <<...omissis...>> (Proprietà 1/1)

CONFINI

<<...omissis...>>

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1380,00 mq	1380,00 mq	1	1380,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1380,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1570,00 mq	1570,00 mq	1	1570,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1570,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	884,00 mq	884,00 mq	1	884,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				884,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				884,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	694,00 mq	694,00 mq	1	694,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				694,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				694,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

<<...omissis...>>.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C.

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
<<...omissis...>>	<<...omissis...>>				Seminativo	5	1380 mq	1,78 €	2,49 €	

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C.

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
<<...omissis...>>	<<...omissis...>>				Seminativo	5	1570 mq	2,03 €	2,84 €	

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C.

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
<<...omissis...>>	<<...omissis...>>				Seminativo	5	884 mq	1,14 €	1,6 €	

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C.

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
<<...omissis...>>	<<...omissis...>>				Seminativo	5	694 mq	0,9 €	1,25 €	

CARATTERISTICHE PREVALENTI - STATO CONSERVATIVO - COSTO DI BONIFICA DEI TERRENI

BENI N°1, 2, 3 E 4 - TERRENI EDIFICABILI UBICATI A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C.

Caratteristiche prevalenti

I terreni staggiti sono terreni edificabili e dal "CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI" del Comune di Celano, prot. n. <<...omissis...>>, il responsabile del servizio certifica, ai sensi e per gli effetti della Legge n.47/85, e attesta le seguenti prescrizioni urbanistiche per <<... omissis ... i terreni sotto elencati: Foglio n. ...omissis... di mq. 1.570,00 incluso per il 100% nella ZONA D3 "ZONA MISTA PRODUTTIVA, COMMERCIALE, DIREZIONALE E PER SERVIZI" con sovrapposizione per il 58% della "FASCIA DI RISPETTO STRADALE" della Variante Generale alla Strumentazione Urbanistica; Foglio ...omissis... di mq. 1.380,00 incluso per il 100% nella ZONA D3 "ZONA MISTA PRODUTTIVA, COMMERCIALE, DIREZIONALE E PER SERVIZI" con sovrapposizione per il 52% della "FASCIA DI RISPETTO STRADALE" della Variante Generale alla Strumentazione Urbanistica; Foglio

...omissis... di mq. 884,00 incluso per il 100% nella ZONA D3 "ZONA MISTA PRODUTTIVA, COMMERCIALE, DIREZIONALE E PER SERVIZI" con sovrapposizione per il 55% della "FASCIA DI RISPETTO STRADALE" della Variante Generale alla Strumentazione Urbanistica; Foglio ...omissis... di mq. 694,00 incluso per il 100% nella ZONA D3 "ZONA MISTA PRODUTTIVA, COMMERCIALE, DIREZIONALE E PER SERVIZI" con sovrapposizione per il 57% della "FASCIA DI RISPETTO STRADALE" della Variante Generale alla Strumentazione Urbanistica; CON LE SEGUENTI DENOMINAZIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE: ZONA D3 "ZONA MISTA PRODUTTIVA, COMMERCIALE, DIREZIONALE E PER SERVIZI": Con le prescrizioni di Zona di cui all'art. 20, 20.3 delle Norme Tecniche di Attuazione. "FASCIA DI RISPETTO STRADALE": Con le prescrizioni di Zona di cui agli artt. 25 e 25.1 delle Norme Tecniche di Attuazione. omissis>>. Dal certificato urbanistico su citato non risultano usi civici per gli immobili staggiati. Da ulteriori verifiche svolte dall'esperto stimatore, anche recandosi presso gli uffici del Comune di Celano (AQ) il 10/06/2025, risulta che ad oggi non sono cambiati i riferimenti urbanistici per tali terreni.

Stato conservativo

Da premettere che durante i due sopralluoghi effettuati dagli ausiliari del G.E., il 18/05/2023 e il 05/12/2024, sono stati rinvenuti sui terreni staggiati materiali di risulta e rifiuti per i quali il creditore precedente, a seguito di formale richiesta degli ausiliari, ha depositato in atti il 20/05/2025 (con successiva integrazione) la relazione tecnica redatta ai sensi dell'art. 242-bis del D.lgs. 152/2006, che riguarda l'attuazione della procedura di bonifica semplificata per il sito ubicato in Via Mazzare SNC, ...omissis...

Nella relazione a firma ...omissis... viene riportato quanto segue: <<... omissis ... 7.Attività svolta - Il giorno 25 febbraio 2025 è stato effettuato un sopralluogo presso il sito in oggetto, durante il quale sono stati eseguiti due prelievi di terreno utilizzando la tecnica di campionatura mediocomposita. Tale tecnica prevede la raccolta di campioni rappresentativi del sito, che permettono di ottenere una stima accurata delle caratteristiche del suolo, evitando che i risultati siano influenzati da anomalie locali. I campioni prelevati sono stati trasportati e consegnati al laboratorio qualificato il giorno successivo, al fine di garantire la tempestiva analisi delle caratteristiche chimiche e fisiche del terreno. Successivamente, il laboratorio ha completato le analisi e ha redatto il rapporto di prova relativo ai campioni ricevuti ...omissis... Il rapporto di prova, dopo aver valutato i parametri chimico-ambientali dei campioni, ha confermato che i valori riscontrati non superano le Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) stabilite dalla normativa vigente. Pertanto, i risultati delle analisi non indicano la presenza di contaminazione significativa e il sito risulta essere privo di inquinamento, in conformità con le disposizioni ambientali in vigore. I rifiuti rinvenibili in sito possono essere classificati come:

- CER 170407 - Metalli misti
- CER 170904 - Rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci 170901, 170902 e 170903

6.1 STIMA DEI COSTI Per quanto riguarda i cumuli di rifiuti misti dall'attività di costruzione e demolizione, si specifica che il materiale da rimuovere riguarda un'area di 893 m² ed alta mediamente 1,5 m. Pertanto, considerando una densità di 1,6 t/m³ di materiale possiamo stimare che il materiale da rimuovere è di 2.143 tonnellate.

$$893 \times 1,5 = 1.339,5 \text{ m}^3$$

$1.339,5 \times 1,6 = 2.143 \text{ t}$... omissis>>. Inoltre viene computata una tonnellata di rifiuti CER 170407 - Metalli misti.

Costo di Bonifica dei terreni

L'esperto stimatore ha calcolato il costo relativo alla bonifica dei beni posti in vendita applicando alle quantità e tipologie dei materiali di risulta, cioè i valori computati dal piano di caratterizzazione depositato in atti, i costi definiti dal prezziario vigente della Regione Abruzzo, approvato con D.G.R. n. 931 del 30.12.2024 e pubblicata sul B.U.R.A.T. Ordinario n. 2 del 15/01/2025, mentre per i metalli misti ha considerato un ricavo di 200,00 euro dal loro smaltimento ...omissis... Il costo finale per la bonifica del sito è di 67.674,84 € che andrà a decurtare il valore di stima dei beni posti in vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N°1, 2, 3 E 4 - TERRENI EDIFICABILI UBICATI A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C.

Dal sopralluogo del 05/12/2024 risulta che il terreno è detenuto da <<...omissis...>>

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C.

<<...omissis...>>

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C

<<...omissis...>> il Notaio Antonella Del Grosso scrive anche: <<.... omissis Attesto pertanto che gli immobili di cui appresso sono di piena proprietà della ...omissis... a seguito della sentenza emessa dalla Corte di Appello di L'Aquila n. ...omissis... conseguente all'azione revocatoria della compravendita rep. ...omissis..., annotata di inefficacia parziale in data ...omissis...>>.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C

<<...omissis...>> il Notaio Antonella Del Grosso scrive anche: <<.... omissis Attesto pertanto che gli immobili di cui appresso sono di piena proprietà della ...omissis... a seguito della sentenza emessa dalla Corte di Appello di L'Aquila n. ...omissis... conseguente all'azione revocatoria della compravendita rep. ...omissis..., annotata di inefficacia parziale in data ...omissis...>>.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C.

<<...omissis...>> il Notaio Antonella Del Grosso scrive anche: <<.... omissis Attesto pertanto che gli immobili di cui appresso sono di piena proprietà della ...omissis... a seguito della sentenza emessa dalla Corte di Appello di L'Aquila n. ...omissis... conseguente all'azione revocatoria della compravendita rep. ...omissis..., annotata di inefficacia parziale in data ...omissis...>>.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N°1, 2, 3 E 4 - TERRENI EDIFICABILI UBICATI A CELANO (AQ) - VIA MAZZARE S.N.C.

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a L'Aquila il ...omissis.../05/2016
<<...omissis...>>
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'Aquila il ...omissis.../11/2022
<<...omissis...>>

Oneri di cancellazione

Le opportune cancellazioni sono a carico della procedura e saranno decise dal G.E.. Inoltre le spese della cancellazione dei gravami sono a carico della procedura e le formalità sono da cancellare col decreto di trasferimento. <<...omissis...>>.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Celano (AQ) - Via Mazzare s.n.c.
Terreno edificabile nella zona Artigianale e Commerciale a sud del Comune di Celano (AQ) in Via Mazzare s.n.c., definita nel PRG del municipio "zona mista produttiva, commerciale, direzionale e servizi".
Identificato al catasto Terreni - <<...omissis...>>, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Celano (AQ) - Via Mazzare s.n.c.
Terreno edificabile nella zona Artigianale e Commerciale a sud del Comune di Celano (AQ) in Via Mazzare s.n.c., definita nel PRG del municipio "zona mista produttiva, commerciale, direzionale e servizi".
Identificato al catasto Terreni - <<...omissis...>>, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Celano (AQ) - Via Mazzare s.n.c.
Terreno edificabile nella zona Artigianale e Commerciale a sud del Comune di Celano (AQ) in Via Mazzare s.n.c., definita nel PRG del municipio "zona mista produttiva, commerciale, direzionale e servizi".
Identificato al catasto Terreni - <<...omissis...>>, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Celano (AQ) - Via Mazzare s.n.c.
Terreno edificabile nella zona Artigianale e Commerciale a sud del Comune di Celano (AQ) in Via Mazzare s.n.c., definita nel PRG del municipio "zona mista produttiva, commerciale, direzionale e servizi".
Identificato al catasto Terreni - <<...omissis...>>, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Valore finale di stima dei beni: € 55.800,00**

Per il valore di stima dei beni posti in vendita l'esperto stimatore fa riferimento al valore venale dei terreni edificabili per l'anno 2023 nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale, approvato con deliberazione della Giunta Comunale di Celano n.12 del 18/01/2023, che è di 28,00€/mq per i terreni in "Zona D3 - Zona mista Produttiva, Commerciale, Direzionale e per servizi"; il valore venale ottenuto per i terreni staggiti è rivalutato con i coefficienti ISTAT all'aprile 2025 e a questo valore sono applicate le seguenti riduzioni:

- a) - l'abbattimento forfettario del 5%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati;
- b) - l'abbattimento dovuto ai costi di bonifica dei terreni secondo quanto riportato nel paragrafo "Costo di Bonifica dei terreni" della presente relazione.

Quindi dalla seguente tabella si ha:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Celano (AQ) - Via Mazzare	1380,00 mq	28,00 €/mq	€ 38.640,00	100,00%	€ 38.640,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile Celano (AQ) - Via Mazzare	1570,00 mq	28,00 €/mq	€ 43.960,00	100,00%	€ 43.960,00
Bene N° 3 - Terreno edificabile Celano (AQ) - Via Mazzare	884,00 mq	28,00 €/mq	€ 24.752,00	100,00%	€ 24.752,00
Bene N° 4 - Terreno edificabile Celano (AQ) - Via Mazzare	694,00 mq	28,00 €/mq	€ 19.432,00	100,00%	€ 19.432,00

Valore venale dei terreni con riferimento alla delibera G.C. di Celano n.12/2023:	€ 126.784,00
Valore venale dei terreni rivalutato ad aprile 2025 con riferimento ai coefficienti ISTAT:	€ 129.953,60
A detrarre l'abbattimento forfettario del 5% di cui al precedente punto a)	-€ 6.497,68
A detrarre i costi di bonifica dei terreni di cui al precedente punto b)	-€ 67.674,84
Valore di stima del lotto	€ 55.781,08
Valore di stima del lotto arrotondato	€ 55.800,00

Il valore finale di stima del Lotto è di 55.800,00 €

(euro cinquantacinquemilaottocento/00)

<<...omissis...>>

Avezzano, li 30/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

A: planimetria;

B: foto.

Planimetria



terreni oggetto dell'esecuzione



nord



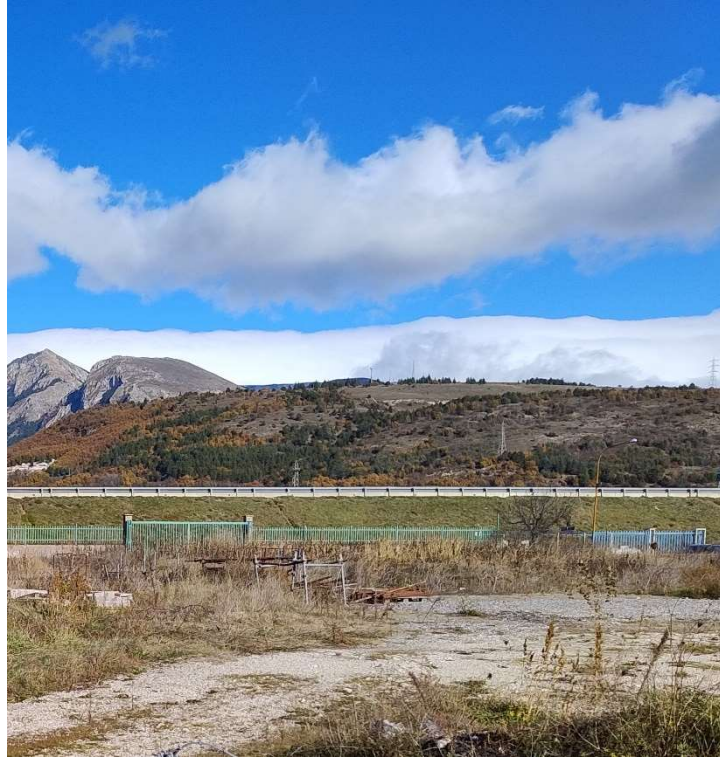


Foto n.01



Foto n.03



Foto n.04



Foto n.05



Foto n.06



Foto n.09



Foto n.10



Foto n.12