
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Biase Donato Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Lotto 1	10
Descrizione	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2	19
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25

Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 3.....	28
Descrizione	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Lotto 4.....	37
Descrizione	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità	38
Confini	38
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali	40
Stato conservativo	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali	41
Formalità pregiudizievoli	43
Normativa urbanistica	44
Regolarità edilizia	44
Vincoli od oneri condominiali.....	45

Lotto 5	46
Descrizione	47
Completezza documentazione ex art. 567.....	47
Titolarità	47
Confini	47
Consistenza.....	48
Cronistoria Dati Catastali.....	48
Dati Catastali	49
Stato conservativo	49
Parti Comuni.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali	50
Formalità pregiudizievoli	52
Normativa urbanistica	53
Regolarità edilizia	53
Vincoli od oneri condominiali.....	54
Lotto 6.....	55
Descrizione	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità	56
Confini	56
Consistenza.....	57
Cronistoria Dati Catastali.....	57
Dati Catastali	58
Stato conservativo	58
Parti Comuni.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Stato di occupazione	59
Provenienze Ventennali	59
Formalità pregiudizievoli	61
Normativa urbanistica	62
Regolarità edilizia	62
Vincoli od oneri condominiali.....	63
Lotto 7	64
Descrizione	65

Completezza documentazione ex art. 567.....	65
Titolarità	65
Confini	65
Consistenza	66
Cronistoria Dati Catastali.....	66
Dati Catastali	67
Stato conservativo	67
Parti Comuni.....	67
Servitù, censo, livello, usi civici	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Stato di occupazione	68
Provenienze Ventennali	68
Formalità pregiudizievoli	70
Normativa urbanistica	71
Regolarità edilizia	71
Vincoli od oneri condominiali.....	72
Lotto 8.....	73
Descrizione	74
Completezza documentazione ex art. 567.....	74
Titolarità	74
Confini	74
Consistenza	74
Cronistoria Dati Catastali.....	75
Dati Catastali	76
Stato conservativo	76
Parti Comuni.....	76
Servitù, censo, livello, usi civici	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Stato di occupazione	77
Provenienze Ventennali	77
Formalità pregiudizievoli	79
Normativa urbanistica	80
Regolarità edilizia	80
Vincoli od oneri condominiali.....	81
Lotto 9	82
Descrizione	83
Completezza documentazione ex art. 567.....	83
Titolarità	83

Confini	83
Consistenza	84
Cronistoria Dati Catastali.....	84
Dati Catastali	85
Stato conservativo	85
Parti Comuni.....	85
Servitù, censo, livello, usi civici	85
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	86
Stato di occupazione	86
Provenienze Ventennali	86
Formalità pregiudizievoli	87
Normativa urbanistica	88
Regolarità edilizia	89
Vincoli od oneri condominiali.....	89
Lotto 10	91
Descrizione	92
Completezza documentazione ex art. 567.....	92
Titolarità	92
Confini	92
Consistenza	92
Cronistoria Dati Catastali.....	93
Dati Catastali	93
Stato conservativo	94
Parti Comuni.....	94
Servitù, censo, livello, usi civici	94
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	94
Stato di occupazione	94
Provenienze Ventennali	95
Formalità pregiudizievoli	96
Normativa urbanistica	97
Regolarità edilizia	98
Vincoli od oneri condominiali.....	98
Lotto 11.....	100
Descrizione	101
Completezza documentazione ex art. 567.....	101
Titolarità.....	101
Confini	101
Consistenza	101

Cronistoria Dati Catastali	102
Dati Catastali.....	102
Stato conservativo.....	103
Parti Comuni.....	103
Servitù, censo, livello, usi civici	103
Caratteristiche costruttive prevalenti	103
Stato di occupazione	103
Provenienze Ventennali.....	103
Formalità pregiudizievoli.....	105
Normativa urbanistica.....	106
Regolarità edilizia.....	106
Vincoli od oneri condominiali	107
Stima / Formazione lotti	108
Lotto 1	108
Lotto 2	109
Lotto 3	110
Lotto 4	111
Lotto 5	112
Lotto 6	113
Lotto 7	115
Lotto 8	116
Lotto 9	117
Lotto 10	118
Lotto 11	119
Riserve e particolarità da segnalare.....	119

INCARICO

In data 23/04/2025, il sottoscritto Ing. Di Biase Donato Antonio, con studio in Via Mons. D. Valerii, 80 - 67051 - Avezzano (AQ), email dibiado@alice.it;studio.ing.dibiase@gmail.com, PEC donatoantonio.dibiase@ingpec.eu, Tel. 0863 20 515, Fax 0863 20 515, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.49, scala A, interno 5, piano T-3 (Coord. Geografiche: lat.42.07865, long.13.54874)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.49, scala A, interno 6, piano T-3 (Coord. Geografiche: lat.42.07860, long.13.54883)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.49, scala A, interno 7, piano T-4 (Coord. Geografiche: lat.42.07865, long.13.54877)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.49, scala A, interno 8, piano T-4 (Coord. Geografiche: lat.42.07865, long.13.54877)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.55, scala B, interno 3, piano T-2 (Coord. Geografiche: lat.42.078544 long.13.548912)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.55, scala B, interno 5, piano T-3 (Coord. Geografiche: lat.42.07865, long.13.54877)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.55, scala B, interno 7, piano T-4 (Coord. Geografiche: lat.42.07856, long.13.54895)
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.55, scala B, interno 8, piano T-4 (Coord. Geografiche: lat.42.07865, long.13.54877)
- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.51-53, piano T (Coord. Geografiche: lat.42.078511, long.13.548841)
- **Bene N° 10** - Fabbricato commerciale ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino s.n.c. (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.43, piano Terra (Coord. Geografiche: lat.42.07870, long.13.54910)

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) (Coord. Geografiche: lat.42.078771 long.13.548653)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.49, scala A, interno 5, piano T-3

DESCRIZIONE

Appartamento posto al terzo piano, scala A int.5, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare è dotata di una piccola cantina al piano terra. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.

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.

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

Il lotto n.1 è costituito dall'unità immobiliare residenziale distinta al fg.18 n.483 sub.9 del Comune di Celano.

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)

In Catasto la Società esecutata risulta avere sede in Aielli (AQ)

CONFINI

L'appartamento sub.9 è posto al terzo piano, angolo nord-ovest, del fabbricato e su tre lati affaccia sulla corte comune (sub.1) ed al lato sud-est con il sub.10 e con la scala condominiale (sub.23)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	83,96 mq	98,22 mq	1	98,22 mq	2,75 m	3
Balconi	15,44 mq	15,44 mq	0,25	3,86 mq	0,00 m	3
Cantina	3,99 mq	5,06 mq	0,60	3,04 mq	2,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				105,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 0,65 Piano T-3
Dal 01/01/1992 al 22/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano T-3
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano T-3
Dal 27/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano T-3
Dal 09/11/2015 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 433,82 Piano T-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	483	9		A2	3	6 vani	102 mq	433,82 €	T-3	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.19729) per cui, pur risultando l'unità immobiliare in oggetto in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, strutturale ed impiantistica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) ed il vano scala (sub.23) e il corridoio al piano terra di accesso al vano cantina (sub.21). L'accesso al fabbricato ove insiste il lotto n.1 è garantito attraverso il passaggio sulla particella n.419 (lotto n.11).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame delle Tavole del P.R.G. e di Sistema Informativo Territoriale presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Celano, non risultano Usi Civici sui terreni edificati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di un fabbricato di 5 livelli fuori terra con struttura è costituita da un telaio spaziale con fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, orizzontamenti in laterocemento e copertura tetto a padiglione con abbaini così da consentire l'uso residenziale del sottotetto. Le tamponature sono in laterizio con intonaco cementizio. L'unità immobiliare residenziale oggetto di causa (sub.9) presenta finiture di buona qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato ed interni in legno e

pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocottura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). Si rileva una vetustà dovuta all'età di costruzione dell'immobile (1972) ed anche, relativamente alla struttura portante, alle modifiche normative che, con i D.M. 14.01.2008 e D.M. 17.01.2018, hanno aggiornato i criteri costruttivi e di calcolo delle strutture portanti in zona sismica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/11/2017
- Scadenza contratto: 31/12/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 320,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1981 al 22/12/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Almerindo Vitullo di Avezzano (AQ)	29/12/1981	1855	689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	15/01/1982	701	588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2011 al	**** Omissis ****	Verbale di trasformazione di società			

27/12/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti	22/12/2011	80966	19541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non soggetto a trascrizione			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
L'Aquila	09/01/2012	132	serie 1T		
Dal 27/12/2012 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Altieri di Avezzano	27/12/2012	73513	12891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	07/01/2013	368	197
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le particelle distinte al N.C.T. al fg.18 n.483 e al fg.18 n.603 (ora Enti Urbani perchè edificate) derivano dalla soppressione delle particelle individuate al fg.18 n.143 e n.311, acquistate per l'intero da **** Omissis **** con sede in Celano (AQ) e p.IVA 00642820666 con atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689, trascritto a L'Aquila in data 15.01.1982 R.G.70 e R.P.588 da **** Omissis **** nato a Rocca di Mezzo (AQ) il 19.02.1924, c.f.PSCRST24B19H402W. La particella n.419 deriva dalla particella n.103 con frazionamento n.55.2/1976 e fu acquistata da **** Omissis **** con il richiamato atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689. Sempre nell'atto di compravendita si rappresenta che sul terreno compravenduto insiste un fabbricato in struttura metallica e tamponature a blocchi di cemento (ora individuato al mappale n.603 cat.D/8) la cui scheda catastale del 10.11.1981 prot.95, alla data della compravendita, non era ancora agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 18/12/2013
Reg. gen. 21976 - Reg. part. 1694
Quota: 100/100
Importo: € 945.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 630.000,00
Rogante: Notaio Francesco Benedetti di L'aquila
Data: 17/12/2013
N° repertorio: 87584
N° raccolta: 22284

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17052 - Reg. part. 14369
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8/E del 04.03.2015, il provvedimento giudiziario di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, in quanto oggettivamente riferito ai beni espropriati, assume lo schema della "cancellazione parziale", anche quando questi rappresentano l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare. Tale "cancellazione parziale" circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è che un'annotazione di restrizione di beni. L'Agenzia ha pertanto affermato, in conclusione, che "la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti". Per la cancellazione PARZIALE l'imposta è pari allo 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Si prende come base di riferimento il prezzo di aggiudicazione e non il valore catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Hmax = ml 10,50;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- distanze dai confini= 5,00 ml;
- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0.40$ mq/mq;
 - $R_c = 35\%$ di S_f ;
- Hmax delle fronti = ml 10,50;
- distanze dai confini = ml 5;
 - distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
 - distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
 - Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
 - Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
 - Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

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.

Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972 a #Pescatore Ernesto#, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine).

Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625.

Nell'accesso agli atti presso il comune di Celano, l'ultimo titolo edilizio reperito è la Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987, relativa alla variante per la realizzazione di una intercapedine in calcestruzzo armato a tergo del fabbricato. Detta intercapedine è stata successivamente utilizzata per posizionarvi le cantine delle unità

immobiliari residenziali (già previste al piano terra del fabbricato e poi trasformate in autorimesse). Il sottoscritto non ha rinvenuto alcuna autorizzazione per il descritto non previsto utilizzo dell'intercapedine e, dunque, l'intervento deve ritenersi non legittimato da alcun titolo edilizio.

Alcune modeste difformità rispetto al progetto (p. es. apertura di porta-finestra dal soggiorno al balcone, eliminazione di elementi tondi dei balconi e delle facciate etc.) possono essere sanate ai sensi dell'art.34 bis, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

L'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma la gestione è a carico di condomini volenterosi. L'importo di €.200,00 di spese per condomino deriva dalle informazione ricevute sul posto durante i sopralluoghi e riguarda la quota per la pulizia delle scale, del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (luce scale, pompe di sollevamento acqua etc.)

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.49, scala A, interno 6, piano T-3

DESCRIZIONE

Appartamento posto al terzo piano, scala A int.6, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare in oggetto è dotata di una piccola cantina al piano terra. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.

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.

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

Il lotto n.2 è costituito dall'unità immobiliare residenziale distinta al fg.18 n.483 sub.10 del Comune di Celano.

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)

In Catasto la Società esecutata risulta avere sede in Aielli (AQ)

CONFINI

L'appartamento sub.10 è posto al terzo piano confina sul lato ovest con il sub.9 e con il vano scala, sul lato est con il sub.17 e sugli altri due lati affaccia sulla corte comune (sub.1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	66,18 mq	76,44 mq	1	76,44 mq	2,75 m	3
Balconi	9,30 mq	9,30 mq	0,25	2,33 mq	0,00 m	3
Cantina	3,99 mq	5,06 mq	0,60	3,04 mq	2,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				81,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,54 Piano T-3
Dal 01/01/1992 al 22/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 361,52 Piano T-3
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 361,52 Piano T-3
Dal 27/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 361,52 Piano T-3
Dal 09/11/2015 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 361,52 Piano T-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	483	10		A2	3	5 vani	83 mq	361,52 €	T-3	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.19729 per cui, pur risultando in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, struttura ed impiantistica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) ed il vano scala (sub.23) e il corridoio al piano terra di accesso al vano cantina (sub.21). L'accesso al fabbricato ove insiste il lotto n.1 è garantito attraverso il passaggio sulla particella n.419 (lotto n.11).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame delle Tavole del P.R.G. e di Sistema Informativo Territoriale presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Celano, non risultano Usi Civici sui terreni edificati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di un fabbricato di 5 livelli fuori terra con struttura è costituita da un telaio spaziale con fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, orizzontamenti in laterocemento e copertura tetto a padiglione con abbaini così da consentire l'uso residenziale del sottotetto. Le tamponature sono in laterizio con intonaco cementizio. L'unità immobiliare residenziale oggetto di causa (sub.10) presenta finiture di discreta qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato ed interni in legno

e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocultura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). Si rileva una vetustà dovuta all'età di costruzione dell'immobile (1972) ed anche, relativamente alla struttura portante, alle modifiche normative che, con i D.M. 14.01.2008 e D.M. 17.01.2018 hanno aggiornato i criteri costruttivi e di calcolo delle strutture portanti in zona sismica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1981 al 22/12/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Almerindo Vitullo di Avezzano (AQ)	29/12/1981	1855	689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	15/01/1982	701	588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Verbale di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti	22/12/2011	80966	19541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non soggetto a trascrizione			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
L'Aquila	09/01/2012	132	serie 1T		
Dal 27/12/2012 al	**** Omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			

24/09/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Altieri di Avezzano	27/12/2012	73513	12891
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	07/01/2013	368	197
	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le particelle distinte al N.C.T. al fg.18 n.483 e al fg.18 n.603 (ora Enti Urbani perchè edificate) derivano dalla soppressione delle particelle individuate al fg.18 n.143 e n.311, acquistate per l'intero da **** Omissis **** con sede in Celano (AQ) e p.IVA 00642820666 con atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689, trascritto a L'Aquila in data 15.01.1982 R.G.70 e R.P.588 da **** Omissis **** nato a Rocca di Mezzo (AQ) il 19.02.1924, c.f.PSCRST24B19H402W. La particella n.419 deriva dalla particella n.103 con frazionamento n.55.2/1976 e fu acquistata da **** Omissis **** con il richiamato atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689. Sempre nell'atto di compravendita si rappresenta che sul terreno compravenduto insiste un fabbricato in struttura metallica e tamponature a blocchi di cemento (ora individuato al mappale n.603 cat.D/8) la cui scheda catastale del 10.11.1981 prot.95, alla data della compravendita, non era ancora agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 18/12/2013
Reg. gen. 21976 - Reg. part. 1694
Quota: 100/100
Importo: € 945.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 630.000,00
Rogante: Notaio Francesco Benedetti di L'aquila
Data: 17/12/2013
N° repertorio: 87584
N° raccolta: 22284

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17052 - Reg. part. 14369
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8/E del 04.03.2015, il provvedimento giudiziario di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, in quanto oggettivamente riferito ai beni espropriati, assume lo schema della "cancellazione parziale", anche quando questi rappresentano l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare. Tale "cancellazione parziale" circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è che un'annotazione di restrizione di beni. L'Agenzia ha pertanto affermato, in conclusione, che "la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti". Per la cancellazione PARZIALE l'imposta è pari allo 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Si prende come base di riferimento il prezzo di aggiudicazione e non il valore catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Hmax = ml 10,50;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- distanze dai confini= 5,00 ml;
- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;

- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0.40 \text{ mq/mq}$;
- $R_c = 35\%$ di S_f ;
- H_{max} delle fronti = ml 10,50;
- distanze dai confini = ml 5;
- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell'art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall'art.19.1.2.;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

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.

Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972 a #Pescatore Ernesto#, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine).

Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625

Nell'accesso agli atti presso il comune di Celano, l'ultimo titolo edilizio reperito è la Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987, relativa alla variante per la realizzazione di una intercapedine in calcestruzzo armato a tergo del fabbricato. Detta intercapedine è stata successivamente utilizzata per posizionarvi le cantine delle unità immobiliari residenziali (già previste al piano terra del fabbricato e poi trasformate in autorimesse). Il sottoscritto non ha rinvenuto alcuna autorizzazione per il descritto non previsto utilizzo dell'intercapedine e, dunque, l'intervento deve ritenersi non legittimato da alcun titolo edilizio.

Alcune modeste difformità rispetto al progetto (p. es. eliminazione di elementi tondi dei balconi e delle facciate etc.) possono essere sanate ai sensi dell'art.34 bis, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

L'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma la gestione è a carico di condomini volenterosi. L'importo di €.200,00 di spese per condomino deriva dalle informazioni ricevute sul posto durante i sopralluoghi e riguarda la quota per la pulizia delle scale, del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (luce scale, pompe di sollevamento acqua etc.)

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.49, scala A, interno 7, piano T-4

DESCRIZIONE

Appartamento posto al quarto piano, scala A int.7, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare dispone di una piccola cantina al piano terra. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.

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.

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

Il lotto n.3 è costituito dall'unità immobiliare residenziale distinta al fg.18 n.483 sub.11 del Comune di Celano.

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)

In Catasto la Società esecutata risulta avere sede in Aielli (AQ)

CONFINI

L'appartamento sub.11 è posto al quarto piano, angolo nord-ovest del fabbricato e su tre lati affaccia sulla corte comune (sub.1) ed al lato sud-est con il sub.12 e con la scala condominiale (sub.23)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale abitabile (h. media 2,40 m.)	45,25 mq	48,61 mq	1	48,61 mq	2,40 m	4
Spazi accessori	27,59 mq	34,81 mq	0,60	20,89 mq	1,30 m	4
Cantina	3,99 mq	5,06 mq	0,60	3,04 mq	2,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				72,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera abitabile la porzione di immobile di altezza media 2,40 e minima 1,40 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 0,31 Piano T-4
Dal 01/01/1992 al 22/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T-4
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T-4
Dal 27/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T-4
Dal 09/11/2015 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani

		Superficie catastale 92 mq Rendita € 206,58 Piano T-4
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	483	11		A2	1	4 vani	92 mq	206,58 €	T-4		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.19729 per cui, pur risultando in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, struttura ed impiantistica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) ed il vano scala (sub.23) e il corridoio al piano terra di accesso al vano cantina (sub.21). L'accesso al fabbricato ove insiste il lotto n.1 è garantito attraverso il passaggio sulla particella n.419 (lotto n.11).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame delle Tavole del P.R.G. e di Sistema Informativo Territoriale presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Celano, non risultano Usi Civici sui terreni edificati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di un fabbricato di 5 livelli fuori terra con struttura è costituita da un telaio spaziale con fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, orizzontamenti in laterocemento e copertura tetto a padiglione con abbaini così da consentire l'uso residenziale del sottotetto. Le tamponature sono in laterizio con intonaco cementizio. L'unità immobiliare residenziale oggetto di causa (sub.11) presenta finiture di discreta qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato ed interni in legno e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocottura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). Si rileva una vetustà dovuta all'età di costruzione dell'immobile (1972) ed anche, relativamente alla struttura portante, alle modifiche normative che, con i D.M. 14.01.2008 e D.M. 17.01.2018 hanno aggiornato i criteri costruttivi e di calcolo delle strutture portanti in zona sismica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/05/2007
- Scadenza contratto: 10/05/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1981 al 22/12/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Almerindo Vitullo di Avezzano (AQ)	29/12/1981	1855	689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	15/01/1982	701	588
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Verbale di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti	22/12/2011	80966	19541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non soggetto a trascrizione			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		L'Aquila	09/01/2012	132	serie 1T
Dal 27/12/2012 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Altieri di Avezzano	27/12/2012	73513	12891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	07/01/2013	368	197
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le particelle distinte al N.C.T. al fg.18 n.483 e al fg.18 n.603 (ora Enti Urbani perchè edificate) derivano dalla soppressione delle particelle individuate al fg.18 n.143 e n.311, acquistate per l'intero da **** Omissis **** con sede in Celano (AQ) e p.IVA 00642820666 con atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689, trascritto a L'Aquila in data 15.01.1982 R.G.70 e R.P.588 da **** Omissis **** nato a Rocca di Mezzo (AQ) il 19.02.1924, c.f.PSCRST24B19H402W. La particella n.419 deriva dalla particella n.103 con frazionamento n.55.2/1976 e fu acquistata da **** Omissis **** con il richiamato atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689. Sempre nell'atto di compravendita si rappresenta che sul terreno compravenduto insiste un fabbricato in struttura metallica e

tamponature a blocchi di cemento (ora individuato al mappale n.603 cat.D/8) la cui scheda catastale del 10.11.1981 prot.95, alla data della compravendita, non era ancora agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 18/12/2013
Reg. gen. 21976 - Reg. part. 1694
Quota: 100/100
Importo: € 945.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 630.000,00
Rogante: Notaio Francesco Benedetti di L'aquila
Data: 17/12/2013
N° repertorio: 87584
N° raccolta: 22284

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17052 - Reg. part. 14369
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8/E del 04.03.2015, il provvedimento giudiziario di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, in quanto oggettivamente riferito ai beni espropriati, assume lo schema della "cancellazione parziale", anche quando questi rappresentano l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare. Tale "cancellazione parziale" circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è che un'annotazione di restrizione di beni. L'Agenzia ha pertanto affermato, in conclusione, che "la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti". Per la cancellazione PARZIALE l'imposta è pari allo 0,50% sul minor

valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Si prende come base di riferimento il prezzo di aggiudicazione e non il valore catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Hmax = ml 10,50;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- distanze dai confini= 5,00 ml;
- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:

- Uf = 0.40 mq/mq;
- Rc = 35% di Sf;
- Hmax delle fronti = ml 10,50;
- distanze dai confini = ml 5;
- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

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.

Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972 a #Pescatore Ernesto#, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine).

Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625

Nell'accesso agli atti presso il comune di Celano, l'ultimo titolo edilizio reperito è la Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987, relativa alla variante per la realizzazione di una intercapedine in calcestruzzo armato a tergo del fabbricato. Detta intercapedine è stata successivamente utilizzata per posizionarvi le cantine delle unità immobiliari residenziali (già previste al piano terra del fabbricato e poi trasformate in autorimesse). Il sottoscritto non ha rinvenuto alcuna autorizzazione per il non previsto utilizzo dell'intercapedine come cantine. L'utilizzo del piano quarto (sottotetto) a fini residenziali non risulta autorizzato e nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 l'intero piano è destinato a lavatoi, stenditoi e riserve idriche. Entrambe le modifiche devono ritenersi non legittimate da titoli edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

L'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma la gestione è a carico di condomini volenterosi. L'importo di €.200,00 di spese per condomino deriva dalle informazioni ricevute sul posto durante i sopralluoghi e riguarda la quota per la pulizia delle scale, del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (luce scale, pompe di sollevamento acqua etc.)

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.49, scala A, interno 8, piano T-4

DESCRIZIONE

Appartamento posto al quarto piano, scala A int.8, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare è dotata di una cantina al piano terra. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.

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.

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

Il lotto n.4 è costituito dall'unità immobiliare residenziale distinta al fg.18 n.483 sub.12 del Comune di Celano.

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)

In Catasto la Società esecutata risulta avere sede in Aielli (AQ)

CONFINI

L'appartamento sub.12 è posto al quarto piano e confina ad ovest con il sub.11 e con il vano scala condominiale (sub.23), ad est con il sub.19, sugli altri due lati affaccia sulla corte comune (sub.1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale abitabile (h. media 2,40 m.)	42,71 mq	45,61 mq	1	45,61 mq	2,40 m	4
Spazi accessori	17,25 mq	21,06 mq	0,60	12,64 mq	1,30 m	4
Cantina	5,13 mq	7,51 mq	0,60	4,51 mq	2,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				62,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera abitabile la porzione di immobile di altezza media 2,40 e minima 1,40 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,27 Piano T-4
Dal 01/01/1992 al 22/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano T-4
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,50 vani Rendita € 180,76 Piano T-4
Dal 27/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano T-4
Dal 09/11/2015 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani

		Superficie catastale 70 mq Rendita € 180,76 Piano T-4
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	483	12		A2	1	3,5 vani	70 mq	180,76 €	T-4		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.19729 per cui, pur risultando in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, struttura ed impiantistica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) ed il vano scala (sub.23) e il corridoio al piano terra di accesso al vano cantina (sub.21). L'accesso al fabbricato ove insiste il lotto n.1 è garantito attraverso il passaggio sulla particella n.419 (lotto n.11).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame delle Tavole del P.R.G. e di Sistema Informativo Territoriale presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Celano, non risultano Usi Civici sui terreni edificati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di un fabbricato di 5 livelli fuori terra con struttura è costituita da un telaio spaziale con fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, orizzontamenti in laterocemento e copertura tetto a padiglione con abbaini così da consentire l'uso residenziale del sottotetto. Le tamponature sono in laterizio con intonaco cementizio. L'unità immobiliare residenziale oggetto di causa (sub.12) presenta finiture di discreta qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato ed interni in legno e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocottura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). Si rileva una vetustà dovuta all'età di costruzione dell'immobile (1972) ed anche, relativamente alla struttura portante, alle modifiche normative che, con i D.M. 14.01.2008 e D.M. 17.01.2018 hanno aggiornato i criteri costruttivi e di calcolo delle strutture portanti in zona sismica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2024
- Scadenza contratto: 31/01/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 230,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1981 al 22/12/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Almerindo Vitullo di Avezzano (AQ)	29/12/1981	1855	689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	15/01/1982	701	588
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Verbale di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti	22/12/2011	80966	19541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non soggetto a trascrizione			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		L'Aquila	09/01/2012	132	serie 1T
Dal 27/12/2012 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Altieri di Avezzano	27/12/2012	73513	12891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	07/01/2013	368	197
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le particelle distinte al N.C.T. al fg.18 n.483 e al fg.18 n.603 (ora Enti Urbani perchè edificate) derivano dalla soppressione delle particelle individuate al fg.18 n.143 e n.311, acquistate per l'intero da **** Omissis **** con sede in Celano (AQ) e p.IVA 00642820666 con atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689, trascritto a L'Aquila in data 15.01.1982 R.G.70 e R.P.588 da **** Omissis **** nato a Rocca di Mezzo (AQ) il 19.02.1924, c.f.PSCRST24B19H402W. La particella n.419 deriva dalla particella n.103 con frazionamento n.55.2/1976 e fu acquistata da **** Omissis **** con il richiamato atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689. Sempre nell'atto di compravendita si rappresenta che sul terreno compravenduto insiste un fabbricato in struttura metallica e

tamponature a blocchi di cemento (ora individuato al mappale n.603 cat.D/8) la cui scheda catastale del 10.11.1981 prot.95, alla data della compravendita, non era ancora agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 18/12/2013
Reg. gen. 21976 - Reg. part. 1694
Quota: 100/100
Importo: € 945.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 630.000,00
Rogante: Notaio Francesco Benedetti di L'aquila
Data: 17/12/2013
N° repertorio: 87584
N° raccolta: 22284

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17052 - Reg. part. 14369
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8/E del 04.03.2015, il provvedimento giudiziario di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, in quanto oggettivamente riferito ai beni espropriati, assume lo schema della "cancellazione parziale", anche quando questi rappresentano l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare. Tale "cancellazione parziale" circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è che un'annotazione di restrizione di beni. L'Agenzia ha pertanto affermato, in conclusione, che "la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti". Per la cancellazione PARZIALE l'imposta è pari allo 0,50% sul minor

valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Si prende come base di riferimento il prezzo di aggiudicazione e non il valore catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Hmax = ml 10,50;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- distanze dai confini= 5,00 ml;
- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:

- Uf = 0.40 mq/mq;
- Rc = 35% di Sf;
- Hmax delle fronti = ml 10,50;
- distanze dai confini = ml 5;
- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

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.

Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972 a #Pescatore Ernesto#, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine).

Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625

Nell'accesso agli atti presso il comune di Celano, l'ultimo titolo edilizio reperito è la Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987, relativa alla variante per la realizzazione di una intercapedine in calcestruzzo armato a tergo del fabbricato. Detta intercapedine è stata successivamente utilizzata per posizionarvi le cantine delle unità immobiliari residenziali (già previste al piano terra del fabbricato e poi trasformate in autorimesse). Il sottoscritto non ha rinvenuto alcuna autorizzazione per il non previsto utilizzo dell'intercapedine come cantine. L'utilizzo del piano quarto (sottotetto) a fini residenziali non risulta autorizzato e nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 l'intero piano è destinato a lavatoi, stenditoi e riserve idriche. Entrambe le modifiche devono ritenersi non legittimate da titoli edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

L'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma la gestione è a carico di condomini volenterosi. L'importo di €.200,00 di spese per condomino deriva dalle informazioni ricevute sul posto durante i sopralluoghi e riguarda la quota per la pulizia delle scale, del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (luce scale, pompe di sollevamento acqua etc.)

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.55, scala B, interno 3, piano T-2

DESCRIZIONE

Appartamento posto al secondo piano, scala B int.3, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare è dotata di una piccola cantina al piano terra. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.

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.

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

Il lotto n.5 è costituito dall'unità immobiliare residenziale distinta al fg.18 n.483 sub.15 del Comune di Celano.

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)

In Catasto la Società esecutata risulta avere sede in Aielli (AQ)

CONFINI

L'appartamento sub.15 è posto al secondo piano del fabbricato e su due lati affaccia sulla corte comune (sub.1), al lato nord-ovest con il sub.8 ed al lato sud-est con il sub.16.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	66,33 mq	76,93 mq	1	76,93 mq	2,75 m	2
Cantina	3,99 mq	5,06 mq	0,60	3,04 mq	2,60 m	terra
Balconi	9,55 mq	9,55 mq	0,25	2,39 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				82,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,54 Piano T-2
Dal 01/01/1992 al 22/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 361,52 Piano T-2
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 361,52 Piano T-2
Dal 27/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 361,52 Piano T-2
Dal 09/11/2015 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 361,52 Piano T-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	483	15		A2	3	5 vani	81 mq	361,52 €	T-2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.19729 per cui, pur risultando in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, struttura ed impiantistica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) ed il vano scala (sub.24) e il corridoio al piano terra di accesso al vano cantina (sub.22). L'accesso al fabbricato ove insiste il lotto n.5 è garantito attraverso il passaggio sulla particella n.419 (lotto n.11).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame delle Tavole del P.R.G. e di Sistema Informativo Territoriale presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Celano, non risultano Usi Civici sui terreni edificati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di un fabbricato di 5 livelli fuori terra con struttura è costituita da un telaio spaziale con fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, orizzontamenti in laterocemento e copertura tetto a padiglione con abbaini così da consentire l'uso residenziale del sottotetto. Le tamponature sono in laterizio con intonaco cementizio. L'unità immobiliare residenziale oggetto di causa (sub.15) presenta finiture di discreta qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato ed interni in legno

e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocottura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). Si rileva una vetustà dovuta all'età di costruzione dell'immobile (1972) ed anche, relativamente alla struttura portante, alle modifiche normative che, con i D.M. 14.01.2008 e D.M. 17.01.2018, hanno aggiornato i criteri costruttivi e di calcolo delle strutture portanti in zona sismica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/04/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1981 al 22/12/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Almerindo Vitullo di Avezzano (AQ)	29/12/1981	1855	689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	15/01/1982	701	588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2011 al	**** Omissis ****	Verbale di trasformazione di società			

27/12/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti	22/12/2011	80966	19541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non soggetto a trascrizione			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
L'Aquila	09/01/2012	132	serie 1T		
Dal 27/12/2012 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Altieri di Avezzano	27/12/2012	73513	12891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	07/01/2013	368	197
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le particelle distinte al N.C.T. al fg.18 n.483 e al fg.18 n.603 (ora Enti Urbani perchè edificate) derivano dalla soppressione delle particelle individuate al fg.18 n.143 e n.311, acquistate per l'intero da **** Omissis **** con sede in Celano (AQ) e p.IVA 00642820666 con atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689, trascritto a L'Aquila in data 15.01.1982 R.G.70 e R.P.588 da **** Omissis **** nato a Rocca di Mezzo (AQ) il 19.02.1924, c.f.PSCRST24B19H402W. La particella n.419 deriva dalla particella n.103 con frazionamento n.55.2/1976 e fu acquistata da **** Omissis **** con il richiamato atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689. Sempre nell'atto di compravendita si rappresenta che sul terreno compravenduto insiste un fabbricato in struttura metallica e tamponature a blocchi di cemento (ora individuato al mappale n.603 cat.D/8) la cui scheda catastale del 10.11.1981 prot.95, alla data della compravendita, non era ancora agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 18/12/2013
Reg. gen. 21976 - Reg. part. 1694
Quota: 100/100
Importo: € 945.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 630.000,00
Rogante: Notaio Francesco Benedetti di L'aquila
Data: 17/12/2013
N° repertorio: 87584
N° raccolta: 22284

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17052 - Reg. part. 14369
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8/E del 04.03.2015, il provvedimento giudiziario di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, in quanto oggettivamente riferito ai beni espropriati, assume lo schema della "cancellazione parziale", anche quando questi rappresentano l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare. Tale "cancellazione parziale" circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è che un'annotazione di restrizione di beni. L'Agenzia ha pertanto affermato, in conclusione, che "la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti". Per la cancellazione PARZIALE l'imposta è pari allo 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Si prende come base di riferimento il prezzo di aggiudicazione e non il valore catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Hmax = ml 10,50;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- distanze dai confini= 5,00 ml;
- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:

- Uf = 0.40 mq/mq;
 - Rc = 35% di Sf;
- Hmax delle fronti = ml 10,50;
- distanze dai confini = ml 5;
 - distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
 - distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
 - Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
 - Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
 - Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

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.

Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972 a #Pescatore Ernesto#, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine).

Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625

Nell'accesso agli atti presso il comune di Celano, l'ultimo titolo edilizio reperito è la Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987, relativa alla variante per la realizzazione di una intercapedine in calcestruzzo armato a tergo del fabbricato. Detta intercapedine è stata successivamente utilizzata per posizionarvi le cantine delle unità

immobiliari residenziali (già previste al piano terra del fabbricato e poi trasformate in autorimesse). Il sottoscritto non ha rinvenuto alcuna autorizzazione per il descritto non previsto utilizzo dell'intercapedine e, dunque, l'intervento deve ritenersi non legittimato da alcun titolo edilizio.

Alcune modeste difformità rispetto al progetto (p. es. eliminazione di elementi tonde dei balconi e delle facciate etc.) possono essere sanate ai sensi dell'art.34 bis, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

L'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma la gestione è a carico di condomini volenterosi. L'importo di €.200,00 di spese per condomino deriva dalle informazioni ricevute sul posto durante i sopralluoghi e riguarda la quota per la pulizia delle scale, del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (luce scale, pompe di sollevamento acqua etc.)

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.55, scala B, interno 5, piano T-3

DESCRIZIONE

Appartamento posto al terzo piano, scala B int.5, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare dispone di una piccola cantina al piano terra. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.

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.

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

Il lotto n.6 è costituito dall'unità immobiliare residenziale distinta al fg.18 n.483 sub.17 del Comune di Celano.

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)

In Catasto la Società esecutata risulta avere sede in Aielli (AQ)

CONFINI

L'appartamento sub.17 è posto al terzo piano e confina ad ovest con il sub.10, ad est con il sub.18 ed il vano scala sub.24, sugli altri due lati affaccia sulla corte comune (sub.1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	66,33 mq	76,93 mq	1	76,93 mq	2,75 m	3
Balconi	9,55 mq	9,55 mq	0,25	2,39 mq	0,00 m	3
Cantina	3,99 mq	5,06 mq	0,60	3,04 mq	2,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				82,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,54 Piano T-3
Dal 01/01/1992 al 22/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 361,52 Piano T-3
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 361,52 Piano T-3
Dal 27/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 361,52 Piano T-3
Dal 09/11/2015 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 361,52 Piano T-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	483	17		A2	3	5 vani	79 mq	361,52 €	T-3	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.19729 per cui, pur risultando in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, struttura ed impiantistica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) ed il vano scala (sub.24) e il corridoio al piano terra di accesso al vano cantina (sub.22). L'accesso al fabbricato ove insiste il lotto n.6 è garantito attraverso il passaggio sulla particella n.419 (lotto n.11).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame delle Tavole del P.R.G. e di Sistema Informativo Territoriale presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Celano, non risultano Usi Civici sui terreni edificati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di un fabbricato di 5 livelli fuori terra con struttura è costituita da un telaio spaziale con fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, orizzontamenti in laterocemento e copertura tetto a padiglione con abbaini così da consentire l'uso residenziale del sottotetto. Le tamponature sono in laterizio con intonaco cementizio. L'unità immobiliare residenziale oggetto di causa (sub.17) presenta finiture di discreta qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato ed interni in legno

e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocottura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). Si rileva una vetustà dovuta all'età di costruzione dell'immobile (1972) ed anche, relativamente alla struttura portante, alle modifiche normative che, con i D.M. 14.01.2008 e D.M. 17.01.2018 hanno aggiornato i criteri costruttivi e di calcolo delle strutture portanti in zona sismica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/05/2025
- Scadenza contratto: 31/03/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 270,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1981 al 22/12/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Almerindo Vitullo di Avezzano (AQ)	29/12/1981	1855	689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	15/01/1982	701	588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2011 al	**** Omissis ****	Verbale di trasformazione di società			

27/12/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti	22/12/2011	80966	19541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non soggetto a trascrizione			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
L'Aquila	09/01/2012	132	serie 1T		
Dal 27/12/2012 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Altieri di Avezzano	27/12/2012	73513	12891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	07/01/2013	368	197
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le particelle distinte al N.C.T. al fg.18 n.483 e al fg.18 n.603 (ora Enti Urbani perchè edificate) derivano dalla soppressione delle particelle individuate al fg.18 n.143 e n.311, acquistate per l'intero da **** Omissis **** con sede in Celano (AQ) e p.IVA 00642820666 con atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689, trascritto a L'Aquila in data 15.01.1982 R.G.70 e R.P.588 da **** Omissis **** nato a Rocca di Mezzo (AQ) il 19.02.1924, c.f.PSCRST24B19H402W. La particella n.419 deriva dalla particella n.103 con frazionamento n.55.2/1976 e fu acquistata da **** Omissis **** con il richiamato atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689. Sempre nell'atto di compravendita si rappresenta che sul terreno compravenduto insiste un fabbricato in struttura metallica e tamponature a blocchi di cemento (ora individuato al mappale n.603 cat.D/8) la cui scheda catastale del 10.11.1981 prot.95, alla data della compravendita, non era ancora agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 18/12/2013
Reg. gen. 21976 - Reg. part. 1694
Quota: 100/100
Importo: € 945.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 630.000,00
Rogante: Notaio Francesco Benedetti di L'aquila
Data: 17/12/2013
N° repertorio: 87584
N° raccolta: 22284

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17052 - Reg. part. 14369
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8/E del 04.03.2015, il provvedimento giudiziario di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, in quanto oggettivamente riferito ai beni espropriati, assume lo schema della "cancellazione parziale", anche quando questi rappresentano l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare. Tale "cancellazione parziale" circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è che un'annotazione di restrizione di beni. L'Agenzia ha pertanto affermato, in conclusione, che "la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti". Per la cancellazione PARZIALE l'imposta è pari allo 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Si prende come base di riferimento il prezzo di aggiudicazione e non il valore catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Hmax = ml 10,50;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- distanze dai confini= 5,00 ml;
- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:

- Uf = 0.40 mq/mq;
 - Rc = 35% di Sf;
- Hmax delle fronti = ml 10,50;
- distanze dai confini = ml 5;
 - distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
 - distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
 - Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
 - Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
 - Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

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.

Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972 a #Pescatore Ernesto#, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine).

Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625

Nell'accesso agli atti presso il comune di Celano, l'ultimo titolo edilizio reperito è la Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987, relativa alla variante per la realizzazione di una intercapedine in calcestruzzo armato a tergo del fabbricato. Detta intercapedine è stata successivamente utilizzata per posizionarvi le cantine delle unità

immobiliari residenziali (già previste al piano terra del fabbricato e poi trasformate in autorimesse). Il sottoscritto non ha rinvenuto alcuna autorizzazione per il descritto non previsto utilizzo dell'intercapedine e, dunque, l'intervento deve ritenersi non legittimato da alcun titolo edilizio.

Alcune modeste difformità rispetto al progetto (p. es. eliminazione di elementi tonde dei balconi e delle facciate etc.) possono essere sanate ai sensi dell'art.34 bis, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

L'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma la gestione è a carico di condomini volenterosi. L'importo di €.200,00 di spese per condomino deriva dalle informazioni ricevute sul posto durante i sopralluoghi e riguarda la quota per la pulizia delle scale, del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (luce scale, pompe di sollevamento acqua etc.)

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.55, scala B, interno 7, piano T-4

DESCRIZIONE

Appartamento posto al quarto piano, scala B int.7, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare è dotata di una piccola cantina al piano terra. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.

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.

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

Il lotto n.7 è costituito dall'unità immobiliare residenziale distinta al fg.18 n.483 sub.19 del Comune di Celano.

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)

In Catasto la Società esecutata risulta avere sede in Aielli (AQ)

CONFINI

L'appartamento sub.19 è posto al quarto piano scala B e confina ad ovest con il sub.12, ad est con il sub.20e con la scala condominiale (sub.24). Gli altri due lati affacciano sulla corte comune (sub.1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale abitabile (h. media 2,40 m.)	40,64 mq	45,06 mq	1	45,06 mq	2,40 m	4
Spazi accessori	17,25 mq	21,06 mq	0,60	12,64 mq	1,30 m	4
Cantina	3,99 mq	5,06 mq	0,60	3,04 mq	2,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				60,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera abitabile la porzione di immobile di altezza media 2,40 e minima 1,40 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 19 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,50 vani Rendita € 0,27 Piano T-4
Dal 01/01/1992 al 22/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 19 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,50 vani Rendita € 180,76 Piano T-4
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 19 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,50 vani Rendita € 180,76 Piano T-4
Dal 27/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 19 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,50 vani Rendita € 180,76 Piano T-4
Dal 09/11/2015 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 19 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,50 vani

		Superficie catastale 70 mq Rendita € 180,76 Piano T-4
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	483	19		A2	1	3,5 vani	70 mq	180,76 €	T-4		

Corrispondenza catastale

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

Nell'elaborato planimetrico catastale in scala 1:500 il confine tra il sub.19 (lotto n.7) ed il sub.20 (lotto n.8) non risulta perfettamente corrispondente allo stato di fatto ed alle planimetrie catastali in scala 1:200.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.19729 per cui, pur risultando in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, struttura ed impiantistica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) ed il vano scala (sub.23) e il corridoio al piano terra di accesso al vano cantina (sub.21). L'accesso al fabbricato ove insiste il lotto n.1 è garantito attraverso il passaggio sulla particella n.419 (lotto n.11).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame delle Tavole del P.R.G. e di Sistema Informativo Territoriale presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Celano, non risultano Usi Civici sui terreni edificati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di un fabbricato di 5 livelli fuori terra con struttura è costituita da un telaio spaziale con fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, orizzontamenti in laterocemento e copertura tetto a padiglione con abbaini così da consentire l'uso residenziale del sottotetto. Le tamponature sono in laterizio con intonaco cementizio. L'unità immobiliare residenziale oggetto di causa (sub.19) presenta finiture di discreta qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato ed interni in legno e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocultura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). Si rileva una vetustà dovuta all'età di costruzione dell'immobile (1972) ed anche, relativamente alla struttura portante, alle modifiche normative che, con i D.M. 14.01.2008 e D.M. 17.01.2018 hanno aggiornato i criteri costruttivi e di calcolo delle strutture portanti in zona sismica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/05/2025
- Scadenza contratto: 07/04/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 230,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1981 al 22/12/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Almerindo Vitullo di Avezzano (AQ)	29/12/1981	1855	689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate	15/01/1982	701	588

		L'Aquila			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Verbale di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti	22/12/2011	80966	19541
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non soggetto a trascrizione			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		L'Aquila	09/01/2012	132	serie 1T
Dal 27/12/2012 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Altieri di Avezzano	27/12/2012	73513	12891
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	07/01/2013	368	197
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le particelle distinte al N.C.T. al fg.18 n.483 e al fg.18 n.603 (ora Enti Urbani perchè edificate) derivano dalla soppressione delle particelle individuate al fg.18 n.143 e n.311, acquistate per l'intero da **** Omissis **** con sede in Celano (AQ) e p.IVA 00642820666 con atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689, trascritto a L'Aquila in data 15.01.1982 R.G.70 e R.P.588 da **** Omissis **** nato a Rocca di Mezzo (AQ) il 19.02.1924, c.f.PSCRST24B19H402W. La particella n.419 deriva dalla particella

n.103 con frazionamento n.55.2/1976 e fu acquistata da **** Omissis **** con il richiamato atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689. Sempre nell'atto di compravendita si rappresenta che sul terreno compravenduto insiste un fabbricato in struttura metallica e tamponature a blocchi di cemento (ora individuato al mappale n.603 cat.D/8) la cui scheda catastale del 10.11.1981 prot.95, alla data della compravendita, non era ancora agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 18/12/2013
Reg. gen. 21976 - Reg. part. 1694
Quota: 100/100
Importo: € 945.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 630.000,00
Rogante: Notaio Francesco Benedetti di L'aquila
Data: 17/12/2013
N° repertorio: 87584
N° raccolta: 22284

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17052 - Reg. part. 14369
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8/E del 04.03.2015, il provvedimento giudiziario di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, in quanto oggettivamente riferito ai beni espropriati, assume lo schema della "cancellazione parziale", anche quando questi rappresentano l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare. Tale "cancellazione parziale" circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è che un'annotazione di restrizione di beni. L'Agenzia ha pertanto affermato, in conclusione, che "la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è

rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti". Per la cancellazione PARZIALE l'imposta è pari allo 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Si prende come base di riferimento il prezzo di aggiudicazione e non il valore catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Hmax = ml 10,50;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- distanze dai confini= 5,00 ml;
- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0.40$ mq/mq;
- $R_c = 35\%$ di S_f ;
- Hmax delle fronti = ml 10,50;
- distanze dai confini = ml 5;
- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

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.

Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972 a #Pescatore Ernesto#, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine).

Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti,

rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625

Nell'accesso agli atti presso il comune di Celano, l'ultimo titolo edilizio reperito è la Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987, relativa alla variante per la realizzazione di una intercapedine in calcestruzzo armato a tergo del fabbricato. Detta intercapedine è stata successivamente utilizzata per posizionarvi le cantine delle unità immobiliari residenziali (già previste al piano terra del fabbricato e poi trasformate in autorimesse). Il sottoscritto non ha rinvenuto alcuna autorizzazione per il non previsto utilizzo dell'intercapedine come cantine. L'utilizzo del piano quarto (sottotetto) a fini residenziali non risulta autorizzato e nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 l'intero piano è destinato a lavatoi, stenditoi e riserve idriche. Entrambe le modifiche devono ritenersi non legittimate da titoli edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

L'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma la gestione è a carico di condomini volenterosi. L'importo di €200,00 di spese per condomino deriva dalle informazioni ricevute sul posto durante i sopralluoghi e riguarda la quota per la pulizia delle scale, del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (luce scale, pompe di sollevamento acqua etc.)

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.55, scala B, interno 8, piano T-4

DESCRIZIONE

Appartamento posto al quarto piano, scala B int.8, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare è dotata di una piccola cantina al piano terra. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.

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.

Il lotto n.8 è costituito dall'unità immobiliare residenziale distinta al fg.18 n.483 sub.20 del Comune di Celano.

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)

In Catasto la Società esecutata risulta avere sede in Aielli (AQ)

CONFINI

L'appartamento sub.20 è posto al quarto piano, angolo sud-est del fabbricato e su tre lati affaccia sulla corte comune (sub.1) ed al lato sud-ovest con il sub.19 ed il vano scala condominiale (sub.24)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Residenziale abitabile (h. media 2,40 m.)	45,25 mq	48,61 mq	1	48,61 mq	2,40 m	4
Spazi accessori	27,59 mq	34,81 mq	0,60	20,89 mq	1,30 m	4
Cantina	5,13 mq	7,51 mq	0,60	4,51 mq	2,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				74,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera abitabile la porzione di immobile di altezza media 2,40 e minima 1,40 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 20 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 0,31 Piano T-4
Dal 01/01/1992 al 22/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 20 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T-4
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 20 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T-4
Dal 27/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 20 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T-4
Dal 09/11/2015 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 20 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 206,58 Piano T-4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	483	20		A2	1	4 vani	93 mq	206,58 €	T-4	

Corrispondenza catastale

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

Nell'elaborato planimetrico catastale in scala 1:500 il confine tra il sub.19 (lotto n.7) ed il sub.20 (lotto n.8) non risulta perfettamente corrispondente allo stato di fatto ed alle planimetrie catastali in scala 1:200.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.19729 per cui, pur risultando in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, struttura ed impiantistica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la corte esterna (sub.1) ed il vano scala (sub.24) e il corridoio al piano terra di accesso al vano cantina (sub.22). L'accesso al fabbricato ove insiste il lotto n.8 è garantito attraverso il passaggio sulla particella n.419 (lotto n.11).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame delle Tavole del P.R.G. e di Sistema Informativo Territoriale presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Celano, non risultano Usi Civici sui terreni edificati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di un fabbricato di 5 livelli fuori terra con struttura è costituita da un telaio spaziale con fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, orizzontamenti in laterocemento e

copertura tetto a padiglione con abbaini così da consentire l'uso residenziale del sottotetto. Le tamponature sono in laterizio con intonaco cementizio. L'unità immobiliare residenziale oggetto di causa (sub.20) presenta finiture di discreta qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato ed interni in legno e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocultura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). Si rileva una vetustà dovuta all'età di costruzione dell'immobile (1972) ed anche, relativamente alla struttura portante, alle modifiche normative che, con i D.M. 14.01.2008 e D.M. 17.01.2018 hanno aggiornato i criteri costruttivi e di calcolo delle strutture portanti in zona sismica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/05/2025
- Scadenza contratto: 03/04/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 230,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1981 al 22/12/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Almerindo Vitullo di Avezzano (AQ)	29/12/1981	1855	689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	15/01/1982	701	588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Verbale di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti	22/12/2011	80966	19541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non soggetto a trascrizione			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		L'Aquila	09/01/2012	132	serie 1T
Dal 27/12/2012 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Altieri di Avezzano	27/12/2012	73513	12891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	07/01/2013	368	197
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le particelle distinte al N.C.T. al fg.18 n.483 e al fg.18 n.603 (ora Enti Urbani perchè edificate) derivano dalla soppressione delle particelle individuate al fg.18 n.143 e n.311, acquistate per l'intero da **** Omissis **** con sede in Celano (AQ) e p.IVA 00642820666 con atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689, trascritto a L'Aquila in data 15.01.1982 R.G.70 e R.P.588 da **** Omissis **** nato a Rocca di Mezzo (AQ) il 19.02.1924, c.f.PSCRST24B19H402W. La particella n.419 deriva dalla particella n.103 con frazionamento n.55.2/1976 e fu acquistata da **** Omissis **** con il richiamato atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689. Sempre nell'atto di compravendita si rappresenta che sul terreno compravenduto insiste un fabbricato in struttura metallica e tamponature a blocchi di cemento (ora individuato al mappale n.603 cat.D/8) la cui scheda catastale del

10.11.1981 prot.95, alla data della compravendita, non era ancora agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 18/12/2013
Reg. gen. 21976 - Reg. part. 1694
Quota: 100/100
Importo: € 945.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 630.000,00
Rogante: Notaio Francesco Benedetti di L'aquila
Data: 17/12/2013
N° repertorio: 87584
N° raccolta: 22284

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17052 - Reg. part. 14369
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8/E del 04.03.2015, il provvedimento giudiziario di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, in quanto oggettivamente riferito ai beni espropriati, assume lo schema della "cancellazione parziale", anche quando questi rappresentano l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare. Tale "cancellazione parziale" circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è che un'annotazione di restrizione di beni. L'Agenzia ha pertanto affermato, in conclusione, che "la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti". Per la cancellazione PARZIALE l'imposta è pari allo 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Si prende come base di riferimento il prezzo di

aggiudicazione e non il valore catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Hmax = ml 10,50;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- distanze dai confini= 5,00 ml;
- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggio = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0.40$ mq/mq;
- $R_c = 35\%$ di S_f ;

Hmax delle fronti = ml 10,50;

- distanze dai confini = ml 5;
- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggio = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

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.

Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972 a #Pescatore Ernesto#, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine).

Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625

Nell'accesso agli atti presso il comune di Celano, l'ultimo titolo edilizio reperito è la Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987, relativa alla variante per la realizzazione di una intercapedine in calcestruzzo armato a tergo del fabbricato. Detta intercapedine è stata successivamente utilizzata per posizionarvi le cantine delle unità immobiliari residenziali (già previste al piano terra del fabbricato e poi trasformate in autorimesse). Il sottoscritto non ha rinvenuto alcuna autorizzazione per il non previsto utilizzo dell'intercapedine come cantine. L'utilizzo del piano quarto (sottotetto) a fini residenziali non risulta autorizzato e nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 l'intero piano è destinato a lavatoi, stenditoi e riserve idriche. Entrambe le modifiche devono ritenersi non legittimate da titoli edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

L'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma la gestione è a carico di condomini volenterosi. L'importo di €.200,00 di spese per condomino deriva dalle informazioni ricevute sul posto durante i sopralluoghi e riguarda la quota per la pulizia delle scale, del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (luce scale, pompe di sollevamento acqua etc.)

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.51-53, piano T

DESCRIZIONE

Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.

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.

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

Il lotto n.9 è costituito dall'unità immobiliare commerciale distinta al fg.18 n.483 sub.2 del Comune di Celano.

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)

In Catasto la Società esecutata risulta avere sede in Aielli (AQ)

CONFINI

Il locale commerciale sub.2 è posto al piano terra del fabbricato e sul lato anteriore sud-ovest affaccia sulla corte comune (sub.1), sugli altri lati confina con i sub.21, 22,23 e 24 (beni comuni non censibili, con la cantina del sub.12 e con il sub.25).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	98,07 mq	109,40 mq	1	109,40 mq	2,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				109,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si compone di n.2 ambienti simmetrici con ingressi autonomi e dotati entrambi di un piccolo servizio igienico, ma catastalmente risulta un'unica unità immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 0,65 Piano T-3
Dal 01/01/1992 al 22/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano T-3
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano T-3
Dal 27/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano T-3
Dal 09/11/2015 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 483, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 433,82 Piano T-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	483	2		C1	8	103 mq.	108 mq	2282,07 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

I n.2 ambienti simmetrici che costituiscono l'unità immobiliare sono attualmente separati con una parete in cartongesso.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 (Licenza edilizia n.7292 del 18.08.19729 per cui, pur risultando in discreto stato di conservazione, risente di una inevitabile vetustà edilizia, struttura ed impiantistica.

PARTI COMUNI

La parte comune è costituita dalla corte esterna (sub.1) a cui si accede dopo aver attraversato la particella n.419 (lotto n.11) che costituisce l'ingresso pedonale e carrabile dalla pubblica via.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame delle Tavole del P.R.G. e di Sistema Informativo Territoriale presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Celano, non risultano Usi Civici sui terreni edificati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di un fabbricato di 5 livelli fuori terra con struttura è costituita da un telaio spaziale con fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, orizzontamenti in laterocemento e copertura tetto a padiglione con abbaini così da consentire l'uso residenziale del sottotetto. Le tamponature sono in laterizio con intonaco cementizio. L'unità immobiliare commerciale oggetto di causa (sub.2) presenta finiture di discreta qualità, con pareti tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocottura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica. Si rileva una vetustà dovuta all'età di costruzione dell'immobile (1972) ed anche, relativamente alla struttura portante, alle modifiche normative che, con i D.M. 14.01.2008 e D.M. 17.01.2018 hanno aggiornato i criteri costruttivi e di calcolo delle strutture portanti in zona sismica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1981 al 22/12/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Almerindo Vitullo di Avezzano (AQ)	29/12/1981	1855	689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	15/01/1982	701	588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Verbale di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti	22/12/2011	80966	19541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	non soggetto a trascrizione				

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		L'Aquila	09/01/2012	132	serie 1T
Dal 27/12/2012 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Altieri di Avezzano	27/12/2012	73513	12891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	07/01/2013	368	197
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le particelle distinte al N.C.T. al fg.18 n.483 e al fg.18 n.603 (ora Enti Urbani perchè edificate) derivano dalla soppressione delle particelle individuate al fg.18 n.143 e n.311, acquistate per l'intero da **** Omissis **** con sede in Celano (AQ) e p.IVA 00642820666 con atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689, trascritto a L'Aquila in data 15.01.1982 R.G.70 e R.P.588 da **** Omissis **** nato a Rocca di Mezzo (AQ) il 19.02.1924, c.f.PSCRST24B19H402W. La particella n.419 deriva dalla particella n.103 con frazionamento n.55.2/1976 e fu acquistata da **** Omissis **** con il richiamato atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689. Sempre nell'atto di compravendita si rappresenta che sul terreno compravenduto insiste un fabbricato in struttura metallica e tamponature a blocchi di cemento (ora individuato al mappale n.603 cat.D/8) la cui scheda catastale del 10.11.1981 prot.95, alla data della compravendita, non era ancora agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 18/12/2013
Reg. gen. 21976 - Reg. part. 1694
Quota: 100/100
Importo: € 945.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 630.000,00
Rogante: Notaio Francesco Benedetti di L'aquila
Data: 17/12/2013
N° repertorio: 87584
N° raccolta: 22284

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17052 - Reg. part. 14369
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8/E del 04.03.2015, il provvedimento giudiziario di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, in quanto oggettivamente riferito ai beni espropriati, assume lo schema della "cancellazione parziale", anche quando questi rappresentano l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare. Tale "cancellazione parziale" circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è che un'annotazione di restrizione di beni. L'Agenzia ha pertanto affermato, in conclusione, che "la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti". Per la cancellazione PARZIALE l'imposta è pari allo 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Si prende come base di riferimento il prezzo di aggiudicazione e non il valore catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui

all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Hmax = ml 10,50;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- distanze dai confini= 5,00 ml;
- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:

- Uf = 0.40 mq/mq;
- Rc = 35% di Sf;

Hmax delle fronti = ml 10,50;

- distanze dai confini = ml 5;
- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

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.

Il fabbricato individuato al fg.18 n.483 di Celano (AQ) fu edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n.7292 del 18.08.1972 a #Pescatore Ernesto#, Concessione Edilizia n.102 del 16.09.1983 (Variante in corso d'opera per il tetto e voltura proprietà), Concessione Edilizia n.68 del 23.05.1987 (costruzione intercapedine) e Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987 (variante costruzione intercapedine).

Il fabbricato è dotato del Certificato di Rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica all'epoca vigenti, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (AQ) in data 16.11.1976 prot.11625

Nell'accesso agli atti presso il comune di Celano, l'ultimo titolo edilizio reperito è la Concessione Edilizia n.110 del 22.09.1987, relativa alla variante per la realizzazione di una intercapedine in calcestruzzo armato a tergo del fabbricato. Nelle previsioni di progetto il piano terra dell'immobile era destinato a garage, cantinati e vani tecnici. Il sottoscritto non ha rinvenuto alcuna autorizzazione per il non previsto utilizzo della parte centrale del piano (a cavallo del giunto tecnico) come locale commerciale e, dunque, l'intervento deve ritenersi non legittimato da alcun titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

L'intero immobile non risulta costituito in condominio, ma la gestione è a carico di condomini volenterosi. L'importo di €.150,00 di spese per condomino deriva dalle informazione ricevute sul posto durante i sopralluoghi e riguarda la quota per la pulizia del piazzale e dell'accesso carrabile e l'energia elettrica degli utilizzatori in comune (pompe di sollevamento acqua etc.)

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Fabbricato commerciale ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino s.n.c. (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.43, piano Terra

DESCRIZIONE

Immobile a destinazione commerciale costituito dal solo piano terra con struttura in acciaio e tamponature in blocchi di calcestruzzo. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.

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.

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

Il lotto n.10 è costituito dall'unità immobiliare commerciale distinta al fg.18 n.603 del Comune di Celano.

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)

In Catasto la Società esecutata risulta avere sede in Aielli (AQ)

CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con il mappale n.1125, a sud-est con i mappali n.270 e 350, a sud-ovest con il mappale n.483 ed a nord-ovest con i mappali n.103 e 419.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	350,99 mq	366,98 mq	1	366,98 mq	3,30 m	terra
Locali accessori	33,06 mq	42,01 mq	0,60	25,21 mq	2,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				392,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				392,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 603 Categoria D8 Rendita € 1,76 Piano T
Dal 12/03/1992 al 22/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 603 Categoria D8 Rendita € 1.580,36 Piano T
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 603 Categoria D8 Rendita € 1.580,36 Piano T
Dal 27/12/2012 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 603 Categoria D8 Rendita € 1.580,36 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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

	18	603			D8				1580,36 €	T	
--	----	-----	--	--	----	--	--	--	--------------	---	--

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in scala 1:200 in atti è ancora quella del 1982 ed andrebbe aggiornata perchè l'immobile viene indicato come magazzino-rimessa e privo dei locali accessori interni oggi presenti.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato negli anni '60 (Licenza edilizia n.3432 del 05.01.1966) e poi ristrutturato con DIA 75/05 prot.11976 del 13.09.2005 per cui risulta in discreto stato di conservazione, pur risentendo di una inevitabile vetustà strutturale.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altri immobili. L'accesso al fabbricato commerciale(fig.18 n.603) è garantito attraverso il passaggio sulla particella n.419 (lotto n.11).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame delle Tavole del P.R.G. e di Sistema Informativo Territoriale presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Celano, non risultano Usi Civici sui terreni edificati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una struttura in carpenteria metallica con colonne e capriate in acciaio e tamponature in blocchi di calcestruzzo. Composta di un unico livello, con la ristrutturazione del 2005 sono stati aggiornati gli impianti tecnologici, i servizi, gli infissi e dotata nuova pavimentazione e di un controsoffitto. Si rileva una vetustà strutturale della struttura portante (1966) ormai superata dalle modifiche normative che, con i D.M. 14.01.2008 e D.M. 17.01.2018, hanno aggiornato i criteri costruttivi e di calcolo delle strutture portanti in zona sismica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/09/2019
- Scadenza contratto: 31/08/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 900,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1981 al 22/12/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Almerindo Vitullo di Avezzano (AQ)	29/12/1981	1855	689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	15/01/1982	701	588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Verbale di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti	22/12/2011	80966	19541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non soggetto a trascrizione			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
L'Aquila	09/01/2012	132	serie 1T		

Dal 27/12/2012 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Altieri di Avezzano	27/12/2012	73513	12891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	07/01/2013	368	197
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le particelle distinte al N.C.T. al fg.18 n.483 e al fg.18 n.603 (ora Enti Urbani perchè edificate) derivano dalla soppressione delle particelle individuate al fg.18 n.143 e n.311, acquistate per l'intero da **** Omissis **** con sede in Celano (AQ) e p.IVA 00642820666 con atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689, trascritto a L'Aquila in data 15.01.1982 R.G.70 e R.P.588 da **** Omissis **** nato a Rocca di Mezzo (AQ) il 19.02.1924, c.f.PSCRST24B19H402W. La particella n.419 deriva dalla particella n.103 con frazionamento n.55.2/1976 e fu acquistata da **** Omissis **** con il richiamato atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689. Sempre nell'atto di compravendita si rappresenta che sul terreno compravenduto insiste un fabbricato in struttura metallica e tamponature a blocchi di cemento (ora individuato al mappale n.603 cat.D/8) la cui scheda catastale del 10.11.1981 prot.95, alla data della compravendita, non era ancora agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 18/12/2013
Reg. gen. 21976 - Reg. part. 1694
Quota: 100/100

Importo: € 945.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 630.000,00
Rogante: Notaio Francesco Benedetti di L'aquila
Data: 17/12/2013
N° repertorio: 87584
N° raccolta: 22284

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17052 - Reg. part. 14369
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8/E del 04.03.2015, il provvedimento giudiziario di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, in quanto oggettivamente riferito ai beni espropriati, assume lo schema della "cancellazione parziale", anche quando questi rappresentano l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare. Tale "cancellazione parziale" circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è che un'annotazione di restrizione di beni. L'Agenzia ha pertanto affermato, in conclusione, che "la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti". Per la cancellazione PARZIALE l'imposta è pari allo 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Si prende come base di riferimento il prezzo di aggiudicazione e non il valore catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) l'area di sedime del fabbricato in oggetto ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Hmax = ml 10,50;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- distanze dai confini= 5,00 ml;
- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti

entrambe non finestrate;

- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0.40$ mq/mq;
- $R_c = 35\%$ di S_f ;
- Hmax delle fronti = ml 10,50;
- distanze dai confini = ml 5;
- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le particelle distinte al N.C.T. al fg.18 n.483 e al fg.18 n.603 (ora Enti Urbani perchè edificate) derivano dalla soppressione delle particelle individuate al fg.18 n.143 e n.311, acquistate per l'intero da **** Omissis **** con sede in Celano (AQ) e p.IVA 00642820666 con atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689, trascritto a L'Aquila in data 15.01.1982 R.G.70 e R.P.588 da **** Omissis **** nato a Rocca di Mezzo (AQ) il 19.02.1924, c.f.PSCRST24B19H402W. Nell'atto di compravendita si rappresenta che sul terreno compravenduto insiste un fabbricato della superficie utile coperta di 411,44 mq. in struttura metallica e tamponature a blocchi di cemento (ora individuato al mappale n.603 cat.D/8) la cui scheda catastale del 10.11.1981 prot.95, alla data della compravendita, non era ancora agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e che era stato edificato a seguito di Licenza edilizia n.3432 del 05.01.1966 ed Autorizzazione del Genio Civile di Avezzano prot.9252 del 13.08.1965.

Nell'accesso agli atti si è rinvenuto un Certificato di Agibilità prot.8470 del 06.07.2006, a favore di F.IM.PAR. S.r.l., a seguito di una D.I.A. del 13.09.2005 prot.11976 rilasciata in data 19.10.2005. Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde a quello rappresentato nella D.I.A. del 13.09.2005, ad eccezione della presenza, all'esterno del fabbricato in aderenza al lato sud-est, di un piccolo manufatto in muratura in disuso (altezza media di circa 1,55 m. e superficie di circa 6,60 mq.) e di una tettoia in acciaio chiusa con un telo. Detti manufatti non vengono computati nella stima dell'immobile e si ritiene che andrebbero rimossi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si tratta di una unità immobiliare singola costituita dal fabbricato e dalla sua corte esclusiva. L'unica area in comune con l'adiacente mappale n.483 è l'accesso carrabile da via Sardellino (mappale 419) la cui manutenzione è dovuta da parte di tutti gli utilizzatori.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino)

DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno (fg.18 n.419 di 97 mq.) completamente pavimentato per consentire il transito pedonale e carrabile di accesso ai fabbricati indicati ai mappali n.483 e 603. Risulta essere l'unico accesso carrabile ai suddetti immobili.

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.

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

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)

In Catasto la Società esecutata risulta avere sede in Aielli (AQ)

CONFINI

Il terreno distinto al fg.18 n.419 confina a nord e ad ovest con il mappale n.103, a sud con il mappale n.603 e ad est con via Sardellino.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Terreno (passaggio pedonale e carrabile)	97,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				97,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/1976 al 29/12/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 419 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,53
Dal 29/12/1981 al 22/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 419 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,53
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 419 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 97 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,53
Dal 27/12/2012 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 419 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 97 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,53

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. La particella n.419 deriva dalla particella n.103 con frazionamento n.55.2/1976 (10.11.1976) in atti dal 21.01.1995 e fu acquistata da **** Omissis **** con l'atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	419				Seminativo o arborato	2	97 mq	0,48 €	0,53 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è in realtà un percorso stradale pavimentato per raggiungere i fabbricati individuati ai mappali n.483 e n.603 ed è nello stato conservativo mediamente sufficiente per il passaggio pedonale e carrabile.

PARTI COMUNI

Il terreno è di fatto esso stesso un bene comune utilizzato per l'accesso ai due fabbricati retrostanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame delle Tavole del P.R.G. e di Sistema Informativo Territoriale presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Celano, non risultano Usi Civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno è pavimentato perchè è utilizzato per l'accesso da via Sardellino ai fabbricati individuati ai mappali n.483 e n.603

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

E' un ingresso carrabile e pedonale privo di recinzione e/o cancelli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1981 al 22/12/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Almerindo Vitullo di Avezzano (AQ)	29/12/1981	1855	689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	15/01/1982	701	588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2011 al 27/12/2012	**** Omissis ****	Verbale di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti	22/12/2011	80966	19541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non soggetto a trascrizione			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
L'Aquila	09/01/2012	132	serie 1T		
Dal 27/12/2012 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Altieri di Avezzano	27/12/2012	73513	12891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	07/01/2013	368	197
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le particelle distinte al N.C.T. al fg.18 n.483 e al fg.18 n.603 (ora Enti Urbani perchè edificate) derivano dalla soppressione delle particelle individuate al fg.18 n.143 e n.311, acquistate per l'intero da **** Omissis **** con sede in Celano (AQ) e p.IVA 00642820666 con atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689, trascritto a L'Aquila in data 15.01.1982 R.G.n.70 e R.P.n.588 da **** Omissis **** nato a Rocca di Mezzo (AQ) il 19.02.1924, c.f.PSCRST24B19H402W. La particella n.419 deriva dalla particella n.103 con frazionamento n.55.2/1976 (10.11.1976) in atti dal 21.01.1995 e fu acquistata da **** Omissis **** con il richiamato atto di compravendita a rogito del Notaio Almerindo Vitullo del 29.11.1981 rep.1855 racc.689.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 18/12/2013
Reg. gen. 21976 - Reg. part. 1694
Quota: 100/100
Importo: € 945.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 630.000,00
Rogante: Notaio Francesco Benedetti di L'aquila
Data: 17/12/2013
N° repertorio: 87584
N° raccolta: 22284

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 11/09/2024
Reg. gen. 17052 - Reg. part. 14369
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8/E del 04.03.2015, il provvedimento giudiziario di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, in quanto oggettivamente riferito ai beni espropriati, assume lo schema della "cancellazione parziale", anche quando questi rappresentano l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare. Tale "cancellazione parziale" circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è che un'annotazione di restrizione di beni. L'Agenzia ha pertanto affermato, in conclusione, che "la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti". Per la cancellazione PARZIALE l'imposta è pari allo 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Si prende come base di riferimento il prezzo di aggiudicazione e non il valore catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Celano (AQ) il terreno ricade in Zona B2 -Zona di ristrutturazione parzialmente edificata, individuata all'art.19.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In questa zona è consentito il prolungamento ed il completamento delle schiere esistenti con interventi di cui all'art.7 delle N.T.A. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Hmax = ml 10,50;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- distanze dai confini= 5,00 ml;
- distanze tra fabbricati= 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso scritto dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

In questa zona, oltre agli interventi sugli edifici, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0.40$ mq/mq;
- $R_c = 35\%$ di S_f ;
- Hmax delle fronti = ml 10,50;
- distanze dai confini = ml 5;
- distanze dai fabbricati = 10,00 ml e comunque nel limite dell art. 5.9 delle presenti N.T.A. nel caso di pareti entrambe non finestrate;
- distanze dalle strade = 5 ml oppure in allineamento precostituito come previsto dall art.19.1.2.;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, nei modi previsti dalla normativa vigente;
- Parcheggi = come da art. 17 delle presenti N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il terreno individuato al fg.18 n.419 di Celano (AQ) non è edificato ma risulta già utilizzato a fini edificatori per la costruzione dei fabbricati ai mappali n.483 e n.603. Nel particolare planimetrico sc. 1:1000 della planimetria catastale in scala 1:200 del fabbricato commerciale n.603 (lotto 10), viene evidenziato con una freccia il passaggio sul terreno n.419 per l'accesso da via Sardellino.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali ma, comunque, gli utilizzatori di detto terreno (passaggio carrabile e pedonale) dovranno farsi carico della sua manutenzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sono stati individuati n.11 lotti corrispondenti alle 11 unità immobiliari oggetto di pignoramento.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.49, scala A, interno 5, piano T-3
Appartamento posto al terzo piano, scala A int.5, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare è dotata di una piccola cantina al piano terra. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 483, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 74.189,49

Per la valutazione del prezzo unitario dell'unità immobiliare residenziale (fg.18 n.483 sub.9) si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale (€1.100,00/mq. superficie lorda nuova) sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2° semestre 2024 in cui, nella zona B1 di Celano, Microzona 1 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per abitazioni civili in normale stato conservativo variano tra €430,00 ed €640,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di applicare al prezzo di mercato un coefficiente di vetustà edilizio e strutturale (cv=0,85). Si ottiene così il prezzo di $(1.100,00 \times 0,85) = 935,00$ /mq. da mediare con la quotazione massima OMI (€640,00) ottenendo un prezzo unitario medio di $(935+640)/2 = €787,50$ /mq. Detto importo unitario sarà ridotto applicando un coefficiente di piano (cp=0,94) perchè l'unità immobiliare è posta al terzo piano di un fabbricato privo di ascensore. Si ottiene così il valore unitario di $(787,50 \times 0,94) = €740,25$ /mq.

Per il locale cantina, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione dell'intercapedine in cui è stato realizzato, si applica il criterio di stima considerando il fatto che l'immobile abusivo, per il quale non è possibile procedere alla sanatoria, può essere in futuro oggetto di una ordinanza di demolizione e che il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detta possibile demolizione. Non potendo a priori conoscere il periodo di utilizzo del bene, intercorrente tra l'aggiudicazione e la demolizione dello stesso, un criterio di stima "intermedio" e proposto anche in pubblicazioni specializzate è quello di considerare la media tra il valore della cantina ed il valore dell'intercapedine che, come tale, è pari a zero. Ne deriva il valore della cantina deve essere dimezzato. Il valore della cantina sarà $(3,04 \times 740,25)/2 = €1.125,18$

Si ribadisce il fatto che l'aggiudicatario deve essere messo a conoscenza della presenza del vizio del bene da comperare, pena il rischio di invalidazione dell'aggiudicazione e del trasferimento immobiliare. Le spese per l'accertamento di conformità, ai sensi dell'art.36 e37 del D.P.R. 380/2001 per correggere alcune difformità rispetto al progetto (p. es. apertura di porta-finestra dal soggiorno al balcone, eliminazione di elementi tondi dei balconi e delle facciate etc.), vengono valutate sommariamente in €2.500,00 (oblazione e spese tecniche). L'intera somma $(1.125,18+2.500,00) = €3.625,18$ va ripartita sulla superficie convenzionale riducendo il valore unitario a : $740,25 - (3.625,18/105,12) = €705,76$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.49, scala A, interno 5, piano T-3	105,12 mq	705,76 €/mq	€ 74.189,49	100,00%	€ 74.189,49
				Valore di stima:	€ 74.189,49

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.49, scala A, interno 6, piano T-3
Appartamento posto al terzo piano, scala A int.6, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare in oggetto è dotata di una piccola cantina al piano terra. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 483, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 57.434,71
Per la valutazione del prezzo unitario dell'unità immobiliare residenziale (fg.18 n.483 sub.10) si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale (€1.100,00/mq. superficie lorda nuova) sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2° semestre 2024 in cui, nella zona B1 di Celano, Microzona 1 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per abitazioni civili in normale stato conservativo variano tra €430,00 ed €640,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di applicare al prezzo di mercato un coefficiente di vetustà edilizio e strutturale (cv=0,85). Si ottiene così il prezzo di $(1.100,00 \times 0,85) = 935,00/mq.$ da mediare con la quotazione massima OMI (€640,00) ottenendo un prezzo unitario medio di $(935+640)/2 = €787,50/mq.$ Detto importo unitario sarà ridotto applicando un coefficiente di piano (cp=0,94) perchè l'unità immobiliare è posta al terzo piano di un fabbricato privo di ascensore. Si ottiene così il valore unitario di $(787,50 \times 0,94) = €740,25/mq.$

Per il locale cantina, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione dell'intercapedine in cui è stato realizzato, si applica il criterio di stima considerando il fatto che l'immobile abusivo, per il quale non è possibile procedere alla sanatoria, può essere in futuro oggetto di una ordinanza di demolizione e che il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detta possibile demolizione. Non potendo a priori conoscere il periodo di utilizzo del bene, intercorrente tra l'aggiudicazione e la demolizione dello stesso, un criterio di stima "intermedio" e proposto anche in pubblicazioni specializzate è quello di considerare la media tra il valore della cantina ed il valore dell'intercapedine che, come tale, è pari a zero. Ne deriva il valore della cantina deve essere dimezzato. Il valore della cantina sarà $(3,04 \times 740,25)/2 = €1.125,18$
Si ribadisce il fatto che l'aggiudicatario deve essere messo a conoscenza della presenza del vizio del bene da comperare, pena il rischio di invalidazione dell'aggiudicazione e del trasferimento immobiliare. Le spese per l'accertamento di conformità, ai sensi dell'art.36 e37 del D.P.R. 380/2001 per correggere alcune difformità rispetto al progetto (p. es. eliminazione di elementi tondi dei balconi etc.), vengono valutate sommariamente in €2.000,00 (oblazione e spese tecniche). L'intera somma

$(1.125,18+2.000,00)= €.3.125,18$ ripartita sulla superficie convenzionale riduce il valore unitario a :
 $740,25-(3125,18/81,81)= €.702,05$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.49, scala A, interno 6, piano T-3	81,81 mq	702,05 €/mq	€ 57.434,71	100,00%	€ 57.434,71
				Valore di stima:	€ 57.434,71

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.49, scala A, interno 7, piano T-4
Appartamento posto al quarto piano, scala A int.7, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare dispone di una piccola cantina al piano terra. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 483, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 43.444,93

Per la valutazione del prezzo unitario dell'unità immobiliare residenziale (fg.18 n.483 sub.11) si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale (€1.100,00/mq. superficie lorda nuova) sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2° semestre 2024 in cui, nella zona B1 di Celano, Microzona 1 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per abitazioni civili in normale stato conservativo variano tra €430,00 ed €640,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di applicare al prezzo di mercato un coefficiente di vetustà edilizio e strutturale (cv=0,85). Si ottiene così il prezzo di $(1.100,00 \times 0,85)= 935,00/mq.$ da mediare con la quotazione massima OMI (€640,00) ottenendo un prezzo unitario medio di $(935+640)/2= €.787,50/mq.$ Detto importo unitario sarà ridotto applicando un coefficiente di piano (cp=0,90) perchè l'unità immobiliare è posta al quarto piano di un fabbricato privo di ascensore. Si ottiene così il valore unitario di $(787,50 \times 0,90)= €.708,75/mq.$

Per il locale cantina, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione dell'intercapedine in cui è stato realizzato, si applica il criterio di stima considerando il fatto che l'immobile abusivo, per il quale non è possibile procedere alla sanatoria, può essere in futuro oggetto di una ordinanza di demolizione e che il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detta possibile demolizione. Non potendo a priori conoscere il periodo di utilizzo del bene, intercorrente tra l'aggiudicazione e la demolizione dello stesso, un criterio di stima "intermedio" e proposto anche in pubblicazioni specializzate è quello di considerare la media tra il valore della cantina ed il valore dell'intercapedine che, come tale, è pari a zero. Ne deriva il

valore della cantina deve essere dimezzato. Il valore della cantina sarà $(3,04 \times 708,75)/2 = \text{€}1.077,30$
 Per l'appartamento sottotetto, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione da lavatoio, si applica il criterio di stima "intermedio" precedentemente illustrato e si considererà la media tra il valore come residenziale ed il valore come lavatoio (coefficiente 0,60). Il valore medio si determina in $[(48,61 \times 708,75) + (48,61 \times 0,60 \times 708,75)]/2 = \text{€}27.561,87$. A detto importo va aggiunto il valore della cantina di $\text{€}1.077,30$ e quello di $\text{€}14.802,95$ della superficie accessoria (non abitabile). Si ottiene un valore dell'unità immobiliare pari a $(27.561,87 + 1.077,30 + 14.802,95) = \text{€}43.444,96$. L'intera somma di $\text{€}43.444,96$, ripartita sulla superficie convenzionale, determina il valore unitario $(43.444,96/72,54) = \text{€}598,91$.

Si ribadisce il fatto che l'aggiudicatario deve essere messo a conoscenza della presenza del vizio del bene da comperare, pena il rischio di invalidazione dell'aggiudicazione e del trasferimento immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.49, scala A, interno 7, piano T-4	72,54 mq	598,91 €/mq	€ 43.444,93	100,00%	€ 43.444,93
				Valore di stima:	€ 43.444,93

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.49, scala A, interno 8, piano T-4
 Appartamento posto al quarto piano, scala A int.8, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare è dotata di una cantina al piano terra. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 483, Sub. 12, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 36.417,75
 Per la valutazione del prezzo unitario dell'unità immobiliare residenziale (fg.18 n.483 sub.12) si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale (€1.100,00/mq. superficie lorda nuova) sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2° semestre 2024 in cui, nella zona B1 di Celano, Microzona 1 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per abitazioni civili in normale stato conservativo variano tra €430,00 ed €640,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di applicare al prezzo di mercato un coefficiente di vetustà edilizio e strutturale (cv=0,85). Si ottiene così il prezzo di $(1.100,00 \times 0,85) = 935,00/\text{mq}$. da mediare con la quotazione massima OMI (€640,00) ottenendo un prezzo unitario medio di $(935+640)/2 = \text{€}787,50/\text{mq}$. Detto importo unitario sarà ridotto applicando un coefficiente di piano (cp=0,90) perchè l'unità immobiliare è posta al quarto piano di un fabbricato privo di ascensore. Si ottiene così il valore unitario di $(787,50 \times 0,90) = \text{€}708,75/\text{mq}$.

Per il locale cantina, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione dell'intercapedine in cui è stato realizzato, si applica il criterio di stima considerando il fatto che l'immobile abusivo, per il quale non è possibile procedere alla sanatoria, può essere in futuro oggetto di una ordinanza di demolizione e che il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detta possibile demolizione. Non potendo a priori conoscere il periodo di utilizzo del bene, intercorrente tra l'aggiudicazione e la demolizione dello stesso, un criterio di stima "intermedio" e proposto anche in pubblicazioni specializzate è quello di considerare la media tra il valore della cantina ed il valore dell'intercapedine che, come tale, è pari a zero. Ne deriva il valore della cantina deve essere dimezzato. Il valore della cantina sarà $(4,51 \times 708,75)/2 = \text{€}1.598,23$

Per l'appartamento sottotetto, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione da lavatoio, si applica il criterio di stima "intermedio" precedentemente illustrato e si considerate la media tra il valore come residenziale ed il valore come lavatoio (coefficiente 0,60). Il valore medio si determina in $[(45,61 \times 708,75) + (45,61 \times 0,60 \times 708,75)]/2 = \text{€}25.860,87$. A detto importo va aggiunto il valore della cantina di $\text{€}1.598,23$ e quello di $\text{€}8.958,60$ della superficie accessoria (non abitabile). Si ottiene un valore dell'unità immobiliare pari a $(25.860,87 + 1.598,23 + 8.958,60) = \text{€}36.417,70$. L'intera somma di $\text{€}36.417,70$, ripartita sulla superficie convenzionale, determina il valore unitario $(36.417,70/62,76) = \text{€}580,27$.

Si ribadisce il fatto che l'aggiudicatario deve essere messo a conoscenza della presenza del vizio del bene da comperare, pena il rischio di invalidazione dell'aggiudicazione e del trasferimento immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.49, scala A, interno 8, piano T-4	62,76 mq	580,27 €/mq	€ 36.417,75	100,00%	€ 36.417,75
				Valore di stima:	€ 36.417,75

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.55, scala B, interno 3, piano T-2
Appartamento posto al secondo piano, scala B int.3, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare è dotata di una piccola cantina al piano terra. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 483, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 59.751,36
Per la valutazione del prezzo unitario dell'unità immobiliare residenziale (fg.18 n.483 sub.15) si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale (€1.100,00/mq. superficie lorda nuova) sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2°

semestre 2024 in cui, nella zona B1 di Celano, Microzona 1 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per abitazioni civili in normale stato conservativo variano tra €.430,00 ed €.640,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di applicare al prezzo di mercato un coefficiente di vetustà edilizio e strutturale ($cv=0,85$). Si ottiene così il prezzo di $(1.100,00 \times 0,85) = 935,00/mq.$ da mediare con la quotazione massima OMI (€.640,00) ottenendo un prezzo unitario medio di $(935+640)/2 = €.787,50/mq.$ Detto importo unitario sarà ridotto applicando un coefficiente di piano ($cp=0,97$) perchè l'unità immobiliare è posta al secondo piano di un fabbricato privo di ascensore. Si ottiene così il valore unitario di $(787,50 \times 0,97) = €.763,87/mq.$

Per il locale cantina, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione dell'intercapedine in cui è stato realizzato, si applica il criterio di stima considerando il fatto che l'immobile abusivo, per il quale non è possibile procedere alla sanatoria, può essere in futuro oggetto di una ordinanza di demolizione e che il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detta possibile demolizione. Non potendo a priori conoscere il periodo di utilizzo del bene, intercorrente tra l'aggiudicazione e la demolizione dello stesso, un criterio di stima "intermedio" e proposto anche in pubblicazioni specializzate è quello di considerare la media tra il valore della cantina ed il valore dell'intercapedine che, come tale, è pari a zero. Ne deriva il valore della cantina deve essere dimezzato. Il valore della cantina sarà $(3,04 \times 763,87)/2 = €.1.161,09$ Si ribadisce il fatto che l'aggiudicatario deve essere messo a conoscenza della presenza del vizio del bene da comperare, pena il rischio di invalidazione dell'aggiudicazione e del trasferimento immobiliare. Le spese per l'accertamento di conformità, ai sensi dell'art.36 e37 del D.P.R. 380/2001 per correggere alcune difformità rispetto al progetto (p. es. eliminazione di elementi tondi dei balconi etc.), vengono valutate sommariamente in €.2.000,00 (oblazione e spese tecniche). L'intera somma $(1.161,09+2.000,00) = €.3.161,09$ ripartita sulla superficie convenzionale riduce il valore unitario a : $763,87 - (3.161,09/82,36) = €.725,49.$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.55, scala B, interno 3, piano T-2	82,36 mq	725,49 €/mq	€ 59.751,36	100,00%	€ 59.751,36
				Valore di stima:	€ 59.751,36

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.55, scala B, interno 5, piano T-3
Appartamento posto al terzo piano, scala B int.5, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in

calcestruzzo armato. L'unità immobiliare dispone di una piccola cantina al piano terra. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 483, Sub. 17, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 57.820,84

Per la valutazione del prezzo unitario dell'unità immobiliare residenziale (fg.18 n.483 sub.17) si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale (€1.100,00/mq. superficie lorda nuova) sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2° semestre 2024 in cui, nella zona B1 di Celano, Microzona 1 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per abitazioni civili in normale stato conservativo variano tra €430,00 ed €640,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di applicare al prezzo di mercato un coefficiente di vetustà edilizio e strutturale (cv=0,85). Si ottiene così il prezzo di (1.100,00 x 0,85)= 935,00/mq. da mediare con la quotazione massima OMI (€640,00) ottenendo un prezzo unitario medio di (935+640)/2= €787,50/mq. Detto importo unitario sarà ridotto applicando un coefficiente di piano (cp=0,94) perchè l'unità immobiliare è posta al terzo piano di un fabbricato privo di ascensore. Si ottiene così il valore unitario di (787,50x0,94)= €740,25/mq.

Per il locale cantina, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione dell'intercapedine in cui è stato realizzato, si applica il criterio di stima considerando il fatto che l'immobile abusivo, per il quale non è possibile procedere alla sanatoria, può essere in futuro oggetto di una ordinanza di demolizione e che il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detta possibile demolizione. Non potendo a priori conoscere il periodo di utilizzo del bene, intercorrente tra l'aggiudicazione e la demolizione dello stesso, un criterio di stima "intermedio" e proposto anche in pubblicazioni specializzate è quello di considerare la media tra il valore della cantina ed il valore dell'intercapedine che, come tale, è pari a zero. Ne deriva il valore della cantina deve essere dimezzato. Il valore della cantina sarà (3,04 x 740,25)/2 = €1.125,18 Si ribadisce il fatto che l'aggiudicatario deve essere messo a conoscenza della presenza del vizio del bene da comperare, pena il rischio di invalidazione dell'aggiudicazione e del trasferimento immobiliare. Le spese per l'accertamento di conformità, ai sensi dell'art.36 e37 del D.P.R. 380/2001 per correggere alcune difformità rispetto al progetto (p. es. eliminazione di elementi tondi dei balconi etc.), vengono valutate sommariamente in €2.000,00 (oblazione e spese tecniche). L'intera somma (1.125,18+2.000,00)= €3.125,18 ripartita sulla superficie convenzionale riduce il valore unitario a : 740,25-(3125,18/82,36)= €702,05.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.55, scala B, interno 5, piano T-3	82,36 mq	702,05 €/mq	€ 57.820,84	100,00%	€ 57.820,84
				Valore di stima:	€ 57.820,84

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.55, scala B, interno 7, piano T-4

Appartamento posto al quarto piano, scala B int.7, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare è dotata di una piccola cantina al piano terra. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 483, Sub. 19, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 35.585,14

Per la valutazione del prezzo unitario dell'unità immobiliare residenziale (fg.18 n.483 sub.19) si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale (€1.100,00/mq. superficie lorda nuova) sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2° semestre 2024 in cui, nella zona B1 di Celano, Microzona 1 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per abitazioni civili in normale stato conservativo variano tra €430,00 ed €640,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di applicare al prezzo di mercato un coefficiente di vetustà edilizio e strutturale (cv=0,85). Si ottiene così il prezzo di (1.100,00 x 0,85)= 935,00/mq. da mediare con la quotazione massima OMI (€640,00) ottenendo un prezzo unitario medio di (935+640)/2= €787,50/mq. Detto importo unitario sarà ridotto applicando un coefficiente di piano (cp=0,90) perchè l'unità immobiliare è posta al quarto piano di un fabbricato privo di ascensore. Si ottiene così il valore unitario di (787,50x0,90)= €708,75/mq.

Per il locale cantina, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione dell'intercapedine in cui è stato realizzato, si applica il criterio di stima considerando il fatto che l'immobile abusivo, per il quale non è possibile procedere alla sanatoria, può essere in futuro oggetto di una ordinanza di demolizione e che il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detta possibile demolizione. Non potendo a priori conoscere il periodo di utilizzo del bene, intercorrente tra l'aggiudicazione e la demolizione dello stesso, un criterio di stima "intermedio" e proposto anche in pubblicazioni specializzate è quello di considerare la media tra il valore della cantina ed il valore dell'intercapedine che, come tale, è pari a zero. Ne deriva il valore della cantina deve essere dimezzato. Il valore della cantina sarà (3,04 x 708,75)/2 = €1.077,30

Per l'appartamento sottotetto, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione da lavatoio, si applica il criterio di stima "intermedio" precedentemente illustrato e si considerare la media tra il valore come residenziale ed il valore come lavatoio (coefficiente 0,60). Il valore medio si determina in [(45,06x708,75)+(45,06x0,60x708,75)]/2= €25.549,02. A detto importo va aggiunto il valore della cantina di €1.077,30 e quello di €8.958,60 della superficie accessoria (non abitabile). Si ottiene un valore dell'unità immobiliare pari a (25.549,02+1.077,30+8.958,60)= €35.584,92. L'intera somma di €35.584,92, ripartita sulla superficie convenzionale, determina il valore unitario (35.584,92/60,74)= €585,86.

Si ribadisce il fatto che l'aggiudicatario deve essere messo a conoscenza della presenza del vizio del bene da comperare, pena il rischio di invalidazione dell'aggiudicazione e del trasferimento immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Celano (AQ) - Via	60,74 mq	585,86 €/mq	€ 35.585,14	100,00%	€ 35.585,14

Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.55, scala B, interno 7, piano T-4					
Valore di stima:					€ 35.585,14

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.55, scala B, interno 8, piano T-4

Appartamento posto al quarto piano, scala B int.8, di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare è dotata di una piccola cantina al piano terra. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 483, Sub. 20, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 43.965,64

Per la valutazione del prezzo unitario dell'unità immobiliare residenziale (fg.18 n.483 sub.20) si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale (€1.100,00/mq. superficie lorda nuova) sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2° semestre 2024 in cui, nella zona B1 di Celano, Microzona 1 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per abitazioni civili in normale stato conservativo variano tra €430,00 ed €640,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di applicare al prezzo di mercato un coefficiente di vetustà edilizio e strutturale (cv=0,85). Si ottiene così il prezzo di $(1.100,00 \times 0,85) = 935,00/\text{mq}$. da mediare con la quotazione massima OMI (€640,00) ottenendo un prezzo unitario medio di $(935+640)/2 = €787,50/\text{mq}$. Detto importo unitario sarà ridotto applicando un coefficiente di piano (cp=0,90) perchè l'unità immobiliare è posta al quarto piano di un fabbricato privo di ascensore. Si ottiene così il valore unitario di $(787,50 \times 0,90) = €708,75/\text{mq}$.

Per il locale cantina, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione dell'intercapedine in cui è stato realizzato, si applica il criterio di stima considerando il fatto che l'immobile abusivo, per il quale non è possibile procedere alla sanatoria, può essere in futuro oggetto di una ordinanza di demolizione e che il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detta possibile demolizione. Non potendo a priori conoscere il periodo di utilizzo del bene, intercorrente tra l'aggiudicazione e la demolizione dello stesso, un criterio di stima "intermedio" e proposto anche in pubblicazioni specializzate è quello di considerare la media tra il valore della cantina ed il valore dell'intercapedine che, come tale, è pari a zero. Ne deriva il valore della cantina deve essere dimezzato. Il valore della cantina sarà $(4,51 \times 708,75)/2 = €1.598,23$

Per l'appartamento sottotetto, per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio per la trasformazione da lavatoio, si applica il criterio di stima "intermedio" precedentemente illustrato e si considerare la media tra il valore come residenziale ed il valore come lavatoio (coefficiente 0,60). Il valore medio si determina in $[(48,61 \times 708,75) + (48,61 \times 0,60 \times 708,75)]/2 = €27.561,87$. A detto importo va aggiunto il valore della cantina di €1.598,23 e quello di €14.802,95 della superficie accessoria (non abitabile). Si ottiene un valore dell'unità immobiliare pari a $(27.561,87 + 1.598,23 + 14.802,95) = €43.965,89$. L'intera somma di €43.965,89, ripartita sulla superficie convenzionale, determina il valore unitario $(43.965,89/74,01) = €594,05$.

Si ribadisce il fatto che l'aggiudicatario deve essere messo a conoscenza della presenza del vizio del bene da comperare, pena il rischio di invalidazione dell'aggiudicazione e del trasferimento immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.55, scala B, interno 8, piano T-4	74,01 mq	594,05 €/mq	€ 43.965,64	100,00%	€ 43.965,64
				Valore di stima:	€ 43.965,64

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.51-53, piano T

Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato residenziale di 5 livelli fuori terra in calcestruzzo armato. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 483, Sub. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 68.068,68

Per la valutazione del prezzo unitario dell'unità immobiliare commerciale (fg.18 n.483 sub.2) si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2° semestre 2024 in cui, nella zona B1 di Celano, Microzona 1 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per locali commerciali in normale stato conservativo variano tra €730,00 ed €1.100,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame, vista l'ubicazione, si è ritenuto di prendere in considerazione il valore medio della quotazione OMI (€915,00) che corrisponde a quello del mercato immobiliare locale e, considerando lo stato conservativo dell'immobile e la vetustà strutturale, si applica un coefficiente riduttivo del 15% (0,85) ottenendo un valore unitario di €777,75/mq.

Per il locale commerciale, non avendo rinvenuto alcun titolo edilizio per il cambio d'uso da garage-cantine, si applica il criterio di stima considerando il fatto che l'immobile abusivo può essere in futuro oggetto di una ordinanza di ripristino delle previsioni di progetto e che il suo valore economico è essenzialmente di uso (e non di mercato), potendo l'aggiudicatario usufruirne fino a detto possibile ripristino della destinazione originaria. Non potendo a priori conoscere il periodo di utilizzo del bene, intercorrente tra l'aggiudicazione e la demolizione dello stesso, un criterio di stima "intermedio" e proposto anche in pubblicazioni specializzate è quello di considerare la media tra il valore come locale commerciale ed il valore come garage (coefficiente 0,60).

Il valore medio si determina in $[(109,40 \times 777,75) + (109,40 \times 0,60 \times 777,75)] / 2 = €68.068,68$. Detto importo di €68.068,68, ripartita sulla superficie convenzionale, determina il valore unitario $(68.068,68 / 109,40) = €622,20$.

Si ribadisce il fatto che l'aggiudicatario deve essere messo a conoscenza della presenza del vizio del bene da comperare, pena il rischio di invalidazione dell'aggiudicazione e del trasferimento immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Locale commerciale Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.51-53, piano T	109,40 mq	622,20 €/mq	€ 68.068,68	100,00%	€ 68.068,68
				Valore di stima:	€ 68.068,68

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Fabbricato commerciale ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino s.n.c. (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.43, piano Terra

Immobile a destinazione commerciale costituito dal solo piano terra con struttura in acciaio e tamponature in blocchi di calcestruzzo. In Catasto l'indirizzo risulta in S.S. n.5 bis Vestina Sarentina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 603, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 298.025,18

Per la valutazione del prezzo unitario dell'unità immobiliare commerciale (fg.18 n.419) si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2° semestre 2024 in cui, nella zona B1 di Celano, Microzona 1 in cui ricade l'immobile, le quotazioni le quotazioni per locali commerciali in normale stato conservativo variano tra € 730,00 ed € 1.100,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame, considerando l'ubicazione periferica e la grande superficie dell'immobile, si è ritenuto di prendere in considerazione il valore medio della quotazione OMI (€ 915,00) che corrisponde a quello del mercato immobiliare locale e, considerando la vetustà strutturale (ultimazione del fabbricato dell'ottobre 1967 e poi ristrutturato nel 2005), si applica un coefficiente riduttivo del 15% (0,85) ottenendo un valore unitario di € 777,75/mq.

Le spese per la demolizione delle piccole superfetazioni esterne (tettoia in acciaio e manufatto in muratura in stato di abbandono) possono essere valutate complessivamente, tra competenze tecniche e lavori, in € 7.000,00 (settemila/00) che, ripartite sulla superficie convenzionale, riducono il valore unitario : $777,75 - (7.000,00 / 392,19) = € 759,90$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Fabbricato commerciale	392,19 mq	75.990,00 €/mq	€ 298.025,18	100,00%	€ 298.025,18

Celano (AQ) - Via Sardellino s.n.c. (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino) n.43, piano Terra						
					Valore di stima:	€ 298.025,18

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino)

Si tratta di un terreno (fg.18 n.419 di 97 mq.) completamente pavimentato per consentire il transito pedonale e carrabile di accesso ai fabbricati indicati ai mappali n.483 e 603. Risulta essere l'unico accesso carrabile ai suddetti immobili.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 419, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 14.550,00

Si ritiene che il terreno non sia appetibile sul mercato immobiliare essendo di fatto un percorso pedonale e carrabile per l'accesso ai fabbricati costruiti sui mappali n.483 e n.603. Considerando che, nell'impossibilità di utilizzare detto percorso, risulterebbero intercluse all'accesso carrabile 16 unità immobiliari residenziali e 2 unità immobiliari commerciali, si ritiene di poter attribuire al terreno un valore formale di 150,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	
Bene N° 11 - Terreno Celano (AQ) - Via Sardellino (tratto urbano della S.S. n.696 del Parco regionale Sirente-Velino)	97,00 mq	150,00 €/mq	€ 14.550,00	100,00%	€ 14.550,00	
					Valore di stima:	€ 14.550,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il lotto n.11 è costituito da un terreno distinto in Catasto al fg.18 mappale n.419 della superficie di 97 mq. Detto immobile risulta già sfruttato ai fini edificatori per gli interventi edilizi realizzati sui mappali n.483 e n.603 del fg.18 di Celano (AQ) e ne costituisce l'unico accesso dalla pubblica via. Nella planimetria catastale in scala 1:200 e 1:1000 del fabbricato commerciale individuato alla particella n.603 è ben indicato con una freccia il percorso di accesso attraverso la particella n.419. Sulla base di quanto sopra esposto si valuta il bene con un valore simbolico ma non si ritiene commerciabile.

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 25/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Biase Donato Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio Vitullo del 29.12.1981 (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica esterna (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Stralcio Google Maps (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso agli Atti Comune di Celano (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso agli Atti Agenzia delle Entrate L'Aquila (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico particella n.483 (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n.110 del 22.09.1987 fabbricato n.483 (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico Concessione edilizia n.110/1987 fabbricato n.483 (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di rispondenza sismica fabbricato n.483 (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio P.R.G. e N.T.A. Comune di Celano (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - N.1 Cartella per ognuno degli 11 Lotti con tutta la documentazione disponibile (Aggiornamento al 15/09/2025)