TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Orlandi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Danilo Orlandi
Ordine degli Ingegneri della Provincia de L'Aquila
Ingegnere
24.07.2026 13:10:11 GMT+02:00

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 3
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 4
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 5
- Patti 5
- Stato conservativo 5
- Parti Comuni 6
- Servitù, censo, livello, usi civici 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 7
- Provenienze Ventennali 8
- Formalità pregiudizievoli 10
- Normativa urbanistica 10
- Regolarità edilizia 10
- Vincoli od oneri condominiali 12

Stima / Formazione lotti 12
Riepilogo bando d'asta 14
- **Lotto Unico** 14

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2025 del R.G.E. 15
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 92.125,80** 15

INCARICO

All'udienza del 24/01/2026, il sottoscritto Ing. Orlandi Danilo, con studio in Via Lago di Scanno, 39 - 67051 - Avezzano (AQ), email studiotecnico.orlandi@yahoo.it, PEC danilo.orlandi@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2026 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 del Serbatoio n.96, 67043

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat.A3 collocato ai piani T-1-2 di un fabbricato civile in muratura ordinaria, edificato nel territorio del Comune di Celano (AQ) individuato catastalmente al Fg.13 p.lla 50 sub.4.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via del Serbatoio n.96, 67043

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 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Per il bene esecutato individuato catastalmente al fg.13, p.lla 50 sub.4 risultano inoltre gli intestatari catastali di seguito riportati :

**** Omissis **** nato a Celano (AQ) il 16/09/1948 per diritto di proprietà per 1/2 in qualità di trustee;
**** Omissis **** nata a L'Aquila (AQ) il 02/07/1949 per diritto di proprietà per 1/2 in qualità di trustee.

CONFINI

L'appartamento posto al piano terra, primo e secondo individuato nel N.C.E.U. al fg.13, p.lla 50, sub.4, confina rispettivamente:
- A NORD con la p.lla 43 e la porzione immobiliare individuata dalla p.lla 51;
- A SUD con la strada comunale Via del Serbatoio;
- A EST con le porzioni immobiliari individuate dalla p.lla 54 e p.lla 55 per i rispettivi tratti in elevazione ;
- A OVEST con la porzione immobiliare individuata dalla p.lla 49.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione sub.4	101,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	0,00 m	T-1-2
			Totale superficie convenzionale:	**127,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**127,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Per la cronistoria catastale dell'immobile si allega la Visura Storica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	50	4		A3	3	6 vani	127 mq	340,86 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

Il bene esecutato individuato nel N.C.E.U. al fg.13 p.lla 50 sub.4 risulta ad oggi associato al civico n.96 in luogo del n.27.

PRECISAZIONI

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

PATTI

I beni esecutati oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano ad oggi abitati dall'esecutato Sig. **** Omissis ****; si fa presente che la Sig.ra **** Omissis **** esecutata e di stato civile coniugata con il Sig. **** Omissis **** è deceduta in data 12/01/2026 così come riportato nel certificato di morte allegato (rif. allegato n. 6).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Per quanto riguarda il tetto non è stato possibile eseguire un'ispezione dello stesso al fine di costatarne lo stato conservativo.

I costi di manodopera e dei materiali eventualmente necessari per il ripristino di parti mancanti o ammalorate e quant'altro occora per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte ed adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verrano compensati con la decurtazione del 7.0 % applicata sul valore di stima.

PARTI COMUNI

I beni esecutati non risultano inseriti in un contesto condominiale.

Data la natura costruttiva del predetto immobile, le eventuali spese di manutenzione del sovrastante tetto di copertura potrebbero essere ripartite se così prestabilito con la porzione immobiliare individuata dal sub. 1 non esecutata appartenente ad altra ditta e collocata al piano terra del medesimo corpo di fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite e richieste a mezzo pec dal sottoscritto all'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune Di Celano (AQ) è risultato che:

L'area su cui è edificato l'immobile ricade in Zona B1 "ZONA DI RISTRUTTURAZIONE" del vigente P.R.G., la stessa non è soggetta ad usi civici e non ricade sul suolo demaniale (rif. Alleg. n.6).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di Celano (AQ) in una zona centrale costituente il vecchio centro storico del paese.
Il fabbricato di cui il bene esecutato è parte integrante si eleva per più piani fuori terra, risulta individuato catastalmente dall'unione dei due subalterni sub.4 (porzione esecutata ad uso abitativo) e sub.1 (porzione non esecutata ad uso cantina) che risultano accessibili entrambi dal portone di ingresso comune posto su Via del Serbatoio al civico n.96 e per il solo sub.1 non oggetto di esecuzione un ingresso carrabile esclusivo dal civico n.94 (rif. Allegato 5).

L'appartamento esecutato individuato dal (sub.4) è raggiungibile dalla scala interna posta al piano terra e risulta collocato al piano primo e secondo del predetto vecchio fabbricato civile che risulta realizzato in muratura ordinaria con sovrastante tetto di copertura con soletta in c.a..

Nelle vicinanze del predetto bene esecutato sono presenti attività commerciali e servizi, risultano inoltre collocati poco distante da esso il palazzo comunale, scuole e la piazza centrale del paese, punto di ritrovo e aggregazione per l'intera comunità.

Il bene esecutato (rif. Allegato 5) ha una buona esposizione e distribuzione degli spazi interni, è dotato di affaccio panoramico sul paese dai due balconi posti rispettivamente al piano primo e secondo, i locali al suo interno hanno un'altezza utile di circa ml 2.7 e risultano essere così distribuiti:

ingresso comune con il sub.1 posto al piano terra, accessibile previa l'attraversamento del portone di ingresso posto su Via del Serbatoio n.96 e al cui interno è collocata una scala che conduce al disimpegno di ingresso del sub.4 esecutato che risulta privo di una porta di ingresso a delimitazione dei predetti spazi.

Dal predetto disimpegno di ingresso posto al piano prino è possibile accedere all'ampia sala e al soggiorno pranzo al cui interno risulta collocato un locale cucina che risulta maiolicato e dotato di tutti gli allacci necessari quali "acqua, luce, gas.."..

Nel soggiorno-pranzo di ampia metratura è collocato un camino e al suo interno è posta la scala che conduce al sovrastante piano secondo in cui sono presenti in aggiunta al locale disimpegno, un locale bagno di discreta metratura che risulta maiolicato e munito di lavabo e sanitari, una piccola cameretta, una camera e una camera

matrimoniale di ampie dimensioni munita di balcone, il tutto in buone condizioni di conservazione; i solai dei locali posti al piano secondo risultano in pendenza, ma i locali al suo interno hanno una buona vivibilita'.

Le pareti interne dei vari locali sono costituite da intonaco civile con sovrastante strato di idropittura mentre le pareti esterne del fabbricato risultano intonacate di colore bianco il tutto in buone condizioni di conservazione.

Le pavimentazioni interne dei vari locali sono costituite da mattonelle di colore chiaro o scuro a secondo degli ambienti il tutto in discreto stato di conservazione.

Le porte interne ai vari locali sono in legno di colore scuro, mentre i serramenti esterni sono costituiti da persiane di colore chiaro e quelli interni sono sempre in legno con porte finestra e finestre che risultano entrambe prive di vetro camera il tutto in discreto stato di conservazione.

L'appartamento risulta allacciato ai principali servizi quali acqua, luce, gas e fogna, mentre non è stato possibile constatare l'effettivo stato di conservazione e manutenzione del tetto di copertura; alla data del sopralluogo non risultano visibili infiltrazioni, evidenti macchie o perdite di acqua nei solai posti all'intradosso del solaio di copertura.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con interruttori di accensione linee luci e forza motrice posti in apposite scatole portafrutto, risulta installato l'interruttore differenziale prescrizione minima di sicurezza a norma del D.M 37/2008 e i sezionatori magnetotermici a protezione delle varie linee elettriche; tali elementi sono posti all'interno di un apposita nicchia ricavata in prossimità del portone di ingresso al piano terra.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento l'unità immobiliare risulta dodata di una caldaia di recente fabbricazione collocata all'interno del locale cantina (sub.1) non esecutato posto al piano terra e elementi radianti (termosifoni) collocati nei vari locali.

L'attuale collocazione della caldaia nel locale sub.1 non esecutato cosi' come il serbatoio di accumolo di riserva idrica che risulta collocato nel medesimo locale non esecutato potrebbero costituire una limitazione alla reale usufruibilita' dei predetti servizi; in ragione di cio' andranno quasi sicuramente eseguiti dei lavori impiantistici ed edili al fine di segregare e rendere indipendenti le predette utenze con uso esclusivo per il solo sub.4 esecutato.

I costi di manodopera, dei materiali e dei componenti eventualmente necessari per i lavori edili e di segregazione degli impiani sopra mensionati e quant'altro occora per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte ed adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verrano compensati con la decurtazione del 7.0 % applicata sul valore di stima.

Note:
L'unità abitativa sviluppandosi su più piani collegati da scale interne risulta non adatta a persone con ridotta mobilità o portatrici di handicap grave.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo 14 Marzo 2026 il compendio immobiliare pignorato individuato catastalmente al Fg.13, p.lla 50, sub.4 risultava occupato dal debitore esecutato Sig. **** Omissis ****.

Si fa presente inoltre che l'esecutata Sig.ra **** Omissis **** di stato civile coniugata con il Sig. **** Omissis ****

è deceduta in data 12/01/2026 così come riportato nel certificato di morte allegato (rif. allegato n. 6).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/01/1982**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	19/01/1982	658	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/06/1987**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	12/06/1987	7666	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/06/1988**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	18/06/1988	7100	
		Registrazione			

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/06/2008**	**** Omissis ****	**Atto Costitutivo di Trust**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	06/06/2008	9000	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/02/2025**	**** Omissis ****	**Atto Costitutivo di Trust**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	27/02/2025	3151	
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di L'Aquila aggiornate al 22/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
  Iscritto a .. il 30/06/2025
  Reg. gen. 12935 - Reg. part. 1223
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a L'Aquila il 31/07/2025
  Reg. gen. 15390 - Reg. part. 12626
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

N.B. le precedenti formalità dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento a cura e spese della procedura.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 22/07/2026 non risultano ulteriori formalità sui beni esecutati in aggiunta a quanto elencato nella relazione notarile allegata agli atti (rif. Allegato 9).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il piano regolatore attualmente vigente nel Comune di Celano (AQ) adottato con delibera del C.C. n.39 del 08/08/2008, il terreno su cui è edificato l'immobile esecutato ricade in Zona B1 "ZONA DI RISTRUTTURAZIONE" della Variante Generale alla Strumentazione Urbanistica vigente; risulta inoltre lo stesso ricadere in zona soggetta a vincolo per rischio frana elevato R4 (rif. Allegato n. 6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il sottoscritto al fine di reperire informazioni tecnico-urbanistiche relative al compendio immobiliare pignorato ha inoltrato domanda di richiesta di accesso formale agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Celano (AQ) (rif. Alleg. 6).

Dalla documentazione reperita presso codesto ente e da quanto riscontrato e dedotto, i beni esecutati individuati catastalmente al fg.13 p.lla 50 sub.4 sono stati oggetto delle autorizzazioni tecniche-urbanistiche di seguito elencate (allegato n.7):

- Il compendio immobiliare pignorato ricadente nel lotto di terreno sito in Celano (AQ), Via del Serbatoio n.27 (civico attuale n.96) ed individuato catastalmente al fg.13, p.lla.50 è stato costruito in maniera abusiva senza alcun titolo abilitativo edilizio con ultimazione dei lavori intorno all'anno 1982.

- Successivamente con l'entrata in vigore della Legge n.47 del 28/02/1985 è stata presentata una domanda di condono edilizio in data 27/06/1986 n.496 con prot. gen. n. 5403 a nome della ditta **** Omissis **** al fine di ottenere una concessione edilizia in sanatoria per lavori di sopraelevazione e variazione d'uso di un fabbricato in muratura ordinaria riportato in catasto al fg.13 p.lla 50 (allegata).

- Risulta effettuato il deposito del relativo certificato di idoneità sismica per gli immobili di cui sopra presso il Genio Civile di Avezzano con prot. n. 3753 (allegato).

- Non risulta rilasciata da parte del Comune di Celano la Concessione edilizia in Sanatoria; la pratica di condono edilizio era in uno stato avanzato di completamento e al fine dell'espletamento della stessa è stato richiesto da parte del Comune di Celano in data 20/06/2005 il versamento di un ulteriore somma di denaro a conguaglio delle oblazioni già versate di cui non si è avuto conferma e riscontro dell'avvenuto pagamento (allegato);

- Si fa presente che ad oggi il terreno su cui è edificato l'immobile esecutato è soggetto a vincolo idrogeologico. Il completamento della pratica di condono e quindi la sanabilità del bene è subordinata in primis al rilascio da parte dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri Garigliano e Volturno del nulla osta di fattibilità della pratica di condono precedentemete depositata; l'eventuale iter procedurale è percorribile ma potrebbe concludersi con un eventuale diniego.

Note: dalla documentazione reperita non risulta rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità dell'immobile.
Al fine dell'ottenimento dello stesso non risultano ad oggi particolari ragioni ostative nell'eventualità in cui si riuscisse a completare l'iter prodedurale di cui sopra e la produzione di tutta la documentazione necessaria mancante quale gli attestati di conformità degli impianti, ecc..

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima domanda di condono edilizio presentata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via del Serbatoio n.96, 67043
  Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat.A3 collocato ai piani T-1-2 di un fabbricato civile in muratura ordinaria, edificato nel territorio del Comune di Celano (AQ) individuato catastalmente al Fg.13 p.lla 50 sub.4.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 50, Sub. 4, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 99.060,00
  Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetica comparativa riferita al mq di superficie utile convenzionale.

  Tenuto conto dei dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare quotazioni Anno 2025-Semestre 2, destinazione residenziale e stato conservativo NORMALE, facendo riferimento inoltre agli attuali prezzi di mercato per immobili con caratteristiche costruttive, di rifinitura e impiantistiche simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, posizione e rifiniture in esso oggettivamente riscontrabili, si ritiene che il prezzo di euro 780,00 (settecentottanta/00) al mq di superficie utile sia un prezzo congruo per il bene oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Celano (AQ) - Via del Serbatoio n.96, 67043	127,00 mq	780,00 €/mq	€ 99.060,00	100,00%	€ 99.060,00
				Valore di stima:	€ 99.060,00

Valore di stima: € 99.060,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento del 7.0 % per assenza di garanzie, vizi occulti e oneri gravanti non considerati+eventuali spese di ripristino impianti	7,00	%

Valore finale di stima: **€ 92.125,80**

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 23/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Orlandi Danilo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Richiesta di accesso atti, certif. urbanistica, certificato di morte
- ✓ N° 7 Altri allegati - Domanda di condono, progetto edilizio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni osservatorio mercato immobiliare
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni servizio pubblicita' immobiliare

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Celano (AQ) - Via del Serbatoio n.96, 67043
  Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat.A3 collocato ai piani T-1-2 di un fabbricato civile in muratura ordinaria, edificato nel territorio del Comune di Celano (AQ) individuato catastalmente al Fg.13 p.lla 50 sub.4.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 50, Sub. 4, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo il piano regolatore attualmente vigente nel Comune di Celano (AQ) adottato con delibera del C.C. n.39 del 08/08/2008, il terreno su cui è edificato l'immobile esecutato ricade in Zona B1 "ZONA DI RISTRUTTURAZIONE" della Variante Generale alla Strumentazione Urbanistica vigente; risulta inoltre lo stesso ricadere in zona soggetta a vincolo per rischio frana elevato R4 (rif. Allegato n. 6).

Prezzo base d'asta: **€ 92.125,80**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.125,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Celano (AQ) - Via del Serbatoio n.96, 67043		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 50, Sub. 4, Categoria A3	**Superficie**	127,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Per quanto riguarda il tetto non è stato possibile eseguire l'ispezione dello stesso al fine di costatarne lo stato conservativo. I costi di manodopera e dei materiali eventualmente necessari per il ripristino di parti mancanti o ammalorate e quant'altro occorra per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte ed adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verranno compensati con la decurtazione del 7.0 % applicata sul valore di stima.		
Descrizione:	Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat.A3 collocato ai piani T-1-2 di un fabbricato civile in muratura ordinaria, edificato nel territorio del Comune di Celano (AQ) individuato catastalmente al Fg.13 p.lla 50 sub.4.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			