

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scipioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.000,00	14

INCARICO

All'udienza del 13/06/2025, il sottoscritto Ing. Scipioni Lorenzo, con studio in Via O. Ranelletti, 156 - 67043 - Celano (AQ), email lorenzo.scipioni@libero.it, PEC lorenzo.scipioni@ingpec.eu, Tel. 320 06 47 703, Fax 0863 793 150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cappadocia (AQ) - Via della Torre (Coord. Geografiche: 42°01'04.3"N 13°16'57.7"E)

DESCRIZIONE

Trattasi di Edificio adibito ad uso residenziale, costituito da 3 livelli (Piano terra, Piano primo, Piano secondo-sottotetto). L'Edificio è libero sui 4 lati, solamente la parete sul lato nord al piano terra risulta controterra.

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. **** Omissis ****.

All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via della torre) percorrendo una stradina di accesso carrabile in salita, avente una notevole pendenza. Alla fine della salita si trova un cancello ed una corte comune pianeggiante sul quale si affacciano n. 5 edifici tutti pressoché identici, quello centrale è il fabbricato oggetto di pignoramento.

Al piano terra del fabbricato sono presenti due locali identificati rispettivamente con Sub 1(lato sx) adibito ad autorimessa, e Sub 2 (lato dx) adibito a centrale termica.

Attraverso una scala esterna si raggiunge l'abitazione al Piano Primo. Il portone di accesso si apre su un ingresso sul quale si aprono tre porte, sul lato sinistro si ha la cucina, di fronte il soggiorno, e a destr un disimpegno per raggiungere la zona notte dove troviamo un bagno e due camere da letto.

Dal soggiorno, tramite una scala in legno tamponata in cartongesso, è possibile raggiungere il piano secondo (sottotetto) dove troviamo un disimpegno , tre camere ed un piccolo bagno

Il sottoscritto unitamente al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 10/04/2025 ed un secondo accesso in data 27/07/2025, dove non si è potuto effettuare l'accesso per la mancanza dell'esecutato.

Con il terzo accesso avvenuto in data 04/09/2025 è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto era presente il proprietario.

Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cappadocia (AQ) - Via della Torre

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)

CONFINI

L'Edificio confina a Nord con mappale n. 259 e 90, a est con mappale 395, a Ovest con mappale 398 e a sud con mappale 288.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,90 mq	129,80 mq	1	129,80 mq	2,90 m	1-2
Autorimessa	19,25 mq	27,20 mq	0,45	12,24 mq	2,50 m	T
Locale Tecnico	14,25 mq	21,70 mq	0,55	11,94 mq	2,50 m	T
Terrazza	58,85 mq	58,85 mq	0,25	14,71 mq	0,00 m	1
Balcone	16,50 mq	16,50 mq	0,25	4,13 mq	0,00 m	1
corte comune	315,00 mq	315,00 mq	,06	18,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				191,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/11/2003 al 18/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 394, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 34.861,00 Piano 1-2
Dal 04/11/2003 al 18/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 394, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 15 mq Rendita € 1.193,00 Piano T
Dal 04/11/2003 al 18/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 394, Sub. 1 Categoria C6, Cons. 20 Superficie catastale 27 mq Rendita € 21,69 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	394	3		A2	1	7.5 Vani	129 mq	348,61 €	1-2	
	7	394	2		C6	4	11	15 mq	11,93 €	T	
	7	394	1		C6	4	20	27 mq	21,69 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per i sub 1 e 2:

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

Per il Sub 3:

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per la presenza di tamponature interne non presenti o difformi a quanto autorizzato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta, complessivamente, essere in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione. (vedi All_B-doc foto).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è sita nel Comune di Cappadocia (AQ) in Via della Torre, nella frazione di Petrella Liri.

L'edificio sorge in zona attualmente individuata come zona B - Trasformazione Edilizia e completamento nel vigente P.R.G. del Comune di Cappadocia, laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto secondo specifici parametri riportati nelle N.T.A. (All_E1 - E2).

Il Fabbricato pignorato, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in muratura;
- solai di calpestio in latero-cemento;
- copertura;
- canale di gronda in lamiera;
- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia e tinteggiate in sufficienti condizioni;
- impianti tecnologici in mediocri condizioni.

Attualmente, il complesso risulta in sufficienti condizioni d'uso e conservazione (All_B).

L'Abitazione si sviluppa su 3 livelli (piano terra, primo e secondo) fa parte di una serie edifici a schiera isolati realizzati nei primi anni '70, è identificato in catasto al foglio 7 mappale n. 394sub 1, 2, 3.

E' composto da:

Al Piano Terra: da un locale adibito ad autorimessa (Sub 1) ed uno adibito a Locale tecnico (Sub 2)

Al Piano Primo: tramite scala esterna si accede all'abitazione che è composta da Ingresso, cucina, salone, disimpegno, bagno e due camera da letto. Tramite scala interna in legno, si raggiunge il Piano superiore.

Al Piano Secondo: composta da disimpegno, wc, e due camere da letto. tale piano è mansardato con altezza minima di 1,20 ml e massima di 2,80.

Al Fabbricato vi si accede da strada pubblica (Via della Torre) attraverso una strada in salita che raggiunge una zona privata pianeggiante ad uso comune dei 5 fabbricati.

Il Fabbricato si sviluppa su una superficie lorda così di seguito riportata:

Piano Terra:

- Sub 1: mq. 27,20 ed un'altezza interna di 2,50 ml.
- Sub 2: mq. 21,70 ed un'altezza interna di 2,50 ml.

Piano Primo:

- Sub 3: mq. 81,15 ed un'altezza interna di 2,90 ml.

Piano Secondo (sottotetto):

- Sub 3: mq. 48,65 ed un'altezza interna che varia da 1,20 ml a 2,80 ml.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- tramezzature in mattoni forati;
- pareti interne con tinteggiatura;
- pavimenti in mattonelle;
- infissi in legno;

Il tutto in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione al momento del sopralluogo.

Per una migliore descrizione dell'immobile pignorato si allegano planimetria catastale in scala 1:2000 e piante in scala 1:100 (All_G).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal debitore **** Omissis **** (CF. PRZZMRZ59A03H501V).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/2003 al 04/04/2018	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gustavo Palmieri		69211	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	10/11/2003	14859	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/04/2018 al 16/01/2024	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento (Giudiziario)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Avezzano	04/04/2018	128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	31/05/2018	7085.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2024 al 18/09/2025	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Barbara Franceschini	16/01/2024	9902	6685
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	24/01/2024	1284	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale**
Iscritto a Roma il 19/06/2009
Reg. gen. 19074 - Reg. part. 1552
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato oggetto di esecuzione sorge in Zona B - Completamento, nell'attuale Piano Regolatore Generale. L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola, unicamente per le seguenti categorie:

- a) ristrutturazione edilizia;
- b) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
- c) nuova costruzione secondo i seguenti parametri:

Lotto minimo mq 300

I.f.F. = 1.00 mc./mq;

Altezza utile massima = mt. 8.00;

Altezza minima dei solai = mt. 2.70;

Pendenza massima del tetto = 35%;

Distanze dalle strade = mt. 5.00

E' consentita l'edificazione a confine.

(vedi All_E1-Estratto NTA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Urbanistica-Comune di Cappadocia (All_E3)

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Comune di Cappadocia, in data 19-06-2025 prot. n. 1963.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con Licenza edilizia n. 101 rilasciata in data 01/03/1970 rilasciata a Rizzo Michele, volturata a Priori Fulvia in data 12/02/1974

Il fabbricato risulta dotato di Abitabilità/Agibilità rilasciata in data 28/11/1974 prot. n. 261.

Il fabbricato nello stato attuale risulta pressoché conforme, si discosta per la presenza della tamponatura in cartongesso della scala in legno che collega il piano primo con il piano secondo e delle tramezzature leggermente spostate al piano secondo.

Il tutto può essere reso conforme presentando una semplice CILA in Comune.

Strutturale - Genio Civile (All_F)

Attestato di avvenuto deposito prot. n. 2243 del 14/07/1989 (All_F1) intestato alla ditta Rizzo Michele.

Accatastamento - Agenzia del Territorio (All_C1, C2, C3)

Infine presso l'agenzia del territorio (Catasto) è stato trovato un accatastamento identificato al foglio 7 mappale 394:

- sub 1 con categoria catastale C/6 (autorimesse) e contenete le planimetrie dell'unità immobiliare.
- sub 2 con categoria catastale C/6 (autorimesse) e contenete le planimetrie dell'unità immobiliare.
- sub 3 con categoria catastale A/2 (Abitazioni in villini) e contenete le planimetrie dell'unità immobiliare.

Come già anticipato, le planimetrie in catasto, non sono corrispondenti allo stato di fatto, per piccole modifiche di tramezzature interne.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di fabbricato con accesso indipendente da terra a cielo,

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** - Fabbricato civile ubicato a Cappadocia (AQ) - Via della Torre
Trattasi di Edificio adibito ad uso residenziale, costituito da 3 livelli (Piano terra, Piano primo, Piano secondo-sottotetto). L'Edificio è libero sui 4 lati, solamente la parete sul lato nord al piano terra risulta controterra. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. **** Omissis ****. All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via della torre) percorrendo una stradina di accesso carrabile in salita, avente una notevole pendenza. Alla fine della salita si trova un cancello ed una corte comune pianeggiante sul quale si affacciano n. 5 edifici tutti pressoché identici, quello centrale è il fabbricato oggetto di pignoramento. Al piano terra del fabbricato sono presenti due locali identificati rispettivamente con Sub 1(lato sx) adibito ad autorimessa, e Sub 2 (lato dx) adibito a centrale termica. Attraverso una scala esterna si raggiunge l'abitazione al Piano Primo. Il portone di accesso si apre su un ingresso sul quale si aprono tre porte, sul lato sinistro si ha la cucina, di fronte il soggiorno, e a destr un

disimpegno per raggiungere la zona notte dove troviamo un bagno e due camere da letto. Dal soggiorno, tramite una scala in legno tamponata in cartongesso, è possibile raggiungere il piano secondo (sottotetto) dove troviamo un disimpegno, tre camere ed un piccolo bagno. Il sottoscritto unitamente al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 10/04/2025 ed un secondo accesso in data 27/07/2025, dove non si è potuto effettuare l'accesso per la mancanza dell'esecutato. Con il terzo accesso avvenuto in data 04/09/2025 è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto era presente il proprietario. Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 394, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 7, Part. 394, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 394, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 124.618,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cappadocia (AQ) - Via della Torre	191,72 mq	650,00 €/mq	€ 124.618,00	100,00%	€ 124.618,00
Valore di stima:					€ 124.618,00

Valore di stima: € 124.618,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2618,00	€

Valore finale di stima: € 122.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Celano, li 19/09/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All_A1- 1° VERBALE sopralluogo (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Altri allegati - All_A2- 2° VERBALE sopralluogo (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Altri allegati - All_A3- 3° VERBALE sopralluogo (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Foto - All_B - Doc fot 4_2025 (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Estratti di mappa - All_C1-EDM fg 7 plla 394 in atti (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2a-Visura Storica Fg 7 Plla 394 sub 1 (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2b-Visura Storica Fg 7 Plla 394 sub 2 (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2c-Visura Storica Fg 7 Plla 394 sub 3 (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3a-Planimetria_sub 1 (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3b-Planimetria_sub 2 (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3c-Planimetria_sub 3 (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Altri allegati - All_C4-Elenco formalità-iscrizioni-trascrizioni in atti (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Altri allegati - All_D-Banca quotazioni immobiliari OMI 4-2025 (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Altri allegati - All_E1- estratto NTA prg vigente-Cappadocia (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Altri allegati - All_E2-Stralcio PRG-Cappadocia (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Concessione edilizia - All_E3a-1970_03_01-Licenza Ediliza (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Tavola del progetto - All_E3b-1970_03_01-Elaborati Grafici Lic Edil (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - All_E3c-1974_11_28-Abitabilità (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Altri allegati - All_F1-1970_04_10-Deposito Genio Civile (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Altri allegati - All_F2-1974_02_06-Rispondenza norme sismiche GC (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ Altri allegati - All_G-Elaborati Grafici rilievo stato di fatto EI-4_2025 (Aggiornamento al 18/09/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cappadocia (AQ) - Via della Torre

Trattasi di Edificio adibito ad uso residenziale, costituito da 3 livelli (Piano terra, Piano primo, Piano secondo-sottotetto). L'Edificio è libero sui 4 lati, solamente la parete sul lato nord al piano terra risulta controterra. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. **** Omissis ****. All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via della torre) percorrendo una stradina di accesso carrabile in salita, avente una notevole pendenza. Alla fine della salita si trova un cancello ed una corte comune pianeggiante sul quale si affacciano n. 5 edifici tutti pressoché identici, quello centrale è il fabbricato oggetto di pignoramento. Al piano terra del fabbricato sono presenti due locali identificati rispettivamente con Sub 1(lato sx) adibito ad autorimessa, e Sub 2 (lato dx) adibito a centrale termica. Attraverso una scala esterna si raggiunge l'abitazione al Piano Primo. Il portone di accesso si apre su un ingresso sul quale si aprono tre porte, sul lato sinistro si ha la cucina, di fronte il soggiorno, e a destr un disimpegno per raggiungere la zona notte dove troviamo un bagno e due camere da letto. Dal soggiorno, tramite una scala in legno tamponata in cartongesso, è possibile raggiungere il piano secondo (sottotetto) dove troviamo un disimpegno, tre camere ed un piccolo bagno. Il sottoscritto unitamente al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 10/04/2025 ed un secondo accesso in data 27/07/2025, dove non si è potuto effettuare l'accesso per la mancanza dell'esecutato. Con il terzo accesso avvenuto in data 04/09/2025 è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto era presente il proprietario. Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 394, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 7, Part. 394, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 394, Sub. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Fabbricato oggetto di esecuzione sorge in Zona B - Completamento, nell'attuale Piano Regolatore Generale. L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola, unicamente per le seguenti categorie: a) ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti; c) nuova costruzione secondo i seguenti parametri: Lotto minimo mq 300 l.f.f. = 1.00 mc./mq.; Altezza utile massima = mt. 8.00; Altezza minima dei solai = mt. 2.70; Pendenza massima del tetto = 35%; Distanze dalle strade = mt. 5.00 E' consentita l'edificazione a confine. (vedi All_E1-Estratto NTA)

Prezzo base d'asta: € 122.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cappadocia (AQ) - Via della Torre		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 394, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 7, Part. 394, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 394, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	191,72 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta, complessivamente, essere in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione. (vedi All_B-doc foto).		
Descrizione:	Trattasi di Edificio adibito ad uso residenziale, costituito da 3 livelli (Piano terra, Piano primo, Piano secondo-sottotetto). L'Edificio è libero sui 4 lati, solamente la parete sul lato nord al piano terra risulta controterra. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. **** Omissis ****. All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via della torre) percorrendo una stradina di accesso carrabile in salita, avente una notevole pendenza. Alla fine della salita si trova un cancello ed una corte comune pianeggiante sul quale si affacciano n. 5 edifici tutti pressoché identici, quello centrale è il fabbricato oggetto di pignoramento. Al piano terra del fabbricato sono presenti due locali identificati rispettivamente con Sub 1 (lato sx) adibito ad autorimessa, e Sub 2 (lato dx) adibito a centrale termica. Attraverso una scala esterna si raggiunge l'abitazione al Piano Primo. Il portone di accesso si apre su un ingresso sul quale si aprono tre porte, sul lato sinistro si ha la cucina, di fronte il soggiorno, e a destr un disimpegno per raggiungere la zona notte dove troviamo un bagno e due camere da letto. Dal soggiorno, tramite una scala in legno tamponata in cartongesso, è possibile raggiungere il piano secondo (sottotetto) dove troviamo un disimpegno, tre camere ed un piccolo bagno. Il sottoscritto unitamente al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 10/04/2025 ed un secondo accesso in data 27/07/2025, dove non si è potuto effettuare l'accesso per la mancanza dell'esecutato. Con il terzo accesso avvenuto in data 04/09/2025 è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto era presente il proprietario. Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore **** Omissis **** (CF. PRZZMRZ59A03H501V).		