



ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO-TOPOGRAFICO

Geometra Filippo Cerasoli

Piazza dei Caduti n° 9

67051 Paterno di Avezzano

Tel. e Fax 0863/599159 cell. 338 8550854

E-mail filceras@tin.it Pec-mail filippo.cerasoli@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI AVEZZANO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare r.g.e. n° 35/2023
Giudice Dott.ssa Francesca GRECO

Promossa da



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con le specifiche del verbale di udienza del 25/06/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®



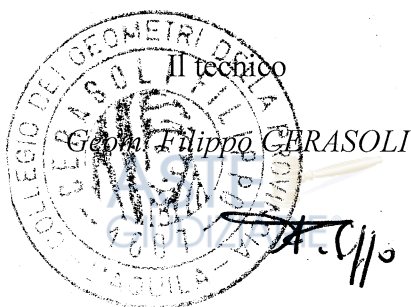
ASTE
GIUDIZIARIE®

Avezzano, 10 gennaio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



67051 - Paterno di Avezzano (AQ) – Piazza dei Caduti n° 9 – Tel. 0863 599159 – Fax 0863 599159

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE DEI CONTENUTI

Art. 1.0	Premessa.....	pag. 3
Art. 2.0	Quesiti proposti.....	pag. 3
Art. 3.0	Cronologia delle operazioni.....	pag. 3
Art. 4.0	Attività disposte dal Giudice.....	pag. 4
	• Raccolta dati ed accertamenti	pag. 4
	• Sopralluogo	pag. 5
	• Sommara descrizione del bene.....	pag. 6
	1. Tipologia	pag. 6
	2. Stato di possesso	pag. 8
	3. Provenienza	pag. 9
	4. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 9
	5. Conformità edilizio urbanistica.....	pag. 11
	6. Altre informazioni per l'acquirente.....	pag. 12
	7. Valutazione dei beni.....	pag. 12
	8. Formazione lotto per pubblicità	pag. 16
	• Valutazione congruità canoni di Affitto.....	pag. 20

Art. 5.0 Appendici

- 5.1) Documentazione Fotografica;
- 5.2) Foto aerea e Stralcio planimetrico catastale attuale;
- 5.3) Planimetria catastale, foglio n° 55 p.lla 1254 sub 1;
- 5.4) Comunicazione sopralluogo Custode Giudiziario;
- 5.5) Copia richiesta accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Tagliacozzo;
- 5.6) Visure catastali;
- 5.7) Scheda dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo semestre 2023;
- 5.8) Copia Permesso a Costruire;
- 5.9) Relazione tecnica allegata al Permesso a Costruire ;
- 5.10) Grafici di Progetto allegati al Permesso a Costruire;
- 5.11) Certificato di Fine Lavori;
- 5.12) Copia Contratto di affitto Fabbricato
- 5.13) Copia Contratto di affitto terreni;
- 5.14) Grafici dello stato di fatto del compendio esecutato, del Magazzino Agricolo, dell'Abitazione, dell'Autorimessa e della Stalla;
- 5.15) Scheda dell'OMI, 2-2023 per Affitti;

Art. 6.0 Allegati

- Verbale di Sopralluogo
- Specifica per la liquidazione delle competenze.

Art. 1.0- Premessa.

Il sottoscritto, Geom. Filippo Cerasoli, veniva nominato CTU il giorno 09 Gennaio 2024 con decreto di fissazione udienza, accettato l'incarico, tramite pec è stata inviata in data 19.01.2024 la comunicazione al Custode Giudiziario con il quale si è deciso che il giorno 09.02.2024, si sarebbe effettuato il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali nel contempo inviava all'ufficio tecnico del Comune di Tagliacozzo la richiesta per l'accesso agli atti riguardanti i beni oggetto di esecuzione (**App. 5.10**).

Acquisita la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico sia dall'ufficio tecnico del comune di Tagliacozzo (**App. 5.5, 5.8, 5.9, 5.10 e 5.11**) che dal Catasto (**App. 5.2, 5.3 e 5.6**), il giorno 09.02.2024 si è proceduto ad effettuare il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali.

L'oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è l'esecuzione immobiliare, promossa da [REDACTED] immobili siti nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in Via Sfratati snc. distinti in catasto al NCEU al **fg. 55 part. 1254 sub. 1** (Magazzino Agricolo) e Fg. 55 p.lle 70, 86, 196, 558 e 1255 (Terreni).

Art. 2.0 - Quesiti proposti.

Il Giorno della nomina, il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Greco dispose che il sottoscritto Esperto Estimatore dovesse procedere alle attività descritte nel "decreto di fissazione udienza". Le attività richieste sono state espletate e riportate nella sezione "Art. 4.0 Attività disposte dal Giudice".

Art. 3.0 – Cronologia delle operazioni.

Il sottoscritto C.T.U. procedeva nelle operazioni di rito secondo l'ordine di seguito riportato.

Preliminarmente esaminava la documentazione di cui al fascicolo d'ufficio, procedeva quindi ad assumere le prime informazioni e a fare i primi riscontri e per meglio individuare gli immobili

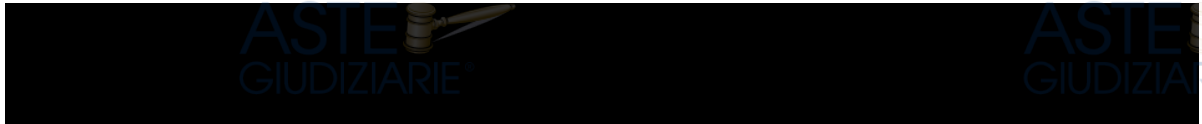
oggetto di causa, prima delle operazioni di sopralluogo, è stata effettuata una ricerca all'Ufficio del Territorio (già UTE) di L'Aquila, acquisendo la documentazione presente, poi una ricerca all'Ufficio Tecnico del comune di Tagliacozzo per verificare le corrispondenze interessate.

Art. 4.0 - Attività disposte dal Giudice.

- **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Dall'analisi completa dei fascicoli e dai dati raccolti durante le operazioni peritali, si evince che i beni sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

- **Magazzino Agricolo**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in Via Sfratati snc e distinto in catasto Fabbricati al **fg. 55 part. 1254 sub. 1** con categoria D/10 (Fabbricato Rurale con fini strumentali per l'agricoltura), rendita catastale pari a € 720.00, intestato al

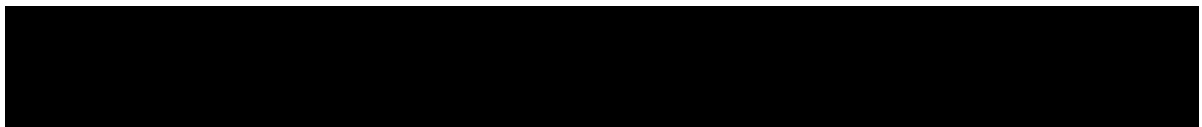


- **Terreno**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in località Sfratati, distinto in catasto Terreni al **fg. 55 part. 70** con qualità Seminativo di classe 3, superficie pari a mq.



5.6).

- **Terreno**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in località Sfratati, distinto in catasto Terreni al **fg. 55 part. 86** con qualità Pascolo di classe 1, superficie pari a mq. 5130,

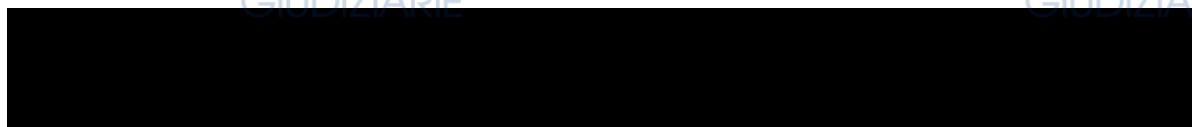


5.6).

- **Terreno**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in località Sfratati, distinto in catasto Terreni al **fg. 55 part. 196** con qualità Seminativo di classe 3, superficie pari a mq.

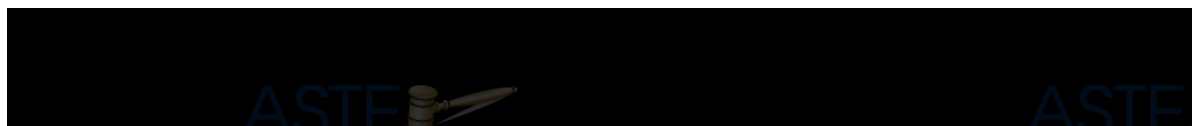
5.6).

- **Terreno**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in località Sfratati, distinto in catasto Terreni al **fg. 55 part. 558** con qualità Seminativo irriguo di classe 2, superficie pari



1/1 (App. 5.6).

- **Terreno**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in località Sfratati, distinto in catasto Terreni al **fg. 55 part. 1255** con qualità Seminativo di classe 3, superficie pari a mq.



1/1 (App. 5.6).

- SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode Giudiziario, Notaio Roberto Colucci (**App. 5.4**), il giorno 9 febbraio 2024 alle ore 10.00, presso i beni posti in esecuzione siti nel Comune di Tagliacozzo (AQ), con la presenza del sig. Barbareschi Andrea in qualità di collaboratore del Custode Giudiziario, del sig. [REDACTED], padre del debitore, il CTU ha potuto fare la ricognizione dello stato dei luoghi, un rilievo fotografico ed i relativi rilievi metrici necessari alla definitiva stesura della relazione peritale, verificando nel contempo la congruenza dello stato dei luoghi con i grafici presenti nel progetto depositato in Comune nell'anno 2009 e le planimetrie catastali presenti nel data-base censuario.

1) La Tipologia

- **Magazzino Agricolo**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in Via Sfratati snc e distinto in catasto Fabbricati al **fg. 55 part. 1254 sub. 1** con categoria D/10 (Fabbricato Rurale con fini strumentali per l'agricoltura), rendita catastale pari a € 720.00 ed è intestato



Tale fabbricato, realizzato in forza del Permesso di Costruire, n° 53/2009 del 14/09/2009 (**App. 5.6**), come si evince dalla relazione tecnica allegata (**App. 5.9**), ha destinazione a “Rimessa Mezzi Agricoli” ed è stato completato nell’anno 2011 come da “Comunicazione di fine lavori” (**App. 5.11**).

La rimessa ha struttura realizzata con pilastri in c.a.v. semplice e pareti realizzati con pannelli in c.a.v. rifiniti esternamente con graniglie ed internamente con finitura liscia, il pavimento presente è in cemento del “tipo industriale”, sono presenti n° 2 portoni sezionali in lamiera coibentata e finestre in metallo e vetro. Il solaio di copertura anch’esso realizzato con lastre in cemento del tipo “predalle” è protetto da un manto inclinato realizzato con pannelli metallici. Nel fabbricato è presente un impianto elettrico realizzato con canne in materiale plastico fissato esternamente alla struttura, interruttori, prese e lampade. Sono presenti Estintori collocati sulle pareti ed è presente un impianto idrico allacciato alla rete idrica comunale.

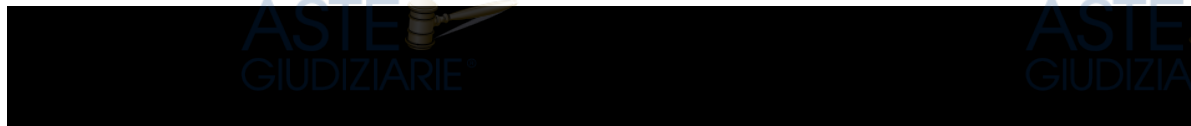
Dal controllo dimensionale effettuato, la rimessa ha una superficie utile di mq. 180, un'altezza interna sulla linea di colmo paria ml. 8.15 e ml. 7.50 sulle pareti.

Il lotto contenente la rimessa è completamente recintato con paletti di legno e rete metallica, l'accesso è garantito da un cancello di ferro posto sulla p.lla 86 a confine con la Via Sfratati,

L'area posta a servizio diretto della rimessa, perché dedicata a spazi di manovra, parcheggi

ecc., oltre la p.lla 1254, comprende porzione della p.lla 1255, tutta la p.lla 196 e la viabilità di accesso che attraversa la p.lla 86.

- **Terreno**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in località Sfratati, distinto in catasto Terreni al fg. 55 part. 70 con qualità Seminativo di classe 3, superficie pari a mq.



1000/1000, tale terreno ha destinazione urbanistica a zona H1-H2 “agricola” ed è gravato dal Vincolo idrogeologico, nel Piano Regionale Pesistico ha destinazione “B1” Trasformabilità Mirata. Il terreno è asservito al Magazzino Agricolo e attualmente è coltivato ad erbaio.

- **Terreno**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in località Sfratati, distinto in catasto Terreni al **fg. 55 part. 86** con qualità Pascolo di classe 1, superficie pari a mq. 5130,



tale terreno ha destinazione urbanistica a zona H1-H2 “agricola” ed è gravato dal Vincolo idrogeologico, nel Piano Regionale Pesistico ha destinazione “B1” Trasformabilità Mirata. Il terreno è asservito al Magazzino Agricolo, parte della sua superficie è coltivato ad erbaio e parte fornisce la viabilità per l’accesso al magazzino stesso, è presente su questa p.lla un fabbricato avente destinazione a stalla.

- **Terreno**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in località Sfratati, distinto in catasto Terreni al **fg. 55 part. 196** con qualità Seminativo di classe 3, superficie pari a mq.



1000/1000, tale terreno ha destinazione urbanistica a zona H1-H2 “agricola” ed è gravato dal Vincolo idrogeologico, nel Piano Regionale Pesistico ha destinazione “B1” Trasformabilità Mirata. Il terreno è asservito al Magazzino Agricolo e per esso ha la



funzione di cortile-spazio di manovra, parcheggio. Su questa p.lla sono presenti due fabbricati, un ad uso residenziale-ufficio e uno a uso autorimessa. **Per l'abitazione e l'ufficio non è stato possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica nè di conformità impianti.**

- **Terreno**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in località Sfratati, distinto in catasto Terreni al **fg. 55 part. 558** con qualità Seminativo irriguo di classe 2, superficie pari



1000/1000, tale terreno ha destinazione urbanistica a zona H1-H2 "agricola" ed è gravato dal Vincolo idrogeologico, nel Piano Regionale Pesistico ha destinazione "B1" Trasformabilità Mirata. Il terreno è asservito al Magazzino Agricolo e attualmente è coltivato ad erbaio.

- **Terreno**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in località Sfratati, distinto in catasto Terreni al **fg. 55 part. 1255** con qualità Seminativo di classe 3, superficie pari a mq.



1000/1000, tale terreno ha destinazione urbanistica a zona H1-H2 "agricola" ed è gravato dal Vincolo idrogeologico, nel Piano Regionale Pesistico ha destinazione "B1" Trasformabilità Mirata. Il terreno in parte è asservito al Magazzino Agricolo con funzione di cortile, spazio di manovra, parcheggio ed in parte è coltivato ad erbaio.

• Altre Informazioni per l'acquirente

Non ci sono ulteriori informazioni

2) Lo Stato di Possesso

Il Magazzino ed i terreni ad esso asserviti, al momento del sopralluogo sono nella disponibilità del sig. , si comunica che il Custode Giudiziario ha fatto pervenire all'Esperto

Estimatore n° 2 contratti di locazione commerciale entrambi tra il sig. [REDACTED] (locatore) e la società agricola L.N.R. srl con oggetto :

- **Locazione di Fabbricato** con contratto di Locazione registrato all'Agenzia delle Entrate il 07/07/20232 con protocollo n° 23070711451350910-000001 (**App. 5.12**).
- **Locazione di Terreni** con Denuncia di Contratto di affitto di fondi rustici (**App. 5.13**).

3) La Provenienza

I beni eseguiti risultano di piena proprietà di [REDACTED] e gli sono pervenuti per decreto di trasferimento 14/07/2021 del Tribunale di Avezzano, repertorio 111 trascritto il 14/07/2021 al numero 15265 di registro generale e al numero 11956 di registro particolare.

Quanto al bene censito nel catasto terreni al foglio 55 n. 334, si chiarisce che l'immobile pignorato censito in catasto fabbricati al foglio 55 particella 1254 sub 1, per variazione della destinazione del 16/10/2021 pratica n. AQ0093276 in atti dal 19/10/2021 C/6-D/10 (n. 22490.1/2021) deriva dalla particella 1254 per costituzione del 21/06/2019 pratica n. AQ 0064461 in atti dal 24/06/2019 costituzione (n. 932.1/2019) e costituzione del 14/06/2019 pratica n. AQ 0061720 in atti dal 14/06/2019 associato al tipo mappale con protocollo AQ 0061718 del 14/06/2019 (n. 61718.1/2019).

Detto fabbricato risulta edificato su area di metri quadrati 191 censita nel catasto terreni al foglio 55 particella 1254 per tipo mappale del 14/06/2019 pratica n. AQ 0061718 in atti dal 14/06/2019 per nuova costruzione (n. 61718.1/2019) derivata a sua volta dalla particella 334, così come la particella 1255 di metri quadrati 3.489 per tipo mappale del 14/06/2019 pratica n. AQ 0061718 in atti dal 14/06/2019 per nuova costruzione (n. 61718.1/2019), derivata a sua volta dalla particella 334.

Per questa particella si è proceduto alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità a favore dei danti causa dell'esecutato in morte di [REDACTED] deceduto il 19/08/2003 a quest'ultimo, essa era a sua volta pervenuta dalla sig.ra [REDACTED] con atto di donazione del Notaio Di Giovanni Arturo del 29/01/1996 repertorio 169893 trascritto il 01/02/1996 al numero 1756 di registro generale e al numero 1483 di registro particolare.

4) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

A) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

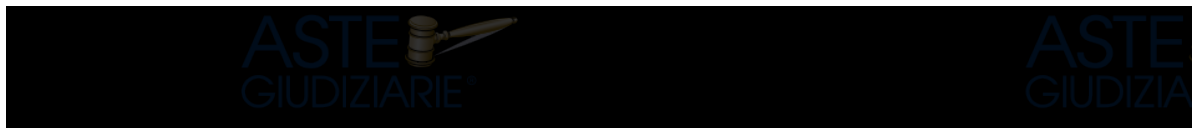
I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli volti a sanare gli abusi presenti nel compendio esecutato e consistenti nella:

- Per il **Magazzino Agricolo** presentazione di una "SCIA a sanatoria" per la modifica dei prospetti, per un costo a corpo di **euro 2000.00**.
- **Per la P.lla 86** Demolizione di un fabbricato precario con destinazione a stalla, con trasporto a discarica e oneri per lo smaltimento, per un costo a corpo di **euro 3600.00** (la composizione dei costi fa riferimento alle voci del Prezzario Regionale 2023)
- **Per la p.lla 196** Demolizione di un fabbricato in muratura con destinazione ad abitazione e ufficio, con trasporto a discarica e oneri per lo smaltimento per un costo a corpo di euro 12434.00 (la composizione dei costi fa riferimento alle voci del Prezzario Regionale 2023)
- Rimozione di autorimessa in lamiera per un costo a corpo di euro 500.00

Il costo totale stimato per gli interventi volti alla regolarizzazione urbanistica ammontano **ad euro**
 $(2000.00+3600.00+12434+500)=$ **€ 18534.00**.

B) Vincoli ed oneri giuridici da cancellare o regolarizzare

- Verbale pignoramento immobili trascritto a L'Aquila il 15 febbraio 2022 ai nn. 11418 RG. e



- Ipoteca Giudiziale per un totale di € 45.000, trascritto a L'Aquila il 27 marzo 2023 ai nn.



C) Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione, delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono così distinti:

- a) Per la cancellazione delle Trascrizioni = 294,00 €/cad
- b) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie = 35,00 €/cad
- c) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali:
 - 0,50% della somma iscritta (con un minimo di € 200,00);
 - € 59,00 per bolli;
 - € 35,00 per tasse ipotecarie.

In relazione alle formalità da cancellare:

- a) Per la cancellazione di n. 1 trascrizioni si ha il seguente costo: $n. 1 \times 294,00 \text{ €/cad.} = € 294,00$;
- b) Per la cancellazione 0 iscrizioni volontarie si ha il seguente costo: $n. 0 \times 35,00 \text{ €/cad} = € 0$;
- c) Per la cancellazione dell'Iscrizione Giudiziale:
 - **Per il compendio staggito.**

- 0,50% della somma iscritta pari a € 45000 = 225.00 €;
- per bolli: € 59,00
- per tasse ipotecarie: € 35,00

Totale costo cancellazione iscrizione giudiziale= $(225 + 59,00 + 35,00 = € 319,00$;

Totale complessivo del costo per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali: € 294.00+319.00 = € 613.00 (diconsi seicentotredici,00).

5) Conformità edilizio urbanistica

Da indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Tagliacozzo, il fabbricato oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, n° 53/2009 del 14/09/2009 ha destinazione a "Rimessa Mezzi Agricoli" ed è stato completato nell'anno 2011 come da

“Comunicazione di fine lavori” tale fabbricato presenta difformità rispetto al progetto presentato nei prospetti e più precisamente nelle dimensioni e nelle posizioni delle finestre (Foto 3 e 4 e App. 5.10).

Sulla p.lla 196, asservita al fabbricato destinato a Magazzino Agricolo e utilizzata come cortile-spazio di manovra, parcheggio, sono stati realizzati abusivamente (Foto 1, e 8, 9 e 10) due fabbricati:

Il primo realizzato in muratura, contenente una abitazione completa di servizio igienico, arredi, elettrodomestici, collegamento alla rete idrica comunale, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas del tipo blindato, cucina, pavimenti in ceramica, serramenti in alluminio con vetro-camera, solaio in legno a vista, avente sup. lorda di mq. 75.83 e un piccolo ufficio arredato con ingresso indipendente avente sup. lorda di mq. 14.70 **(Foto 1, e 8 e 10);**

Il secondo in lamiera, con destinazione a autorimessa avente sup. lorda di mq. 42.40 **(Foto 8 e 9);**

Sulla p.lla 86 asservita al Magazzino Agricolo parte della sua superficie è coltivato ad erbaio e parte fornisce la viabilità per l'accesso al magazzino stesso, è presente un fabbricato precario avente destinazione a stalla realizzata abusivamente, ha struttura portante in muratura di blocchi e ha sup. lorda di mq. 47.30 **(Foto 8 e 9).**

Da quanto sopra esposto il compendio in esecuzione non ha conformità urbanistica nonostante ciò, previa demolizione e sanatoria urbanistica i beni oggetto di esecuzione immobiliare, nei modi e ai costi precedentemente esposti, possono essere venduti.

6) Altre informazioni per l'acquirente

Non ci sono ulteriori informazioni per l'acquirente.

7) la valutazione dei beni tenuto conto dello scopo della stima.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico, la superficie espressa in mq. ed il principio adottato in merito alle misurazioni degli ambienti è quello riferito al DPR 23.03.1998 n° 138.

Per attribuire all'immobile oggetto di esecuzione, il più probabile valore di mercato come espressamente richiesto dal p.to VII, sono stati adottati i risultati:

- dei rilevamenti di documentazioni ufficiali fatti dal “borsino immobiliare” e soprattutto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento al periodo “ secondo semestre 2023” (App. 5.7);
- dell'indagine di mercato di beni con caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione in libera trattativa di compravendita;
- della contingente situazione del mercato immobiliare, inerente la domanda e l'offerta, con particolare riguardo alla dinamica recessiva del mercato edilizio ed al ridotto volume di transazioni immobiliari osservati negli ultimi anni.
- di esperienze personali nel settore.

Inoltre, per la valutazione stessa, è stato tenuto conto oltre all'utilizzo degli indici e parametri in precedenza illustrati, di coefficienti correttivi quali:

- determinazione della regolarità urbanistica e catastale;
- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche, peculiarità e facilità di raggiungimento e di parcheggio;
- epoca di costruzione del fabbricato;
- qualità, stato di manutenzione e conservazione delle parti interne ed esterne delle unità interessate;
- regolarità della distribuzione planimetrica degli ambienti dell'unità immobiliare;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;
- dati metrici direttamente o graficamente rilevati (dimensioni degli ambienti, superfici utili e lorde, dimensioni, presenza dei balconi, ecc...);

- esposizione panoramica e utilizzazione a fini turistico-ricettivi;

- Possibilità di trasformazione urbanistica.

Il processo logico-estimativo ha portato all'attribuzione di un valore dei beni oggetto di stima determinato sulla scorta della seguente relazione:

$$V_{\text{mercato}} = (SV_i / SS_i) \times Sc \times Sic$$

dove:

Vmercato = più probabile valore del bene oggetto di valutazione espresso in euro;

SV_i = sommatoria dei valori di mercato dei beni simili a quello da stimare, in condizioni di ordinarietà, espresso in euro;

SS_{V_i} = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espresso in mq.;

SS_i = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espressa in mq.;

Sc = superficie del bene da stimare, espressa in mq.

Sic = sommatoria indici di correzione (valore da 0 a 1).

La valutazione e le quantificazioni sono state effettuate in base a quanto realmente esistente al momento del sopralluogo

$V_{\text{mercato}} = (SV_i \times SV_i) / SS_i \times Sc \times Sic$ ed è pari a

350,00 €/mq. per il fabbricato adibito a Rimessa

550,00 €/mq. per l'abitazione e per l'Ufficio;

130,00 €/mq. per l'autorimessa;

2,50 €/mq. per terreni agricoli.

La valutazione avviene attraverso il calcolo della superficie omogeneizzata moltiplicata per i valori unitari relativi alle tipologie presenti che di seguito vengono elencate:

- **Magazzino Agricolo** con annessa corte, spazi di manovra e parcheggi;
- **Abitazione e ufficio;**
- **Autorimessa;**
- **Terreni atti alla coltivazione.**

Per il Magazzino Agricolo part. 1254 sub. 1

- **Vani principali** (locale autorimessa) sup. lorda mq. 191.48;
- **Cortile**, spazi di manovra (porz della p.lla 196, porzione della p.lla 1255)= mq. 3677.00;

Totale superficie Autorimessa= mq 191.48

Valore Magazzino Agricolo (sup. x valore unit.) = (191.48 x 350.00) = € **67018,00**

Valore area pertinenziale (spazi di manovra parcheggio) (sup. x valore unit.) = (3677 x 15.00)= **55155,00**

Per i Terreni coltivati

(p.lla 70, p.lla 558, p.lla 86 e p.lla 1255 parte)

Superfici terreni coltivati = (555+2300+5082+609)= mq 8546.00

Valore terreni coltivati (sup. x valore unit.) = (8546 x 2.50)= € **21365,00**

Valore totale del compendio Esecutato

(12173.00+21365.00)=€ **143538.00**

Di seguito si attribuirà un valore all'abitazione, all'ufficio e all'autorimessa presente sulla p.lla 196 ed i relativi costi di per la sanatoria urbanistica.

Stima Valori

- **Abitazione sup. lorda mq 75.80**

Valore Abitazione (sup. x valore unit.) = (75.80 x 550.00)= € 41690.00

- **Ufficio sup. lorda mq 14.70**

Valore Ufficio (sup. x valore unit.) = (14.70 x 550.00)= € 8085.00

- **Autorimessa sup. lorda mq 40**

Valore Autorimessa (sup. x valore unit.) = (40.00 x 130.00)= € 5200.00

Valore Totale del bene da sanare= (41690+8085+5200)= € **54975.00**

Stima Costi

Nelle vendite esecutive immobiliari non si applicano le norme contenute nel Testo unico in materia edilizia, in base alle quali sono vietati gli atti di trasferimento degli immobili realizzati senza permesso di costruire o senza permesso in sanatoria, ma in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria.

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Tagliacozzo i beni sono sanabili previa:

- **Presentazione** presso il Comune di Tagliacozzo della richiesta del permesso di costruire in sanatoria;
- **Presentazione** presso l'ufficio del Genio Civile del progetto strutturale;
- **Presentazione** presso l'ufficio del Tettitorio (Catasto) dell'accatastamento dei fabbricati con relative pratiche Docfa.

Per la regolarizzazione dell'unità immobiliare in oggetto si prevede sommariamente una spesa:

- per la **presentazione presso il Comune di Tagliacozzo della richiesta del permesso di costruire in sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria**, la redazione della documentazione da presentare presso gli uffici del Genio Civile e per l'accatastamento un **costo a corpo di euro (2500+5000+1500)= € 9.000**
- **Versamento degli Oneri Concessori**

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Tagliacozzo, il rilascio del permesso in **sanatoria** è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura **doppia**, ovvero, in caso di intervento che, se regolare, sarebbe stato escluso dal contributo, in misura pari a quella prevista dall'art. 16, D.P.R. 380/2001 ed è pari a **euro 2824,00**

8) Formazione lotti per pubblicità.

Lo scrivente, viste le peculiarità intrinseche dei beni ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico:

Lotto unico con sanatoria manufatti abusivi (ad esclusione del manufatto precario stalla)

- **Magazzino Agricolo**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in Località Sfratati, in Via Sfratati snc e distinto in catasto Fabbricati al fg. 55 part. 1254 sub. 1 con categoria D/10 (Fabbricato Rurale con fini strumentali per l'agricoltura), rendita catastale pari a €

- **Terreno**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in località Sfratati, distinto in catasto Terreni al fg. 55 part. 70 con qualità Seminativo di classe

1000/1000;

- **Terreno**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in località Sfratati, distinto in catasto Terreni al fg. 55 part. 86 con qualità Pascolo di classe 1, sup

- **Terreno**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in località Sfratati, distinto in catasto Terreni al fg. 55 part. 196 con qualità Seminativo di classe

1000/1000;

- **Terreno**, sito nel comune di Comune di Tagliacozzo (AQ), in località Sfratati, distinto in catasto Terreni al fg. 55 part. 558 con qualità Seminativo irriguo di classe 1, sup a mq. 2300, reddito Dominicale pari a € 11.88 ed è intestato al sig.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Come

nomina

gli uff

- costi

- costi

- costi

- costi

- i costi

- l'abb

per v

consi

x 5%)

Per un

stima d

(Valor

+ valor

(dicons



Valutazione congruità canoni di Affitto

Il giudice dott.ssa Francesca Greco all'udienza del 09/04/2024 dispone *“che l'esperto stimatore integri la relazione di stima valutando la congruità dei canoni di locazione previsti nei contratti depositati in atti”*,

Da indagini effettuate per beni simili a quelli in oggetto, tenuto conto di quanto riportato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare con riferimento al secondo Trimestre dell'anno 2023, si attesta quanto segue:

- Locazione di Fabbricato destinato a :

- **Magazzino Agricolo, sup. lorda mq 191.00**

Affitto annuo= euro 1.3 x mq. 191.00 x 12= euro **2979.60**

- **Abitazione e Ufficio sup. lorda mq 90.50**

Affitto annuo =euro 1.7 x mq. 90.50 x 12= euro **1846.20**

- **Autorimessa sup. lorda mq 40**

Affitto euro 1.4 x mq. x 40 x 12= euro **672.00**

Canone di Locazione Fabbricati accertato euro 5497.80 annui;

Canone di Locazione Fabbricato riportato in contratto euro 9600 annui.

Il Canone di Locazione di Fabbricato registrato all'Agenzia delle Entrate il 07/07/20232 con protocollo n° 23070711451350910-000001 **per euro 9600 annui è congruo**

- **Affitto di fondi rustici**

- **Terreno**, al fg. 55 part. 70 mq. 555,
- **Terreno**, al fg. 55 part. 86 mq. 5130,
- **Terreno**, al fg. 55 part. 196 mq. 930,
- **Terreno**, al fg. 55 part. 558 mq. 2300,
- **Terreno**, fg. 55 part. 1255 mq. 3489,

I Terreni hanno una superficie totale di mq. 12404.

Canone di affitto accertato euro 0.08 a mq. annuo.

Canone di affitto di fondi rustici (desunto dal contratto di affitto) = euro 0.167 a mq. annuo

Il Canone di affitto di fondi rustici è congruo

Avendo espletato il mandato conferitomi, chiudo la presente relazione.

Avezzano, 10 gennaio 2025

Il tecnico

Geom. Filippo CERASOLI

F. Cerasoli

Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3f77b93975a4e170370576712a8ec8c9
Firmato Da: FILIPPO CERASOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 794c06e8a8afcdc10723c19642558ad6