

---

TRIBUNALE DI AVEZZANO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

contro

\*\*\*\* Omissis\*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisioni .....	5
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2025 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 443.000,00</b> .....	16



---

## INCARICO

---

All'udienza del 06/08/2025, il sottoscritto \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, con studio in \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Magliano dei Marsi (AQ) - Via Alba Fucens

---

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto della perizia è ubicato nella zona industriale di Magliano dei Marsi (AQ), ed è censito al NCEU (Catasto dei Fabbricati) al foglio n. 61, particella 1450. Si tratta di un capannone industriale con struttura portante in acciaio zincato e copertura a doppia falda in pannelli monolitici in lamiera grecata, destinato alla lavorazione e trasformazione di prodotti officinali.

Adiacente al capannone è presente una struttura in cemento armato, destinata a locali accessori, comprendenti un ambiente ad uso uffici amministrativi, un locale adibito a mensa per il personale, nonché servizi igienici completi di WC e spogliatoi separati per sesso.

All'esterno, la corte pertinenziale risulta in parte pavimentata con manto asfaltato e in parte sistemata a verde.

Sul fronte principale e su quello laterale, sono presenti due tettoie della luce di circa 5 metri di larghezza, utilizzate per proteggere le operazioni di carico e scarico dei prodotti officinali dagli agenti atmosferici. L'intera corte è recintata con rete metallica, mentre sul confine sud-ovest è presente un muro di cinta in cemento armato di altezza di circa 1,60 metri, che delimita l'area. L'immobile è dotato di impianti tecnologici adeguati alla destinazione industriale, tra cui impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e di ventilazione oltre a quelli destinati alla lavorazione dei prodotti frutticoli, tuttavia, si precisa che, a causa del lungo periodo di non utilizzo dell'immobile, non è possibile garantire il pieno funzionamento di tali impianti, che necessitano di una verifica approfondita da parte di professionisti qualificati. La destinazione d'uso originaria dell'immobile, quale capannone industriale, consente l'utilizzo per attività nel settore agricolo e industriale, e permette la trasformazione dei prodotti frutticoli, con ampie possibilità di riadattamento per attività similari.

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

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.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Magliano dei Marsi (AQ) - Via Alba Fucens

---

## 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)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*,

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

- \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, (Proprietà 1/1)

## CONFINI

La proprietà in oggetto è situata nella zona industriale del Comune di Magliano dei Marsi (AQ) ed è censita al NCEU al foglio n.61 particella n. 1450. L'immobile confina a nord-est con via Alba Fucens a sud-est con la particella n. 1466, a sud-ovest con la particella n. 1307 mentre a nord-ovest confina con la particella n. 1454.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone in acciaio	735,40 mq	740,90 mq	1	740,90 mq	7,00 m	terra
Ufficio	101,95 mq	114,75 mq	1,25	143,44 mq	3,35 m	terra
Locate tecnico	35,60 mq	41,10 mq	1,1	45,21 mq	3,35 m	terra
Tettoia	273,65 mq	273,65 mq	0,25	68,41 mq	4,50 m	Terra
Cortile	3395,20 mq	3494,35 mq	0,10	349,44 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1347,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1347,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il valore unitario dell'edificio destinato a servizi è stato determinato assumendo come base il valore unitario del capannone produttivo, opportunamente incrementato mediante coefficiente correttivo pari a 1,25, in considerazione delle migliori caratteristiche costruttive, della struttura in cemento armato, del maggior livello di finiture e della dotazione impiantistica tipica di immobili a destinazione direzionale, anche se limitata autonomia funzionale rispetto al complesso produttivo.

La superficie della tettoia, pur insistendo sull'area esterna, è stata computata separatamente e pertanto l'area scoperta è stata considerata al netto della relativa proiezione, al fine di evitare duplicazioni di calcolo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1996 al 10/01/2026	**** Omissis****,	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1450 Categoria D7 Rendita € 2.995,45

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
	61	1450			D7					Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo è emerso che nella divisione interna dell'area destinata a servizi è stato ricavato un disimpegno che, oltre a collegare la zona uffici con l'area adibita ai servizi per i dipendenti, consente anche il collegamento tra l'area di produzione dello stabilimento e l'esterno. Inoltre, il locale idrico e la centrale termica risultano attualmente accorpate in un unico ambiente, diversamente a quanto riportato nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Da un attento esame della documentazione reperita si può affermare che esiste congruenza, al momento del pignoramento, tra la persona eseguita e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento. Inoltre sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 557

secondo comma del c.p.c..

## PATTI

Si riporta uno stralcio della relazione notarile depositata agli atti redatta dal Notaio Dr. \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, al fine di mettere in evidenza le seguenti particolarità.

L'immobile pignorato è pervenuto al "\*\*\*\* Omissis\*\*\*\*", con sede in Avezzano (AQ) codice fiscale \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, in forza di CONVENZIONE con il COMUNE DI MAGLIANO DE' MARSI, con atto \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, di L'Aquila, in data 15 dicembre 1994, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'AQUILA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 gennaio 1995 al n.part. 412 n.gen. 486, in forza della quale il COMUNE DI MAGLIANO DE' MARSI, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865, ha assegnato in proprietà al \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, suddetto terreno di complessivi metri quadrati 5.084 (cinquemilaottantaquattro) all'epoca censito al catasto terreni nel foglio 61 con i mappali 1467 - 1464 - 1462 - 1450 - 1452.

L'articolo 8 della suddetta convenzione prevede tra l'altro che l'assegnatario, in caso di vendita o locazione dell'immobile, si obbliga per sé e suoi aventi causa, a praticare un prezzo o un canone da determinarsi secondo i criteri di seguito specificati ed a richiedere, al fine di garantire l'osservanza di tali criteri, apposita autorizzazione al Comune, che si riserva il diritto di prelazione, da esercitarsi entro novanta (90) giorni dalla notificazione della suddetta richiesta di autorizzazione. Omissis..".

L'articolo 10 della suddetta convenzione prevede che "In caso di inosservanza al divieto imposto dal precedente articolo 8, di cessione a terzi, senza la preventiva autorizzazione del Comune della proprietà dell'area ceduta con il presente atto, quando la relativa area sia ancora interamente o parzialmente inedita, ed anche la vendita o la locazione della stessa e delle costruzioni quando realizzate, senza la preventiva autorizzazione del Comune e prima che siano decorsi i cinque anni dalla ultimazione di tutte le opere del progetto, nonché nel caso del mancato rispetto d'ogni condizione imposta successoria dal presente contratto, il Comune potrà dichiarare risolto il presente contratto senza necessità di messa in mora, riacquistando automaticamente la proprietà sulla sola contestazione dell'inadempimento fatta con formale atto notificato al medesimo assegnatario nei modi della notifica degli atti giudiziari. Omissis..".

L'Articolo 11 della suddetta convenzione cita: "In caso di vendita o locazione dell'immobile a prezzo o canone superiore a quanto stabilito dagli articoli 7 e 8, il contratto sarà risolto senza indennizzo alcuno."

Nell'atto di convenzione sopra citato, non è prevista una durata della convenzione stessa (vedasi l'Atto di Convenzione allegato).

Si fa notare inoltre che nella ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'AQUILA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 agosto 2007 al n.part. 6130 n.gen. 22759, a favore di \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, contro "\*\*\*\* Omissis\*\*\*\*", con sede in Magliano de' Marsi (AQ) la sezione codice fiscale, come riportata da relazione notarile, risulta non corretta.

La costruzione risulta attualmente nella disponibilità del legittimo proprietario e non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta complessivamente in buono stato di conservazione; si riscontrano tuttavia fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica in corrispondenza di alcune porzioni della copertura, sia della struttura in cemento armato adibita a servizi, sia del capannone realizzato in carpenteria metallica.

Tali infiltrazioni hanno determinato un marcato degrado delle superfici murarie adiacenti, con evidenti segni di ammaloramento dei paramenti, come meglio documentato nel materiale fotografico allegato.

Per quanto concerne l'ampia area esterna di pertinenza, la stessa risulta in larga parte interessata dalla presenza di vegetazione infestante; fanno eccezione le sole zone carrabili, ove la pavimentazione in

conglomerato bituminoso ha impedito la proliferazione della suddetta vegetazione.

## PARTI COMUNI

Per l'immobile pignorato non risultano parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle indagini effettuate non si evincono servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto edilizio oggetto di perizia risulta realizzato nei primi anni novanta, come desumibile dalla concessione edilizia allegata alla documentazione progettuale depositata presso il Comune.

### FONDAZIONI

In base a quanto riportato nella relazione tecnica allegata agli elaborati progettuali approvati, il fabbricato principale con struttura in acciaio è fondato su plinti in calcestruzzo armato gettati in opera, collegati tra loro mediante travi di collegamento in cemento armato.

Il corpo edilizio adiacente destinato a servizi (uffici, spogliatoi, servizi igienici e locale tecnico) presenta invece fondazioni di tipo continuo a travi rovesce in calcestruzzo armato.

### ESPOSIZIONE E ILLUMINAZIONE NATURALE

Il capannone industriale è dotato di finestre a nastro disposte lungo le pareti perimetrali, poste a un'altezza di circa ml 5,00 dal piano di calpestio, con esclusione della parete in aderenza al fabbricato limitrofo.

Gli affacci risultano orientati verso i lati nord-est, nord-ovest e sud-est.

L'edificio adiacente destinato a servizi presenta invece aperture esclusivamente sul lato nord-ovest.

### ALTEZZA UTILE INTERNA

L'area destinata alle lavorazioni presenta altezze interne variabili: altezza massima all'intradosso e all'estradosso della falda di copertura misura rispettivamente pari a circa ml 9,00 e ml 7,40; Per il corpo di fabbrica adibito a servizi l'altezza utile interna risulta pari a circa ml 3,00.

### STRUTTURE VERTICALI

Il fabbricato adibito alla lavorazione dei prodotti officinali è realizzato con ossatura portante tipo puntiforme costituita da elementi in acciaio zincato. Il manufatto adiacente, destinato a servizi, presenta invece struttura portante in cemento armato gettato in opera, con solaio in laterizio e tamponamenti di tipo tradizionali.

### COPERTURA

La copertura del capannone, a due falde inclinate, è costituita da travi reticolari in acciaio con sovrastanti pannelli di copertura in lamiera.

La copertura del corpo edilizio destinato a servizi è invece realizzata in latero-cemento gettato in opera.



**PARETI ESTERNE ED INTERNE:** Le pareti esterne del fabbricato in acciaio risultano essere di pannelli in lamiera grecata con interposto materiale isolante, mentre per il corpo adiacente le tamponature sono in laterizio forato presumibilmente tipo a cassetta, le divisioni interne sono state realizzate con forati in laterizio dello spessore di cm 10.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** La pavimentazione della zona servizi risulta essere in piastrelle di ceramica, mentre quella dell'area di produzione è di tipo industriale antipolvere in cemento armato con superficie trattata con spolvero di materiali duri tipo quarzo lisciata con elicottero ed opportunamente tagliata con giunti formanti quadri di dimensione ml 4.00x4.00;

**INFISSI ESTERNI ED INTERNI:** Gli infissi esterni sono in ferro per il capannone, in alluminio per il fabbricato in cemento armato, mentre gli infissi interni, ove presenti, sono in laminato.

**IMPIANTO ELETTRICO E IDRICOI:** il complesso è fornito di impianto elettrico, termico, a termosifoni per la zona servizi, a ventilazione forzata tipo Robur per l'area di produzione, è inoltre presente l'impianto idrico, fognario e antincendio.

**TERRENO ESCLUSIVO:** Il complesso risulta fornito di corte esclusiva pertinenziale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1994 al 11/01/2026	**** Omissis****, Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis****	<b>Convenzione Comune Magliano de' Marsi (AQ)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis****	15/12/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di L'Aquila	09/01/1995	486	412
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 13/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Concessione a garanzia di debito  
Iscritto a L'Aquila il 14/08/2007  
Reg. gen. 22759 - Reg. part. 6130  
Quota: 1/1  
Importo: € 106.136,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*  
N° repertorio: 9616  
N° raccolta: 2005
- **Ipoteca legale** derivante da Garanzia di debito  
Iscritto a L'Aquila il 24/07/2015  
Reg. gen. 9895 - Reg. part. 1122  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.592.405,30  
A favore di \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*  
Rogante: Notaio \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*  
Data: 24/07/2015

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 12/06/2025  
Reg. gen. 11640 - Reg. part. 9626  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio dell'Aquila si è appreso che l'onere di cancellazione delle trascrizioni (ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare), a carico dell'acquirente, ammontano a circa euro 400,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato ricade all'interno del perimetro del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente del Comune di Magliano de' Marsi (AQ).

In base alla classificazione urbanistica comunale, il lotto è ubicato in zona D1 - Aree industriali e artigianali di espansione di iniziativa pubblica, disciplinata dalle relative Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

La destinazione urbanistica della zona consente l'insediamento di attività produttive di carattere industriale e artigianale, nonché delle opere e infrastrutture connesse, nel rispetto degli indici edilizi, delle prescrizioni e delle modalità attuative previste dallo strumento urbanistico vigente.

Dall'esame della pianificazione territoriale e degli elaborati di settore risulta inoltre che l'area è interessata da vincoli paesaggistici, ai sensi della normativa vigente in materia di tutela del paesaggio, con conseguente assoggettamento degli interventi edilizi e delle trasformazioni del territorio alle procedure autorizzative previste.

Per l'analisi puntuale delle prescrizioni urbanistiche, degli indici edificatori e dei vincoli insistenti sull'area, si rimanda alla consultazione della documentazione urbanistica ufficiale e al portale istituzionale del Comune di Magliano dei Marsi (AQ).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Magliano dei Marsi (AQ) è emerso che il complesso industriale è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.2 del 04.01.1995 e successiva variante in corso d'opera n.48 del 02.08.1996 con autorizzazione della Giunta Regionale settore BB.AA. Nulla-Osta n. 01259/BN/66/053-93 del 26.02.93 e successivamente con Nulla-osta n. 15366/BN/66/053-93.

Al Genio Civile di Avezzano il deposito è avvenuto il 19.01.1995 n.9037 con visto della Relazione a Strutture Ultimate prot, n. 5074 e Certificato di Collaudo Statico del 16.08.1996 con nota del 16.10.1996 prot.6080. L'intero stabile è dotato inoltre di regolare autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di Magliano dei Marsi (AQ) in data 21.11.1996 (vedasi allegati)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi comparativa tra lo stato di fatto dei luoghi e gli elaborati progettuali depositati, acquisiti agli atti, il sottoscritto CTU rileva la presenza di lievi difformità edilizie, consistenti in una modesta redistribuzione degli spazi interni e diverse dimensioni e ubicazione degli infissi per il fabbricato destinato a servizi, mentre per il capannone in acciaio una delle porte di accesso, poste in corrispondenza della facciata principale è stata spostata rispetto al progetto autorizzato (vedasi in particolare il prospetto frontale).

Sarà pertanto necessario presentare sia presso l'ufficio tecnico comunale che presso gli uffici regionali competenti, un idoneo titolo a sanatoria, a firma di un tecnico abilitato, per regolarizzare le opere sopra descritte.

In generale i costi approssimativi per sanare tale difformità, esclusi eventuali conguagli ed oneri non prevedibili in questa fase, possono essere così riassunti:

- Sanatoria opere senza titolo abilitativo (sanzione)	euro 1032,00
- diritti di segreteria	euro 150,00
- Spese tecniche (elaborati progettuali)	euro 2500,00
- Spese tecniche (variazione catastale)	euro 1500,00
<b>TOTALE</b>	<b>euro 5.182,00</b>

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano in essere oneri e vincoli condominiali

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Magliano dei Marsi (AQ) - Via Alba Fucens

L'immobile oggetto della perizia è ubicato nella zona industriale di Magliano dei Marsi (AQ), ed è censito al NCEU (Catasto dei Fabbricati) al foglio n. 61, particella 1450. Trattasi di un capannone industriale con struttura portante in acciaio zincato e copertura a doppia falda in pannelli monolitici in lamiera grecata, destinato alla lavorazione e trasformazione di prodotti officinali. Adiacente al capannone è presente una struttura in cemento armato, destinata a locali accessori, comprendenti un ambiente ad uso uffici amministrativi, un locale adibito a mensa per il personale, nonché servizi igienici completi di WC e spogliatoi separati per sesso. All'esterno, la corte pertinenziale risulta in parte pavimentata con manto asfaltato e in parte sistemata a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1450, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 471.590,00

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene staggito, l'estensore della presente perizia, ha utilizzato il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Inoltre sono state effettuate ricerche presso uffici

tecnici professionali di settore e di operatori immobiliari di zona, nonché sulla base di informazioni reperite presso gli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate di Avezzano (AQ) e per ultimo presso l'ufficio tecnico del Comune ove risiede l'immobile, inoltre sono stati presi, come dati di partenza, i valori dettati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) relativi all'ultimo semestre pubblicato; nel dettaglio si è tenuto conto della superficie netta di ogni ambiente e della superficie lorda corrispondente, quest'ultima moltiplicata per il valore medio di mercato, desunto dalle ricerche sopra evidenziate, ha portato al più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento.

Le ricerche presso le Agenzie Immobiliari di zona hanno dato valori compresi tra euro 300,00 e euro 450,00 al mq di superficie convenzionale per immobili con analoga metratura e caratteristiche, considerato il livello di manutenzione e di finiture del complesso si è ritenuto congruo adottare il valore di euro 370,00; mentre i dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (dati OMI) relative all'ultimo semestre del Comune di Magliano dei Marsi, per immobili classificati come "capannoni tipici", hanno dato valori compresi, in condizioni normali, tra un minimo di euro/mq 210,00 e un massimo di euro/mq 350,00, valutate le condizioni in cui si trova oggi l'immobile, si è ritenuto corretto adottare il valore di euro/mq 330,00 mediando nuovamente i due valori sopra riportati si può affermare, con sufficiente approssimazione, che il più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie lorda convenzionale sia di euro/mq 350,00.

*Va sottolineato che il valore del bene, anche se calcolato con metodo sintetico analitico basato sull'unità di misura, sarà posto in vendita a corpo.*

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Magliano de' Marsi (AQ) - Via Alba Fucens	1347,40 mq	350,00 €/mq	€ 471.590,00	100,00%	€ 471.590,00
				Valore di stima:	€ 471.590,00

Valore di stima: € 471.590,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vizi occulti	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastali	5.182,00	€

TOTALE deprezzamenti:  $(23.579,5 + 5.182,00) = 28.761,50$  euro

Valore finale di stima:  $471.590,00 - 28.761,50 = € 442.828,50$

approssimando € 443.000,00 (QUATTROCENTOQUARANTATREMILA/00)

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

All'interno del compendio immobiliare sono presenti macchinari e attrezzature di tipo industriale, tra cui silos e impianti funzionali all'attività produttiva precedentemente esercitata.

Tali beni risultano privi dei requisiti di immobile per natura o per destinazione, in quanto smontabili e imovibili senza pregiudizio per la struttura edilizia, nonché dotati di autonomia funzionale ed economica rispetto al fabbricato.

Gli stessi devono pertanto essere qualificati come beni mobili strumentali all'attività d'impresa e non costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Conseguentemente, il valore di stima del compendio immobiliare è stato determinato escludendo detti macchinari e attrezzature, dei quali viene fornita una semplice descrizione a fini informativi.

In particolare sono presenti:

- 12 silos in vetroresina della capacità di circa 10.000 lt destinati alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
- Evaporatore o concentratore in acciaio inox per processi industriali in vuoto, utilizzato per concentrare o evaporare fluidi mediante riscaldamento sotto vuoto Mod. "ENTROPIE SA MTA 300";
- Caldaia a vapore industriale prodotta dalla \_\_\_\_\_ ;
- Generatore di azoto.

Sono inoltre presenti nel cortile di pertinenza le seguenti attrezzature:

- Pesa a ponte;
- Vasca depurazione liquami;
- Area tecnica esterna per serbatoio GPL;
- Cisterna carburante interrata.

Per una maggiore comprensione vedasi la documentazione fotografica allegata e gli elaborati progettuali depositati a suo tempo presso il Comune.

Si fa presente infine che all'interno del capannone sono rinvenibili, come documentato nelle fotografie allegate, materiali e oggetti di varia natura, non riconducibili ad arredi o beni funzionali all'immobile, la cui eventuale rimozione e smaltimento non rientrano nelle valutazioni oggetto della presente perizia.



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di Convenzione;
- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Estratto di mappa e planimetria catastale;
- ✓ Visure e schede catastali;
- ✓ Titolo abilitativo;
- ✓ Certificato di collaudo statico;
- ✓ Certificato prevenzione incendi;
- ✓ Certificato di agibilità;
- ✓ Relazione tecnica (variante in corso d'opera)
- ✓ Stralcio elaborati progettuali assentiti (TAV.1 , TAV.2 e TAV. 3);
- ✓ Visto deposito Genio Civile;
- ✓ Rilievo stato di fatto;
- ✓ Relazione Legale;
- ✓ Ispezione ipotecaria aggiornata.

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.

Cerchio, li 13/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
\*\*\*\* Omissis\*\*\*\*



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Magliano de' Marsi (AQ) - Via Alba Fucens  
L'immobile oggetto della perizia è ubicato nella zona industriale di Magliano dei Marsi (AQ), ed è censito al NCEU (Catasto dei Fabbricati) al foglio n. 61, particella 1450. Trattasi di un capannone industriale con struttura portante in acciaio zincato e copertura a doppia falda in pannelli monolitici in lamiera grecata, destinato alla lavorazione e trasformazione di prodotti officinali. Adiacente al capannone è presente una struttura in cemento armato, destinata a locali accessori, comprendenti un ambiente ad uso uffici amministrativi, un locale adibito a mensa per il personale, nonché servizi igienici completi di WC e spogliatoi separati per sesso. All'esterno, la corte pertinenziale risulta in parte pavimentata con manto asfaltato e in parte sistemata a verde.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1450, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia ricade all'interno del perimetro del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente del Comune di Magliano dei Marsi (AQ). In base alla classificazione urbanistica comunale, il lotto è ubicato in zona D1 - Aree industriali e artigianali di espansione di iniziativa pubblica, disciplinata dalle relative Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

**Prezzo base d'asta: € 443.000,00 (QUATTROCENTOQUARATATREMILA/00)**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 443.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Magliano dei Marsi (AQ) - Via Alba Fucens		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1450, Categoria D7	<b>Superficie</b>	1347,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta complessivamente in buono stato di conservazione; si riscontrano tuttavia fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica in corrispondenza di alcune porzioni della copertura, sia della struttura in cemento armato adibita a servizi, sia del capannone realizzato in carpenteria metallica. Tali infiltrazioni hanno determinato un marcato degrado delle superfici murarie adiacenti, con evidenti segni di ammaloramento dei paramenti, come meglio documentato nel materiale fotografico allegato. Per quanto concerne l'ampia area esterna di pertinenza, la stessa risulta in larga parte interessata dalla presenza di vegetazione infestante; fanno eccezione le sole zone carrabili, ove la pavimentazione in conglomerato bituminoso ha impedito la proliferazione della suddetta vegetazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della perizia è ubicato nella zona industriale di Magliano dei Marsi (AQ), ed è censito al NCEU (Catasto dei Fabbricati) al foglio n. 61, particella 1450. Si tratta di un capannone industriale con struttura portante in acciaio zincato e copertura a doppia falda in pannelli monolitici in lamiera grecata, destinato alla lavorazione e trasformazione di prodotti officinali. Adiacente al capannone è presente una struttura in cemento armato, destinata a locali accessori, comprendenti un ambiente ad uso uffici amministrativi, un locale adibito a mensa per il personale, nonché servizi igienici completi di WC e spogliatoi separati per sesso. All'esterno, la corte pertinenziale risulta in parte pavimentata con manto asfaltato e in parte sistemata a verde. La destinazione d'uso originaria dell'immobile, quale capannone industriale, consente l'utilizzo per attività nel settore agricolo e industriale, e permette la trasformazione dei prodotti frutticoli, con ampie possibilità di riadattamento per attività similari.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

