

TRIBUNALE DI AVEZZANO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caroli Alfonso, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Elenco allegati.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Schema riassuntivo.....	15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 06/12/2022, il sottoscritto Arch. Caroli Alfonso, con studio in Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 71 - CAP 67051 - Avezzano (AQ), email archcaroli@hotmail.com, PEC alfonso.caroli@archiworldpec.it, Tel. 086 347 2126, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/12/2022 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 Trasacco (AQ) - Strada n.37 s.n.c. - (località Fucino) con accesso da strada interpodereale.

DESCRIZIONE

Fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di Trasacco (AQ) con attività di centro cinofilo che ad oggi è stata chiusa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile il 26/01/2023 con accesso consentito dall'esecutato, come risulta da verbale allegato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Trasacco (AQ) - Strada n.37 s.n.c. - (località Fucino)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In merito alla presente esecuzione è da premettere che a seguito di quanto disposto dal GE nell'udienza del 6 dicembre 2022, cioè: <<.....evidenziato che, come già rilevato con il provvedimento del 27.10.2022 da ritenersi integralmente richiamato nella presente sede, la documentazione richiesta non è stata depositata nel termine assegnato al creditore e che l'istanza di proroga è stata presentata quando il termine assegnato era già scaduto; ritenuto, pertanto, che ai sensi dell'art.567 co.3 c.p.c. debba essere dichiarata l'inefficacia del pignoramento in relazione all'immobile oggetto dell'integrazione documentale; osservato che, invece, possa procedersi alle operazioni peritali rispetto agli ulteriori immobili pignorati; P.T.M. Letto l'art. 567 co. 3 c.p.c., DICHIARA l'inefficacia del pignoramento in relazione ai beni identificati al NCEU del comune di Trasacco al foglio n. 2 p.la 377 ORDINA la Conservatore dei Registri Immobiliari di L'Aquila di cancellare la trascrizione del pignoramento del 20/05/2022 reg. gen. 9342, reg. part. 7642, limitatamente al bene di cui al foglio 2 part. 377, non appena divenuto definitivo il presente provvedimento. DISPONE procedersi alle operazioni peritali in relazione agli ulteriori beni pignorati come da separato provvedimento che si deposita contestualmente al presente.....>>, l'Esperto esegue le valutazioni di rito solo sui beni nell'atto di P.I. definiti in Catasto Fabbricati del Comune di Trasacco al foglio 2 part. n.657 e in Catasto Terreni del Comune di Trasacco al foglio 2 part. n.657 ente urbano. Per quanto riguarda i beni rimanenti da pignorare si fa presente che risulta erroneamente riportato sull'atto di P.I. l'immobile al Catasto Terreni del Comune di



Trasacco foglio 2 part.n.567 (ex particelle 84 e 651), perché tale bene risulta correttamente censito in catasto terreni del Comune di Trasacco (AQ) con la particella 657 anziché con la particella 567, tale errore è stato fatto presente anche nella relazione Notarile del 26/05/2022 in atti a firma Notaio Niccolò TIECCIO e dal conservatore nella nota di trascrizione del 20/05/2022 R.G. n.9342 R.P. n.7642.

TITOLARITÀ

I titolari degli immobili sono [REDACTED] e l'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

A sud confina con terreni in Catasto Terreni al foglio 2 particella 651 e foglio 2 particella 84 con titolarità [REDACTED] a ovest con immobile in Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 377 con titolarità [REDACTED] e a nord con strada interpodereale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato ad uso industriale	1197,00 mq	1197,00 mq	1,00	1197,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1197,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1197,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/1988 al 08/08/2002	[REDACTED] proprietario 1/1, derivante da atto del 20/07/1988 Notaio PRANDI Sede AVEZZANO (AQ) Repertorio n. 10019 - UR Sede AVEZZANO (AQ) Registrazione n. 1382 registrato in data 27/07/1988 - n. 3372.1/1989 in atti dal 07/09/1995	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 84 Qualità Seminativo arborato Cl.01
Dal 09/08/2002 al 16/12/2022	[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 - derivante da COSTITUZIONE del 09/08/2002 Pratica n. 159115 in atti dal 09/08/2002 - COSTITUZIONE (n.	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 657 Categoria D7 Rendita € 580,00



	3074.1/2002)	
Dal 08/02/2011 al 08/02/2011	████████████████████ Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 - deriva dall'atto del 08/08/2002 Pratica n. 158335 Variazione in atti dal 08/08/2002 (n. 3354.1/2002)	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 657 Qualità Pascolo arborato Cl.01 Superficie (ha are ca) 001197 Reddito dominicale € 11,44 Reddito agrario € 8,96
Dal 08/02/2011 al 16/12/2022	Tipo Mappale del 08/08/2002 Pratica n. 158335 in atti dal 08/08/2002 (n. 3354.1/2002)	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 657 Qualità ENTE URBANO di 1197,00 mq

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	657			D7				580 €	PT	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	657				ENTE URBANO		01197 mq			

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo del 26/01/2023 si sono riscontrate difformità di distribuzione interna dei box e dei corridoi rispetto a quanto depositato in catasto. Comunque a seguito della pratica di chiusura dell'attività di ricovero per cani emessa del Comune di Trasacco in data 15/06/2006, prot. n. 5642, l'acquirente dovrà presentare al Comune nuova istanza per realizzare quanto è attualmente previsto a norma di legge, dal PRG e dalle sue norme di attuazione e quindi sarò costretto ad aprire nuova pratica per tale bene.

STATO CONSERVATIVO

I beni staggiti sono in stato avanzato di abbandono, molti box sono stati smontati e portate via parti importanti della loro struttura, la copertura dei corridoi di accesso ai box è per la gran parte sprovvista dei pannelli in plexiglass di copertura e quelli rimasti sono danneggiati in più punti; gli impianti elettrici, idrici, fognari, ecc. a vista si presentano in stato di abbandono e mancano di molte parti essenziali per il loro funzionamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



All'immobile si accede dall'esterno da strada interpoderale (anche se dal sopralluogo gli accessi non risultano praticabili) e dal contiguo immobile in catasto al foglio 2 particella 377.

L'immobile è composto da una serie di box per una capienza di circa 250 cani. Essi sono strutturati per compartimenti in modo da costituire delle unità singole ed idonee ad ospitare le varie specie animali canine. L'opera è in rilevato rispetto al livello naturale del terreno:

a) è presente per l'intero perimetro un muro in c.a. di altezza pari a circa 0,70 m. su sottostante fondazione in ca.;

b) la fondazione è stata riempita con misto di cava compattato con successiva realizzazione di massetto in calcestruzzo del tipo industriale;

d) i box hanno dimensione di circa (5,60m x 1,60m) e sono suddivisi in due compartimenti; la struttura portante, prefabbricata, leggera e rimovibile, è costituita da elementi metallici scatolari e zincati tra loro collegati mediante bulloni e saldature, la separazione tra i box è realizzata con pannelli modulari preverniciati per un'altezza di circa un metro da terra con sovrastante ringhiera zincata per circa un altro metro;

e) le coperture presenti nella zona più corta del box (circa 1/3 della superficie) sono in lamiera prefabbricata, mentre i corridoi di accesso ai box hanno una copertura con struttura metallica zincata e sovrastante plexiglas che attualmente è andato quasi del tutto distrutto;

f) sono presenti impianto elettrico, impianto idrico e fognario di raccolta acque.

Quanto descritto è stato verificato dall'Esperto a vista in occasione del sopralluogo e dalla consultazione dei progetti depositati al Comune e messi a disposizione.

Per quanto riguarda la conservazione dei beni e la conformità si rimanda ai capitoli dedicati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo del 26/01/2023 l'immobile è in possesso del debitore. Comunque l'Esperto a seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia dell'Entrate, protocollata da A.E. in data 05/01/2023 sul Registro Ufficiale con il n.1111 -Direzione Provinciale di L'Aquila-, ha avuto dalla stessa l'invio di visure di contratti registrati relativi agli esecutati e in questi non figurano i beni immobili oggetto del presente pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1988	[REDACTED]	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PRANDI	20/07/1988	10019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	06/08/1988	11344	9020
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Avezzano	27/07/1988	1382	



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 08/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo

[REDACTED]

- **Ipoteca legale** derivante da art.77 DPR 602/73 e d.lgs.46/99

[REDACTED]

- **Ipoteca legale** derivante da art.77 DPR 602/73 e d.lgs.46/99

[REDACTED]

- **Ipoteca legale** derivante da art.77 DPR 602/73 e d.lgs.46/99

[REDACTED]



[REDACTED]

• **Ipoteca legale derivante da Ruolo - art.77 del DPR n.602/1973 -**

[REDACTED]

Trascrizioni

• **Pignoramento immobiliare**

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Le spese della cancellazione dei gravami sono a carico della procedura.

1 - La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art.15 D.P.R. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00.

2 - Per le ipoteche giudiziarie e legali il costo di cancellazione totale o restrizione di ipoteca è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% sulla base imponibile, che nel nostro caso è costituita dal prezzo di aggiudicazione (art.44 del D.P.R. n.131/1986-TUR), con un minimo di € 200,00 (d.lgs. 31.10.1990, n.347).

3 - Il costo per la cancellazione della trascrizione del pignoramento è di 27 euro di emolumenti e diritti PRA, più 48 euro di imposta di bollo e per il rilascio del certificato di proprietà.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in Zona Omogenea C6 (Nuclei Rurali) del vigente PRG del Comune TRASACCO (AQ) con riferimento all'Art.49 delle vigenti NTA e in tale zona è previsto: <<.....
Appartengono a questa zona, i nuclei e gli edifici di interesse paesaggistico, ambientale esterni all'area del contesto urbano. Tali strutture edilizie sono individuate nella piana del Fucino e inserite nella struttura o maglia infrastrutturale dell'area di produzione primaria, agricoltura. Per tali nuclei ed edifici, identificati nelle tavole di P.R.G. IN scala al 5.000 valgono le seguenti norme: gli interventi sono attuati in concessione diretta mediante operazioni definite dalle attuali norme tecniche. È possibile l'aumento di cubatura non superiore al 40%, della volumetria esistente residenziale e una altezza non superiore a mt. 7,50. Deve essere mantenuta una tipologia che riprenda formalmente la tipologia rurale del luogo, attraverso una serie di elementi anche strutturali e di finitura che omogeneizzino il fatto edilizio in un insieme sistematico ma compatto e comunque nel rispetto dei limiti e della vigente normativa sismica. Debbono con una edificazione integrativa non superare di norma i 2 piani fuori terra comprensivi del recupero delle carenze degli impianti igienico - sanitari o per problemi e condizioni di sovraffollamento. Le finiture degli stessi edifici dovranno avere continuità con la tipologia, con una prescrizione per l'uso dei materiali tradizionali locali, evitando in modo drastico l'uso di prodotti come: serramenti in alluminio anodizzato, intonaci plastici coperture tipo eternit ecc.....>>.

L'Esperto fa presente che questo articolo presenza una carenza normativa perché non sono ben specificate le destinazioni d'uso di tale zona di PRG.

Attualmente è stata adottata con delibere del C.C. dalla n.12 alla n.66 del 06/04/2014 la Variante Generale al Vigente PRG e per le nuove NTA al PRG la zona dove insiste l'immobile è normata all'art.61, Zona Omogenea E1a - Nuclei Rurali.

Nell'art. 61 delle NTA adottate è scritto: <<... *Appartengono a questa zona, i nuclei e gli edifici esterni all'area del contesto urbano e situati nella piana del Fucino lungo le direttrici di Strada 36-37-38. Tali strutture edilizie sono individuate nella piana del Fucino e inserite nella struttura o maglia infrastrutturale dell'area di produzione primaria, agricoltura. Per tali nuclei ed edifici, identificati nelle tavole di Variante P.R.G. 2011/2012, valgono le seguenti ulteriori norme:*

- *gli interventi sono attuati con rilascio diretto di Permesso di Costruire mediante operazioni definite dalle attuali N.T.A.;*
- *È possibile l'aumento di Se non superiore al 40%, di quella esistente adibita a residenza e una altezza non superiore a mt. 7,50.*
- *Per i fabbricati esistenti non aventi destinazione residenziale, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dalle presenti norme, sono possibili anche interventi con incrementi di Se del 10% rispetto all' esistente per adeguamenti igienico-sanitari o strutturali;*
- *Deve essere mantenuta una tipologia che riprenda formalmente la tipologia rurale del luogo, attraverso una serie di elementi anche strutturali e di finitura che omogeneizzino il manufatto edilizio in un insieme sistematico ma compatto e comunque nel rispetto dei limiti e della vigente normativa antisismica.*
- *Debbono, con una edificazione integrativa non superare di norma i 2 piani fuori terra comprensivi del recupero delle carenze igienico - sanitarie.*
- *Le finiture degli stessi edifici dovranno avere continuità con la tipologia, con rifiniture lignee o materiali simili, coperture a tegole e/o coppi.>>.*

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- 1 - Concessione edilizia n.25/99 rilasciata dal Comune di TRASACCO (AQ) il 10/06/1999 e fine dei lavori in data 06/06/2002 comunicato al Comune di Trasacco il 13/06/2002 con prot.n. 5460;
- 2 - Concessione edilizia n.04/02 rilasciata dal Comune di TRASACCO (AQ) il 22/02/2002



(realizzazione di pareti fonoassorbenti);

3 - Concessione edilizia n.46/03 rilasciata dal Comune di TRASACCO (AQ) il 05/06/2003 (realizzazione di tunnel in acciaio e polycarbonato);

4 - Deposito e denuncia lavori alla Regione Abruzzo - Ufficio Periferico Genio Civile di Avezzano - prot. n. 5698 del 19/01/2004;

Inoltre per tale immobile sono stati rilasciati:

1a - Parere igienico sanitario autorizzazione ampliamento struttura [redacted] dalla Regione Abruzzo - A.S.L. n.1, sede di Avezzano con prot. n.908/01 del 18/09/2001;

2a - AUTORIZZAZIONE ad attivare l'attività di allevamento e pensione per cani, nell'ulteriore parte ultimata, rilasciata dal Comune di TRASACCO con prot. n.8118 del 26/09/2001.

È da precisare che Il Comune di TRASACCO in data 03/04/2003 con prot. n.3311 emetteva l'"ORDINANZA DI ANNULLAMENTO della Concessione Edilizia n.25 del 10/06/1999 e di CHIUSURA dell'Attività Centro Cinofilo" annullando insieme alla concessione edilizia n.25/99 anche i <<.....successivi provvedimenti edilizi collegati ad essa ed all'intera struttura del centro cinofilo...>>.

Successivamente, avverso all'Ordinanza del Comune di Trasacco n.3311 del 03/04/2003, il Tribunale Amministrativo per l'Abruzzo, con sede all'Aquila e con sentenza Reg. Sent. n.745/2004 pubblicata mediante deposito del 04/06/2004, riuniva i ricorsi n.174/2003 e n.201/2003 diretti all'annullamento della citata Ordinanza del Comune, accoglieva <<..... gli epigrafi ricorsi, previamente riuniti, e per l'effetto>> annullava <<..... gli impugnati provvedimenti.....>>. (N.B.: L'Esperto il giorno 31/01/2023 verso le ore 18.50 ha chiamato l'Avv. Fabrizio FOGLIETTI, legale del Comune di Trasacco, che ha confermato verbalmente all'Esperto che il Comune non ha mai proceduto per il ricorso al Consiglio di Stato contro la citata sentenza del TAR Abruzzo.)

Dopo la sentenza del TAR n.745/2004 il [redacted] in persona del legale rappresentante Sig. [redacted] presentava istanza al Comune di Trasacco per "Rinnovo richiesta Agibilità" con prot.n. 11885 del 24/12/2005.

A seguito di questa richiesta fu convocata riunione presso la sede dell'Ufficio del Difensore Civico regionale dell'Aquila il 09/03/2006 e nel verbale della riunione, trasmesso al Comune di Trasacco il 27/03/2006 con prot.n.2926, si chiedeva al Comune di Trasacco di provvedere nei confronti del [redacted] a: <<..... 1) emettere nuova comunicazione ai sensi e per gli effetti della Legge n. 241/90, ai fini del riavvio del procedimento per l'adozione dell'atto di chiusura del Centro Cinofilo del Fucino; 2) porre in essere una nuova ed idonea attività istruttoria volta ad acquisire ogni utile elemento di valutazione e di giudizio, al fine di riscontrare la sussistenza di tutti i presupposti giuridici per l'emanazione del provvedimento di cui al punto 1); 3) assumere — una volta accertato che ne ricorrano le condizioni — atto motivato con il quale si dispone la chiusura del più volte indicato [redacted]>>.

Il Responsabile del Servizio Tecnico e il Responsabile dell'Ufficio PM del Comune di Trasacco in data 28/04/2006 con prot. n.3925 notificavano al Responsabile dell'Ufficio P.M., al Sindaco, alla Giunta Municipale e al Segretario Comunale, i requisiti del [redacted] ai sensi della LR 86/99 come modificata dalla LR 08/2004 e certificavano quanto segue: <<..... la Struttura del [redacted] posizionata parzialmente all'interno dell'area del Nucleo Abitato di Strada 37 e parzialmente in adiacenza, complessivamente risulta posizionata ad una distanza inferiore a ml. 500,00 dalle abitazioni esistenti all'interno dello stesso nucleo.....>>.

Successivamente il responsabile dell'area Vigilanza Attività Produttive del Comune di Trasacco, con nota prot. n.5686 del 09/05/2006, comunicava al Sindaco, al Segretario Municipale, al Responsabile UTC, al Difensore Civico della Regione Abruzzo e alla Provincia dell'Aquila, l'avvio del procedimento di chiusura del [redacted] in Via Strada 37 in Trasacco.

Infine l'Ufficio di Polizia Municipale del Comune di Trasacco il 15/06/2006 con prot. n.5642 emetteva l'avvio di ORDINANZA DI CHIUSURA della struttura ricovero per cani '[redacted]' Strada 37 in Trasacco (AQ), notificava l'atto al Sig. [redacted] legale rappresentante del Centro Cinofilo, al Servizio Veterinario (Area Sanità Animale) della AUSL Avezzano-Sulmona, Al Sig. [redacted] e all'Albo Pretorio del Comune di TRASACCO.



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.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni sottoposti a pignoramento del presente atto vengono venduti in un unico lotto, perché per le proprie caratteristiche dimensionali e funzionali li rendono difficilmente divisibili, inoltre il Lotto posto in vendita non è soggetto ad IVA. - Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Trasacco (AQ) - Strada n.37 s.n.c. - (località Fucino)
Fabbricato costruito e/o adattato per speciali esigenze di attività industriale, non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, sito nel Comune di Trasacco (AQ) Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 2, Part. 657, Categoria D7 e al catasto Terreni - Foglio 2, Part. 657, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 105.336,00
Il valore di stima al mq è stato ottenuto dalla media tra il valore catastale dell'immobile e il valore dato dalla la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili simili nel Comune di Trasacco (AQ), al quale è stato applicato l'abbattimento forfettario del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, e al valore ottenuto è stata fatta un'ulteriore decurtazione del 20% dovuta al fatto che nell'immobile, per il quale si richiede la vendita giudiziaria, non è più possibile esercitare l'attività cinofila di ricovero per cani con gli annessi servizi.
Per cui si ha:
1 - valore catastale immobile:
(Rendita catastale (rivalutata del 5%) x coefficiente catastale relativo a immobili di cat. D)
(580,00 x 1,05) x 63 = 38.367,00 € per cui al mq il valore è (38.367,00 / 1197) €/mq = 32,05 €/mq;
2 - valore al mq da Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: 200,00 €/mq;
3 - media tra i valori ai punti 1 e 2: (200,00 + 32,05)/2 €/mq = 116,02 €/mq;
4 - abbattimento forfettario del 5%: (116,02 x 0,95) €/mq = 110,22 €/mq;
5 - decurtazione del 20%: (110,22 x 0,80) €/mq = 88,17 €/mq arrotondato a 88,00 €/mq.
Il valore di stima applicato al mq è di 88,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Trasacco (AQ) - Strada n.37 s.n.c. - (località Fucino)	1.197,00 mq	88,00 €/mq	€ 105.336,00	100,00%	€ 105.336,00
Valore di stima:					€ 105.336,00



Valore finale di stima del Lotto: € 105.336,00

(centocinquemilatrecentotrentasei/00 euro)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'Esperto fa presente al G.E. che l'elaborato peritale viene spedito alle parti e depositato con alcuni giorni di ritardo rispetto a quanto richiesto nell'atto di nomina, comunque entro i 25 giorni di proroga naturale ove non è richiesta una formale istanza, perché l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Trasacco hanno permesso l'accesso agli atti in ritardo rispetto alle richieste protocollate. Inoltre si fa presente che al Comune di Trasacco, come dichiarato verbalmente all'Esperto dall'UTC, non risulta nei propri atti alcun ricorso al Consiglio di Stato così come richiesto nell'email del 21 febbraio 2023, cioè in merito al pagamento della Determina dell'U.T.C., registro generale 166 numero particolare 65 del 15/05/2015, con oggetto "COMUNE DI TRASACCO, [REDACTED] O. +1-APPELLO CONSIGLIO DI STATO RG RIUNITI 9388/2004 E 9439/2004 - LIQUIDAZIONE ONORARIO PROFESSIONALE AVV. FABRICIO FOGLIETTI DI L'AQUILA (CIG: Z201414280)". Infine in data 02/03/2023 l'Esperto ha comunicato al GE, con relativa istanza, che la parte procedente non depositava in atti la certificazione attestante la cancellazione richiesta dal G.E. nell'udienza del 06/12/2022 e il GE rispondeva con nota del 06/03/2023.

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

Avezzano, li 09/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caroli Alfonso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **Allegato n.01** - Visure, schede e planimetrie catastali - Planimetria 1: 4.000 - Visura storica immobile in catasto fabbricati e in catasto terreni - Planimetria di u.i.u. Comune Trasacco foglio 2 part. 657.
- ✓ **Allegato n.02** - Atto di provenienza - Trascrizione compravendita R.G. n.11344 e R.P. n. 9020 del 06/08/1988.
- ✓ **Allegato n.03** - Destinazione urbanistica vigente e variante di PRG.
- ✓ **Allegato n.04** - Estratto atto di matrimonio [REDACTED] etta.
- ✓ **Allegato n.05** - Richiesta accesso atti Comune di Trasacco; Ordinanza di annullamento Concessione Edilizia n. 25/1999 e chiusura attività Centro Cinofilo; Sentenza T.A.R. Abruzzo - sede L'Aquila - Reg. Sent. n.745/2004; Richiesta nuova agibilità del 22/12/2005; Trasmissione del Verbale e Verbale della riunione tenutasi 09/03/2006 presso l'Ufficio del Difensore Civico Regionale; Certificazione dell'U.T.C. prot. n.3925 del 28/04/2006; Comunicazione di avvio procedimento di chiusura prot. n.5686 del 09/05/2006; Comunicazione di avvio procedimento ORDINANZA DI CHIUSURA prot. n.5642 del 15/06/2006; Determina Ufficio Tecnico del Comune di Trasacco R.G. n.166 e n. part. 65 in data 15/05/2015.



- ✓ **Allegato n.06** - Richiesta accesso atti all'Agenzia delle Entrate; Ispezioni Ufficio provinciale Agenzia Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- ✓ **Allegato n.07** - Sopralluogo immobili: Convocazione; Verbale di sopralluogo.
- ✓ **Allegato n.08** - Documentazione fotografica.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Trasacco (AQ) - Strada n.37 s.n.c. - (località Fucino)

Fabbricato costruito e/o adattato per speciali esigenze di attività industriale, non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, sito nel Comune di Trasacco (AQ). Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 2, Part. 657, Categoria D7 e al catasto Terreni - Foglio 2, Part. 657, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in Zona Omogenea C6 (Nuclei Rurali) del vigente PRG del Comune TRASACCO (AQ) con riferimento all'Art.49 delle vigenti NTA e in tale zona è previsto: <<..... *Appartengono a questa zona, i nuclei e gli edifici di interesse paesaggistico, ambientale esterni all'area del contesto urbano. Tali strutture edilizie sono individuate nella piana del Fucino e inserite nella struttura o maglia infrastrutturale dell'area di produzione primaria, agricoltura. Per tali nuclei ed edifici, identificati nelle tavole di P.R.G. valgono le seguenti norme: gli interventi sono attuati in concessione diretta mediante operazioni definite dalle attuali norme tecniche. È possibile l'aumento di cubatura non superiore al 40%, della volumetria esistente residenziale e una altezza non superiore a mt. 7,50. Deve essere mantenuta una tipologia che riprenda formalmente la tipologia rurale del luogo, attraverso una serie di elementi anche strutturali e di finitura che omogeneizzino il fatto edilizio in un insieme sistematico ma compatto e comunque nel rispetto dei limiti e della vigente normativa sismica. Debbono con una edificazione integrativa non superare di norma i 2 piani fuori terra comprensivi del recupero delle carenze degli impianti igienico - sanitari o per problemi e condizioni di sovraffollamento. Le finiture degli stessi edifici dovranno avere continuità con la tipologia, con una prescrizione per l'uso dei materiali tradizionali locali.....>>. È stata adottata nel 2014 la Variante Generale al Vigente PRG dove i beni immobili in vendita sono in Zona Omogenea E1a, normata all'art.61 (Nuclei Rurali) delle nuove NTA, e in tale zona si ha che: <<... *Appartengono a questa zona, i nuclei e gli edifici esterni all'area del contesto urbano e situati nella piana del Fucino lungo le direttrici di Strada 36-37-38. Tali strutture edilizie sono individuate nella piana del Fucino e inserite nella struttura o maglia infrastrutturale dell'area di produzione primaria, agricoltura. Per tali nuclei ed edifici, identificati nelle tavole di Variante P.R.G. 2011/2012, valgono le seguenti ulteriori norme: - gli interventi sono attuati con rilascio diretto di Permesso di Costruire mediante operazioni definite dalle attuali N.T.A.; - È possibile l'aumento di Se non superiore al 40%, di quella esistente adibita a residenza e una altezza non superiore a mt. 7,50. - Per i fabbricati esistenti non aventi destinazione residenziale, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dalla presenti norme, sono possibili anche interventi con incrementi di Se del 10% rispetto all' esistente per adeguamenti igienico-sanitari o strutturali; - Deve essere mantenuta una tipologia che riprenda formalmente la tipologia rurale del luogo, attraverso una serie di elementi anche strutturali e di finitura che omogeneizzino il manufatto edilizio in un insieme sistematico ma compatto e comunque nel rispetto dei limiti e della vigente normativa antisismica. - Debbono, con una edificazione integrativa non superare di norma i 2 piani fuori terra comprensivi del recupero delle carenze igienico - sanitarie. - Le finiture degli stessi edifici dovranno avere continuità con la tipologia, con rifiniture lignee o materiali simili, coperture a tegole e/o coppi.>>.**



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2022 DEL R.G.E.**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Trasacco (AQ) - Strada n.37 s.n.c. - (località Fucino)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato per speciali esigenze di attività industriale Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 2, Part. 657, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Foglio 2, Part. 657, Qualità ENTE URBANO	Superficie	1197,00 mq
Stato conservativo:	In merito allo stato conservativo dei beni questi sono in stato avanzato di abbandono, molti box sono stati smontati e portate via parti importanti della loro struttura, la copertura dei corridoi di accesso ai box è totalmente sprovvista del plexiglass di copertura, inoltre gli impianti elettrici, idrici, fognari, ecc. a vista si presentano in stato di abbandono e mancano di molte parti essenziali per il loro funzionamento.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso per speciali esigenze di attività industriale sito nel Comune di Trasacco (AQ).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it