

---

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Verna Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2021 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Trasacco (AQ) - Traversa di Strada 36 del Fucino .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Trasacco (AQ) - Traversa di Strada 36 del Fucino .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Trasacco (AQ) - Traversa di Strada 36 del Fucino, Foglio 3 particella 1553 .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Trasacco (AQ) - Traversa di Strada 36 del Fucino, Foglio 3 particella 1556 .....	6
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Trasacco (AQ) - Traversa di Strada 36 del Fucino, Foglio 3 particella 1559 .....	6
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Trasacco (AQ) - Traversa di Strada 36 del Fucino, Foglio 3 particella 1565 .....	6
Lotto 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità.....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	8
Patti .....	8
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2 .....	12
Titolarità.....	12
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali.....	13
Patti .....	14
Stato conservativo.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15

Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3.....	18
Titolarità.....	18
Confini.....	18
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali.....	19
Patti.....	19
Stato conservativo.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Lotto 4.....	22
Titolarità.....	23
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali.....	24
Patti.....	24
Stato conservativo.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Lotto 5.....	27
Titolarità.....	27
Confini.....	28
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali.....	28

Patti .....	28
Stato conservativo.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici .....	29
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali .....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
<b>Lotto 6</b> .....	<b>32</b>
Titolarità.....	32
Confini .....	32
Consistenza .....	32
Cronistoria Dati Catastali .....	32
Dati Catastali.....	33
Patti .....	33
Stato conservativo.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici .....	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali .....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	35
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>36</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>36</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>37</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>38</b>
<b>Lotto 4</b> .....	<b>39</b>
<b>Lotto 5</b> .....	<b>40</b>
<b>Lotto 6</b> .....	<b>40</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 03/02/2022, il sottoscritto Ing. Verna Daniele, con studio in Via India 27 - 67051 - Avezzano (AQ), email vernadaniele@virgilio.it, PEC daniele.verna@ingpec.eu, Tel. 329 01 04 552 - 334 12 12 345, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Trasacco (AQ) - Traversa di Strada 36 del Fucino
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Trasacco (AQ) - Traversa di Strada 36 del Fucino

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TRASACCO (AQ) - TRAVERSA DI STRADA 36 DEL FUCINO**

---

Fabbricato destinato a "deposito e lavorazione di prodotti agricoli" con struttura in acciaio, comprensivo di corte parzialmente recintata con cancello, con accesso diretto da strada secondaria (traversa di Strada 36 del Fucino)

- Deposito 307 mq
- Corte 2288 mq

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

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRASACCO (AQ) - TRAVERSA DI STRADA 36 DEL FUCINO**

---

Fabbricato per civile abitazione con struttura in legno e muratura, comprensivo di corte, con accesso dal lotto identificato al NCEU Foglio 3 part 1439 composto da:

- Portico circa 30 mq
- Veranda circa 40 mq
- Cucina/Soggiorno circa 50 mq
- Corridoio circa 8 mq
- Bagno circa 8 mq
- Camera circa 20 mq
- Autorimessa circa 65 mq

-Corte circa 3320 mq

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



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Trasacco (AQ) - Traversa di Strada 36 del Fucino

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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

Nota in calce alla richiesta dati presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Trasacco con protocollo 0001309 del 07/02/2022: "non risulta a questo ufficio che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* abbia contratto matrimonio. Lo stesso all'anagrafe risulta infatti celibe"

### CONFINI

Il fabbricato è posizionato all'interno della corte identificata al NCEU Foglio 3 part 1439, confina a nord con il terreno identificato al NCT Foglio 3 part 1440, a ovest con il terreno identificato al NCT Foglio 3 part 192, a est con il terreno identificato al NCT Foglio 3 part 1681, a sud con viabilità secondaria (traversa di strada 36)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
corte	2288,00 mq	2288,00 mq	0,02	45,76 mq	0,00 m	
Fabbricato agricolo	286,00 mq	307,00 mq	1,00	307,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>352,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

Superficie convenzionale complessiva:

352,76 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le particelle 1439 e 1440 del catasto terreni derivano dal frazionamento della originaria particella 193. Per maggiori dettagli si prega di far riferimento alle visure storiche allegate

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1439			D7				1064 €	t	

### Corrispondenza catastale

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



## PATTI

Si riporta estratto della relazione notarile:

"come si evince dalla ricostruzione del ventennio degli immobili oggetto della presente relazione, per nessuno di essi risulta alcun atto formale di cancellazione di riservato dominio; tuttavia, da documentazione prodotta dalla società istante, documentazione che si allega alla presente relazione, le trenta annualità dovute all'Ente Fucino risultano essere state pagate per tutti i terreni oggetto della presente. Pertanto, i terreni stessi risultano commerciabili, in quanto il vincolo del riservato dominio grava solo formalmente"

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta in normale stato conservativo relativamente ad uso ed anno di costruzione



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

la part 1440 (facente parte di altro lotto), sulla quale insiste il fabbricato cat. catastale A/2 (part 1604), è accessibile da viabilità interna, attraverso la corte del fabbricato (part 1439) oggetto di perizia. Esiste quindi sul lotto una servitù di passaggio (non formalizzata) a favore della part 1440.

Si riporta inoltre un estratto della Relazione notarile:

"Servitù di acquedotto trascritta a L'Aquila il 25 gennaio 2001 al n. 955 di registro particolare a favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Avezzano e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, derivante da atto amministrativo della Regione Abruzzo in data 21 agosto 1997 rep. n. 491/8, costituita su una porzione della originaria particella 193, dalla quale sono derivate le particelle di cui alla lettera A)"



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con fondazioni in travi in cemento armato del tipo rovesce collegate tra loro a maglia.

I pilastri sono in acciaio, con capriate a travi reticolari.

la copertura è realizzata in lamiera tipo "ondulit".

Le tamponature sono in blocchi di cls pieno e gli infissi in profilati in acciaio



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

A seguito di richiesta presso l'ufficio dell'agenzia delle Entrate di eventuali contratti registrati a nome di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per gli immobili oggetto di esecuzione, è risultato che "non ci sono contratti di locazione relativi alle particelle indicate"



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/1959 al 20/12/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stornelli	22/09/1959	16462	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	07/10/1959		9779
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/12/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Altieri	20/12/2003	54351	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
L'Aquila	15/01/2004		618
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

per maggiori dettagli si prega di far riferimento al certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Avezzano il 15/01/2021  
Reg. gen. 0 - Reg. part. 431  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Per le formalità si fa riferimento alla relazione notarile

## NORMATIVA URBANISTICA

Strumento Urbanistico Vigente

Foglio 3 particella 1439 di mq.2595 incluso per mq.2595 in Zona Agricola E1 (Art. 57 NTA) nel piano di verifica demaniale: NON GRAVATO DA USO CIVICO.  
nessun vincolo presente

Strumento Urbanistico Adottato

Foglio 3 particella 1439 di mq.2595 incluso per mq.2595 in Zona E1b Agricolo Magazzini (Art. 62 NTA) nel piano di verifica demaniale:NON GRAVATO DA USO CIVICO

nessun vincolo presente

#### Norme Strumento Urbanistico Vigente

##### Zona Agricola E1

La sottozona E1 comprende la porzione di territorio comunale situata nella conca dell'Alveo del Fucino, con limite a sud sul canale allacciante meridionale. In tale sottozona sono in atto produzioni agricole ad alta intensità con prevalenza di coltivazioni irrigue per le quali può rendersi necessaria la realizzazione di appositi manufatti per il ricovero di attrezzi, ecc.. In tale sottozona è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti ai fini del recupero degli stessi per la conduzione del fondo. Il rilascio della concessione comporta la presentazione di apposito atto di impegno, debitamente trascritto, che preveda il vincolo di non-edificazione nonché il mantenimento della destinazione d'uso, così come previsto dalla Legge Reg. n. 70 art. 68.

#### Norme Strumento Urbanistico Adottato

##### Zona E1b Agricolo Magazzini

Questa zona, avente una larghezza media di circa cinquanta metri, ricade esterna all'area del contesto urbano ed è situata sul lato immediatamente successivo al canale collettore meridionale nella parte prospiciente la piana del Fucino e si estende tra le direttrici di Strada 36 e Strada 37. Essa ricalca un'area già compromessa dalla presenza di manufatti e magazzini per rimessa attrezzi e mezzi meccanici di supporto all'attività agricola del fucino. Per tale fascia identificata nelle tavole di Variante P.R.G. 2011/2012 come Zona E1b, valgono le seguenti ulteriori norme: - gli interventi sono attuati con rilascio diretto di Permesso di Costruire mediante operazioni definite dalle attuali N.T.A.; - Per i fabbricati esistenti non aventi destinazione residenziale è possibile l'aumento di Se non superiore al 20%, di quella esistente se inferiore a 200,00 mq. e fino al raggiungimento di tale limite; una altezza non superiore a mt. 4,50 (un piano fuori terra). Per le nuove edificazioni devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: - Unità minima di intervento = 1 Ha - Ut = 0,02 mq./mq. - H max = ml. 4,50 - N° piani fuori terra = 1 - Distacchi dai confini min. = ml. 10,00 - Distacchi dalle strade = D.M. 2.04.1968 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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Da accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trasacco in data 25/02/2022, e da risposta del Genio Civile, è emerso che il fabbricato identificato al NCEU Foglio 3 part 1439 è difforme rispetto al progetto autorizzato.

In particolare:

-Presso gli uffici comunali è stato rintracciato progetto con Concessione edilizia n. 95 prot. 1598 del 19/04/1985.

Il fabbricato da progetto risulta posizionato ed autorizzato su lotto avente superficie che comprende le particelle ex 76-77 (193-194 successivamente frazionate).

Nello stato attuale il fabbricato è difforme dal progetto approvato per dimensione e posizionamento sull'area di sedime, in particolare è più piccolo e posizionato più a nord est.

-Presso gli uffici del Genio Civile è stato rintracciato progetto con autorizzazione 8 marzo 1988 n. 552.

Tale progetto risulta essere conforme nelle dimensioni, ma risulta anch'esso posizionato in planimetria in maniera differente rispetto sia al progetto urbanistico che allo stato di fatto.

Nello stato di fatto il manufatto insiste sulla particella 1439 (ex 193), ad una distanza dal confine della particella 1681 (ex 194) minore di 10 metri (distanza minima come da PRG).

Alla data di presentazione del progetto, le particelle ex 193 e 194 sono state considerate entrambe sia per il calcolo delle distanze che per le volumetrie (vedi allegati), ma ad oggi la particella 1681 (ex 194) non è oggetto di esecuzione in quanto di diversa proprietà.

A parere dello scrivente, considerato quanto riferito dai tecnici comunali, l'immobile è sanabile previa presentazione di Permesso a Costruire in sanatoria e pagamento degli oneri concessori, salvo eventuale diritto di terzi riguardo le distanze dei fabbricati dai confini oppure stipula di convenzione tra confinanti.

#### *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.

#### *VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI*

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Trasacco (AQ) - Traversa di Strada 36 del Fucino

#### *TITOLARITÀ*

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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

Nota in calce alla richiesta dati presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Trasacco con protocollo 0001309 del 07/02/2022: "non risulta a questo ufficio che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* abbia contratto matrimonio. Lo stesso all'anagrafe risulta infatti celibe"

## CONFINI

Il fabbricato è posizionato all'interno del terreno identificato al NCEU Foglio 3 part 1440, confina a nord con il terreno identificato al NCT Foglio 3 part 1441, a ovest con il terreno identificato al NCT Foglio 3 part 192, a est con il terreno identificato al NCT Foglio 3 part 1681, a sud con il terreno identificato al NCT Foglio 3 part 1439

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
corte	3320,00 mq	3320,00 mq	0,02	66,40 mq	0,00 m	
Abitazione	86,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	0,00 m	
Veranda	40,00 mq	40,00 mq	0,95	38,00 mq	0,00 m	
Portico	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	
Posto auto coperto	65,00 mq	65,00 mq	0,50	32,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>230,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>230,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile identificato al NCEU Foglio 3 part 1604 sub 1 è stato accatastato d'ufficio in data 22/11/2011 Pratica n. AQ0390897 in atti dal 22/11/2011 COSTITUZIONE (n. 5056.1/2011) e insiste sulla particella identificata al NCT Foglio 3 part 1440.

Le particelle 1439 e 1440 (porzione AA + AB) del catasto terreni derivano dal frazionamento della originaria particella 193.

Per maggiori dettagli si prega di far riferimento alle visure storiche allegate

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1604	1		A2	3	5 vani		348,61 €	t	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	1440		AA		Pascolo	2	1703 mq mq	0,79 €	0,35 €	
3	1440		AB		Seminativo	2	1838 mq mq	15,19 €	13,29 €	

### Corrispondenza catastale

L'immobile identificato al NCEU Foglio 3 part 1604 sub 1 è stato accatastato d'ufficio in data 22/11/2011 Pratica n. AQ0390897 in atti dal 22/11/2011 COSTITUZIONE (n. 5056.1/2011), non esiste planimetria catastale

### PATTI

Si riporta estratto della relazione notarile:

"come si evince dalla ricostruzione del ventennio degli immobili oggetto della presente relazione, per nessuno di essi risulta alcun atto formale di cancellazione di riservato dominio; tuttavia, da documentazione prodotta dalla società istante, documentazione che si allega alla presente relazione, le trenta annualità dovute all'Ente Fucino risultano essere state pagate per tutti i terreni oggetto della presente. Pertanto, i terreni stessi risultano commerciabili, in quanto il vincolo del riservato dominio grava solo formalmente"

### STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta in mediocre stato conservativo

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La part 1440, sulla quale insiste il fabbricato cat. catastale A/2 (part 1604), è accessibile da viabilità interna, attraverso la corte del fabbricato part 1439.

Si riporta inoltre un estratto della Relazione notarile:

"Servitù di acquedotto trascritta a L'Aquila il 25 gennaio 2001 al n. 955 di registro particolare a favore del \*\*\*\*"

Omissis \*\*\*\* con sede in Avezzano e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, derivante da atto amministrativo della Regione Abruzzo in data 21 agosto 1997 rep. n. 491/8, costituita su una porzione della originaria particella 193, dalla quale sono derivate le particelle di cui alla lettera A)"



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato in parte in muratura portante e in parte in legno.  
Sono presenti impianti elettrici, termici(stufa e boiler per acqua calda)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

A seguito di richiesta presso l'ufficio dell'agenzia delle Entrate di eventuali contratti registrati a nome di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per gli immobili oggetto di esecuzione, è risultato che "non ci sono contratti di locazione relativi alle particelle indicate"

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/1959 al 20/12/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stornelli	22/09/1959	16462	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	07/10/1959		9779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Altieri	20/12/2003	54351	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
L'Aquila	15/01/2004		618		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

per maggiori dettagli si prega di far riferimento al certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Avezzano il 15/01/2021  
Reg. gen. 0 - Reg. part. 431  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### Oneri di cancellazione

Per le formalità si fa riferimento alla relazione notarile

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### Strumento Urbanistico Vigente

Foglio 3 particella 1440 di mq.3541 incluso per mq.3541 in Zona Agricola E1 (Art. 57 NTA) nel piano di verifica demaniale:NON GRAVATO DA USO CIVICO  
nessun vincolo presente

### Strumento Urbanistico Adottato

Foglio 3 particella 1440 di mq.3541 incluso per mq.3541 in Zona Agricola E1(ex alveo del fucino) (Art. 59 NTA) nel piano di verifica demaniale:NON GRAVATO DA USO CIVICO  
nessun vincolo presente

### Norme Strumento Urbanistico Vigente

Zona Agricola E1

La sottozona E1 comprende la porzione di territorio comunale situata nella conca dell'Alveo del Fucino, con



limite a sud sul canale allacciante meridionale. In tale sottozona sono in atto produzioni agricole ad alta intensita' con prevalenza di coltivazioni irrigue per le quali puo' rendersi necessaria la realizzazione di appositi manufatti per il ricovero di attrezzi, ecc.. In tale sottozona e' ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti ai fini del recupero degli stessi per la conduzione del fondo. Il rilascio della concessione comporta la presentazione di apposito atto di impegno, debitamente trascritto, che preveda il vincolo di non-edificazione nonche' il mantenimento della destinazione d'uso, cosi' come previsto dalla Legge Reg. n. 70 art. 68.

Norme Strumento Urbanistico Adottato  
Zona Agricola E1(ex alveo del fucino)

La Zona E1 comprende la porzione di territorio comunale situata nella conca dell'Alveo del Fucino, con limite a sud sul canale allacciante meridionale. In tale zona sono in atto produzioni agricole ad alta intensità con prevalenza di coltivazioni irrigue. In tale zona è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti ai fini del recupero degli stessi per la conduzione del fondo. A tal proposito si specifica che :  
a- Per Edifici a Utilizzazione Residenziale con destinazione agricola, limitatamente a quelli esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A., (autorizzati e/o condonabili) sono ammessi solo interventi di cui all'art. 30 della LR 18/83 e s.m.i., Nel caso di famiglie coltivatrici appartenenti a soggetti in possesso dei requisiti di I.A.P. , di cui all'art. 4 della LR 12/79 e s.m.i. , nel caso in cui l'alloggio esistente non sia adeguato al Nucleo familiare del richiedente, è consentito un aumento dell'esistente di 80 mc per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento del massimo consentito di 800 mc per fabbricato. b- Sono ammessi interventi diretti alla realizzazione di manufatti precari necessari alla conduzione del fondo: limitatamente a serre e coperture stagionali non fisse, destinati a proteggere i prodotti agricoli. d- Limitatamente alle aziende agricole preesistenti da oltre 10 anni, previa produzione di idonea documentazione, è ammesso un aumento una tantum della superficie utile dei fabbricati esistenti, autorizzata, fermo restando i distacchi dalle strade e dai confini e l'altezza max da contenersi entro quella preesistente. I benefici del presente punto si applicano per una sola volta.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Da accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trasacco in data 25/02/2022, è emerso che il fabbricato identificato al NCEU Foglio 3 part 1604 sub 1 è sprovvisto di titolo edilizio.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha chiesto all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* informazioni riguardo il fabbricato, in particolare l'anno di edificazione e la presenza di titoli edilizi.

E'emerso che il fabbricato in oggetto è abusivo, edificato negli anni '80, così come altri manufatti (baraccamenti) destinati a ricovero attrezzi presenti sul terreno part 1440.

Si mette in evidenza che, con i dati a disposizione risulta impossibile verificare la sanabilità dell'immobile, senza indagini approfondite anche di carattere strutturale così come previsto dalle NTC 2018 e relativa circolare.

Come disposto dal G.E. si è provveduto ad attribuire comunque un valore all' immobile tenendo conto della condizione urbanistico edilizia, abbattendo di una percentuale minima del 60% il valore di stima.

**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.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

Il [REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]		[REDACTED]		
		[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	
		[REDACTED]		[REDACTED]		

I [REDACTED]  


[REDACTED]

[REDACTED]  
 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]									
[REDACTED]				[REDACTED]				[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]								
[REDACTED] €	[REDACTED]								

[REDACTED]

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  


S [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]



[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]



**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/08/1964 al 01/[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
		[REDACTED]	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]

I [REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]						

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]										
[REDACTED]				[REDACTED]						
[REDACTED]										
[REDACTED]										

[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI






[Redacted text]

- [Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

- [Redacted text]



[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]										
[REDACTED]				[REDACTED]						
[REDACTED]										
[REDACTED]										

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]				[REDACTED]						[REDACTED]
[REDACTED]										
[REDACTED]										



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]		[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Trasacco (AQ) - Traversa di Strada 36 del Fucino  
Fabbricato destinato a "deposito e lavorazione di prodotti agricoli" con struttura in acciaio, comprensivo di corte parzialmente recintata con cancello, con accesso diretto da strada secondaria (traversa di Strada 36 del Fucino) - Deposito 307 mq - Corte 2288 mq  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1439, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 102.864,82  
Per la determinazione del più probabile valore attuale del bene si è scelto di utilizzare il metodo "sintetico o comparativo" basato sull'osservazione e comparazione dei comportamenti di mercato maturati per beni omogenei a quelli oggetto della stima. Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati, pubblicata semestralmente dall'osservatorio del mercato immobiliare, dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente. Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa destinazione d'uso e la stessa localizzazione. Il prezzo così individuato viene modulato mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.  
L'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio individua per la fascia/zona "Extraurbana/- RESTANTE TERRITORIO COMUNALE" codice di zona R1, microzona catastale 1, con destinazione residenziale e tipologia "Produttiva" un valore di mercato che oscilla tra euro 220 e euro 320 a mq.  
Il procedimento di stima adottato prevede di utilizzare il prezzo unitario medio di mercato, moltiplicato per la superficie commerciale complessiva corretta (derivante dalle superfici coperte principali, dalle superfici coperte accessorie e dalle superfici scoperte, moltiplicate rispettivamente per i coefficienti dei

rapporti mercantili superficiari medi nazionali) per il coefficiente correttivo derivante da: 1) aspetti posizionali, funzionali, estetici, sociali della zona. 2) caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio. 3) caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione dell'immobile. Per il caso in particolare si utilizzerà un valore unitario medio pari a 270 euro/mq, con un coefficiente globale di adeguamento del valore pari a 1.08 (derivante dal prodotto dei tre coefficienti: coefficiente complessivo della zona 1.2; coefficiente complessivo dell'edificio 1.08; coefficiente complessivo dell'immobile 1). Sulla base delle considerazioni sopra descritte, in riferimento all'immobile oggetto di stima, si ottiene un valore di mercato al mq pari a :  $270 \times 1.08 = 291.6$  euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo Trasacco (AQ) - Traversa di Strada 36 del Fucino	352,76 mq	2.916,00 €/mq	€ 102.864,82	100,00%	€ 102.864,82
				Valore di stima:	€ 102.864,82
				Valore di stima con ribasso	€ 77.149,00

Considerate le difformità tra stato attuale e progetto approvato, per una più veloce e agevole vendita del bene, si ritiene congrua una diminuzione del valore pari al 25%. Il risultato finale ottenuto per la stima del valore dell'immobile è pari quindi a:  $352.76 \text{ mq} \times 291.6 \text{ euro} = 102864.82 - 25\% = 77.148,61$  euro.

**Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima ammonta a € 77.148,61 euro arrotondato a 77.149,00 (settantasettemilacentotrentanoveeuro)**

## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trasacco (AQ) - Traversa di Strada 36 del Fucino**  
 Fabbricato per civile abitazione con struttura in legno e muratura, comprensivo di corte, con accesso dal lotto identificato al NCEU Foglio 3 part 1439 composto da: -Portico circa 30 mq -Veranda circa 40 mq -Cucina/Soggiorno circa 50 mq -Corridoio circa 8 mq -Bagno circa 8 mq -Camera circa 20 mq -Autorimessa circa 65 mq -Corte circa 3320 mq  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1604, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1440, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 3, Part. 1440, Porz. AB, Qualità Seminativo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 89.579,52  
 Per la determinazione del più probabile valore attuale del bene si è scelto di utilizzare il metodo "sintetico o comparativo" basato sull'osservazione e comparazione dei comportamenti di mercato maturati per beni omogenei a quelli oggetto della stima. Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati, pubblicata semestralmente dall'osservatorio del mercato immobiliare, dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente. Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa destinazione d'uso e la stessa localizzazione. Il prezzo così individuato viene modulato mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.



[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**LOTTO 4**

[REDACTED]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------







- ✓ Altri allegati - Richiesta informazioni Agenzia delle Entrate e Risposta
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Richiesta dati anagrafe e risposta
- ✓ Altri allegati - Progetto Genio Civile

