
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caroli Alfonso, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Stima / Formazione lotti	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Elenco allegati.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	22
Schema riassuntivo.....	23



INCARICO

In data 13/11/2023, il sottoscritto Arch. Caroli Alfonso, con studio in Via Mons. P. M. Bagnoli, 71 - 67051 - Avezzano (AQ), email archcaroli@hotmail.com, PEC alfonso.caroli@archiworldpec.it, Tel. 0863 472 126, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Trasacco (AQ) - Via Cavour
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Trasacco (AQ) - Via Cavour
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Trasacco (AQ) - Via Cavour
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Trasacco (AQ) - Via Cavour

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Locali adibiti a negozio su più livelli, in zona semicentrale del Comune di Trasacco (AQ)
Custode delle chiavi: Avv. Filippo PAOLINI
Il sopralluogo presso gli immobili staggiti è stato effettuato con accesso forzoso, in presenza del custode Avv. Filippo PAOLINI nominato dal G.E., i giorni 12/01/2024 e 22/01/2024.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - CAVOUR

Area urbana (sub 1) di accesso al negozio in Via Cavour in Trasacco (AQ)
Custode delle chiavi: Avv. Filippo PAOLINI
Il sopralluogo presso gli immobili staggiti è stato effettuato con accesso forzoso, in presenza del custode Avv. Filippo PAOLINI nominato dal G.E., i giorni 12/01/2024 e 22/01/2024.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Area urbana (sub 2) di accesso al negozio in Via Cavour in Trasacco (AQ)
Custode delle chiavi: Avv. Filippo PAOLINI
Il sopralluogo presso gli immobili staggiti è stato effettuato con accesso forzoso, in presenza del custode Avv. Filippo PAOLINI nominato dal G.E., i giorni 12/01/2024 e 22/01/2024.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Area urbana (sub 3) di accesso al negozio in Via Cavour in Trasacco (AQ)



Custode delle chiavi: Avv. Filippo PAOLINI

Il sopralluogo presso gli immobili staggiti è stato effettuato con accesso forzoso, in presenza del custode Avv. Filippo PAOLINI nominato dal G.E., i giorni 12/01/2024 e 22/01/2024.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Trasacco (AQ) - Via Cavour
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Trasacco (AQ) - Via Cavour
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Trasacco (AQ) - Via Cavour
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Trasacco (AQ) - Via Cavour

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

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

BENI N° 2, N° 3 E N° 4 - AREE URBANE UBICATE A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

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)

BENI N° 2, N° 3 E N° 4 - AREE URBANE UBICATE A TRASACCO (AQ) - CAVOUR

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

L'immobile confina a nord con l'area urbana in catasto foglio 15 part. **** Omissis **** sub 1, intestato alla stessa ditta, a ovest con l'area urbana in catasto foglio 15 part. **** Omissis **** sub 2, intestato alla stessa ditta, e a sud con l'area urbana in catasto foglio 15 part **** Omissis **** sub 3, intestato alla stessa ditta.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

L'area urbana confina a sud con il piano terra dell'immobile in catasto foglio 15 part. **** Omissis **** sub 3 e con l'area urbana in catasto foglio 15 part. **** Omissis **** sub 2, aree intestate alla stessa ditta, e a ovest con la Via Cavour.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

L'area urbana confina a nord con l'area urbana in catasto foglio 15 part. **** Omissis **** sub 1, intestata alla stessa ditta, a est con il piano terra dell'immobile in catasto foglio 15 part. n. **** Omissis **** sub 3, intestata alla stessa ditta, e a ovest con la Via Cavour.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

L'area urbana confina a nord con il piano terra dell'immobile in catasto foglio 15 part. **** Omissis **** sub 3, intestata alla stessa ditta, a ovest l'area urbana in catasto foglio 15 part. **** Omissis **** sub 2, intestata alla stessa ditta, e a sud con l'area urbana in catasto foglio 15 part. **** Omissis **** sub 4, intestatari **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	255,00 mq	269,00 mq	1	269,00 mq	3,00 m	S1 - T - 1
Totale superficie convenzionale:				269,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				269,00 mq		

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	108,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				108,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
uperficie convenzionale complessiva:				108,00 mq		



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	172,00 mq	172,00 mq	1	172,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				172,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,00 mq		

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	58,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/1992 al 06/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 3 Categoria C1 Piano S1 - T - 1
Dal 06/10/2006 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 255 mq Superficie catastale 269 mq Rendita € 3.358,26 Piano S1 - T - 1

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/1992 al 06/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 108 mq
Dal 06/10/2006 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 108 mq - Piano T



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/1992 al 06/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 172 mq
Dal 06/10/2006 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 172 mq - Piano T

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/1992 al 06/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 58 mq
Dal 06/10/2006 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 58 mq - Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	**** Omissis ****	3		C1	04	255 mq	269 mq	3358,26 €	s1-T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Dai sopralluoghi del 12 e 22 gennaio 2024 l'Esperto ha riscontrato difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nelle planimetrie presso il catasto fabbricati per diversa distribuzione degli ambienti interni. Tale distribuzione è anche parzialmente difforme da quanto risulta nei titoli abilitativi dell'immobile presenti presso il Comune di Trasacco. Più precisamente al piano seminterrato non è riportato in catasto il locale tecnico, è chiusa una porta su uno dei muri centrali e la porta sul muro di fronte è traslata più vicino all'accesso rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale; al piano terra non risultano i due muri trasversali nei locali che affacciano a sud, il bagno posizionato a est è stato eliminato, sono state chiuse le porte sui muri longitudinali interni ed aperte altre in posizioni diverse e è stata realizzata una nuova apertura sul lato est con la quale si accede alla scala che porta al piano seminterrato; infine al piano primo sono state modificate tramezzature e aperture interne. L'acquirente dovrà presentare al Comune di Trasacco una SCIA per sanare le modifiche accertate e successivamente accatastare le planimetrie dell'immobile conformi allo stato dei luoghi. Per le operazioni sopra descritte, in sede di stima, l'Esperto applicherà la riduzione forfettaria del 2% al costo del metro quadrato di superficie, ben remunerata applicando i costi odierni.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	**** Omissis ****	1		F1		108 mq	108 mq		T	

Corrispondenza catastale

Dai sopralluoghi del 12 e 22 gennaio 2024 l'Esperto ha riscontrato difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nelle planimetrie in catasto fabbricati e cioè non sono riportate le porzioni dei gradini e del pianerottolo di accesso al Piano Terra del locale negozio sul lato ovest (bene n.1).

L'acquirente dovrà presentare al catasto fabbricati le planimetrie dell'area urbana conformi allo stato dei luoghi e i costi relativi a tale operazione sono compresi nella riduzione forfettaria del 2% che L'Esperto applicherà in sede di stima, ben remunerata applicando i costi odierni.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	**** Omissis ****	2		F1		172 mq	172 mq		T	

Corrispondenza catastale

Dai sopralluoghi del 12 e 22 gennaio 2024 l'Esperto ha riscontrato difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nelle planimetrie in catasto fabbricati e cioè non sono riportate le porzioni dei gradini e del pianerottolo di accesso al Piano Terra del locale negozio sul lato ovest (bene n.1).

L'acquirente dovrà presentare al catasto fabbricati le planimetrie dell'area urbana conformi allo stato dei luoghi e i costi relativi a tale operazione sono compresi nella riduzione forfettaria del 2% che L'Esperto applicherà in sede di stima, ben remunerata applicando i costi odierni.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	**** Omissis ****	3		F1		58 mq	58 mq		T	

Corrispondenza catastale

Dai sopralluoghi del 12 e 22 gennaio 2024 l'Esperto ha riscontrato difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nelle planimetrie presso il catasto fabbricati e cioè nell'elaborato planimetrico risulta rappresentata la scala esterna in c.a. mentre non è rappresentata nella planimetria di u.i.u.. Inoltre non sono riportate le porzioni dei gradini e il pianerottolo di accesso al Piano Terra del locale negozio dal lato sud (bene n.1).

L'acquirente dovrà presentare al catasto fabbricati le planimetrie dell'area urbana conformi allo stato dei luoghi e i costi relativi a tale operazione sono compresi nella riduzione forfettaria del 2% che L'Esperto applicherà in sede di stima, ben remunerata applicando i costi odierni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Da sopralluogo il piano terra e il piano seminterrato dell'immobile sono adibiti a deposito di materiali e merce varia, mentre il piano primo è organizzato a appartamento. L'immobile nel complesso si presenta in pessime condizioni di manutenzione e ha bisogno di pesanti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per le valutazioni si rimanda al capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo".

BENI N° 2, N° 3 E N° 4 - AREE URBANE UBICATE A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Da sopralluogo le aree sono formate da zone in terreno, dove sono cresciuti cespugli e piante, e in altre zone con vialetti in cemento, inoltre ci sono le scale e i pianerottoli che permettono l'accesso all'immobile negozio. Queste aree si trovano in uno stato di scarsa manutenzione e conservazione. Anche la scala in c.a. sul Bene n.4 necessita di opere di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Dal sopralluogo del 12 e 22 gennaio l'Esperto estimatore ha rilavato quanto segue:

1 - il piano terra e il piano seminterrato del negozio hanno servitù di passaggio per la scala condominiale interna, al confine est, che in catasto fabbricati è censita con l'immobile foglio 15 part. n.345;

2 - la scala esterna, a confine sud dell'immobile staggito e realizzata sull'area urbana definita al Bene n.4 della presente relazione, permette l'accesso al piano primo del negozio passando attraverso il terrazzo che consente di accedere anche all'immobile foglio 15 part. n.1291 sub 4: il terrazzo è servitù di passaggio al piano primo del negozio. La scala esterna a confine sud è di fatto servitù di passaggio per accedere ai primi piani degli immobili in catasto foglio 15 part. n.1291 sub 3 e sub 4, e all'immobile foglio 15 particella 345 sub 4 attraverso il balcone sul lato sud.

L'immobile non risulta gravato dal diritto di uso civico ai sensi e per gli effetti del progetto di verifica demaniale approvato dalla Regione Abruzzo, direzione agr., foreste, s. rurale, alim., caccia e pesca, Ufficio Demanio Civico e Armentizio, con Determina Dirigenziale n. DH16/792/USI CIVICI del 29/10/2002.

BENI N° 2, N° 3 E N° 4 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Gli immobili non risultano gravati dal diritto di uso civico ai sensi e per gli effetti del progetto di verifica demaniale approvato dalla Regione Abruzzo, direzione agr., foreste, s. rurale, alim., caccia e pesca, Ufficio Demanio Civico e Armentizio, con Determina Dirigenziale n. DH16/792/USI CIVICI del 29/10/2002. Per le servitù del Bene n.4 si rimanda alla lettura del punto precedente.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo.

L'immobile è composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo, ha esposizione e aperture a nord, a ovest e a sud.

Al piano seminterrato l'altezza utile è mediamente pari a $h = 2,70$ m., al piano terra pari a $h = 3,10$ m. e al piano primo e compresa tra 2,25 m. e 2,90 m..

La struttura è in muratura portante con muri concatenati tra loro e così realizzati: al piano seminterrato e al piano terra con muri in pietrame e malta cementizia rispettivamente dello spessore di circa 65 cm e 55 cm, al piano primo la muratura portante, di 40 cm spessore, è stata realizzata con blocchi di calcestruzzo vibro-compresso.

Le murature sono collegate tra loro con cordoli di cemento armato di circa 30 cm spessore.

I solai sono del tipo misto in latero cemento incastrati ai cordoli in c.a., il solaio di copertura è in parte a terrazzo e il manto di copertura della parte inclinata è rivestita con guaina bituminosa.

Le gronde di copertura presentano evidenti infiltrazioni d'acqua che hanno provocato distacco di intonaco e in modo evidente agli angoli dell'edificio.

I canali discendenti di scolo delle acque piovane non sembrano efficienti e occorrerebbe sostituirli dopo avere risolto i problemi di infiltrazione delle acque piovane.

Le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia e in molte parti ammalorate con evidente distacco dell'intonaco.

I muri perimetrali e portanti del piano seminterrato presentano problemi di infiltrazione di acqua che dovranno essere risolti con lavori di impermeabilizzazioni delle stesse murature e allontanamento delle acque piovane.

Le pareti interne divisorie, escluse quelle portanti, sono realizzate con forati intonacati su entrambi i lati con malta cementizia e si presentano in discreto stato di manutenzione.

La pavimentazione al piano seminterrato è in lastre di pietra naturale levigate, al piano terra in mattonelle di gres e al piano primo in lastre di pietra naturale levigate nel corridoio e negli altri ambienti in mattonelle di gres.

L'Esperto durante il sopralluogo non ha potuto visionare completamente le pavimentazioni, perché i locali erano pieni di materiali immagazzinati che hanno impedito la corretta visione.

Gli infissi esterni del piano seminterrato sono in legno e totalmente deteriorati, al piano terra gli infissi esterni sono in alluminio e anche questi si presentano con scarsa manutenzione, al piano primo gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni in legno.

L'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia, di impianto termico con caldaia centralizzata posta nel locale tecnico al piano seminterrato, di impianto idrico e fognario e impianto di adduzione del gas, comunque durante il sopralluogo essendo chiuse le forniture non è stato possibile fare prove di funzionalità e da come si presentano hanno sicuramente necessità di ricondizionamento e messa a norma con adeguati lavori.

In sede di stima L'Esperto valuterà le operazioni dovute dall'acquirente per rendere funzionale l'immobile con una decurtazione del 15% sul valore a metro quadrato dello stesso, ben remunerata applicando i costi odierni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile. A seguito della richiesta via p.e.c. dell'Esperto estimatore di accesso agli atti, protocollata in data 30-11-2023 col n.105523 dalla DIREZIONE PROVINCIALE DI L'AQUILA dell'Agenzia Entrate, la stessa Agenzia Entrate rispondeva con p.e.c. del 15 gennaio 2024 in cui affermava: << Oggetto: la presente pec per comunicarLe che la



ricerca ha prodotto esito negativo, non ci sono contratti di locazione intestati alla soc **** Omissis ****>>.

Anche in sede di sopralluogo non sono state trovate presenze di persone e/o animali all'interno degli immobili staggiti.

BENI N° 2, N° 3 E N° 4 - AREE URBANE UBICATE A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Non risulta agli atti lo stato di occupazione degli immobili. A seguito della richiesta via p.e.c. dell'Esperto estimatore di accesso agli atti, protocollata in data 30-11-2023 col n.105523 dalla DIREZIONE PROVINCIALE DI L'AQUILA dell'Agenzia Entrate, la stessa Agenzia Entrate rispondeva con p.e.c. del 15 gennaio 2024 in cui affermava: << Oggetto: la presente pec per comunicarLe che la ricerca ha prodotto esito negativo, non ci sono contratti di locazione intestati alla soc **** Omissis ****>>.

Anche in sede di sopralluogo non sono state trovate presenze di persone e/o animali all'interno degli immobili staggiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/1992	**** Omissis ****	conferimento in società per atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo RAUCCIO	07/09/1992	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	14/09/1992		**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2, N° 3 E N° 4 - AREE URBANE UBICATE A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/1992	**** Omissis ****	conferimento in società per atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo RAUCCIO	07/09/1992	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	14/09/1992		**** Omissis ****
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 19/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a L'Aquila il 08/05/2023
 Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
 Importo: € 125.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 106.177,66
 Note: Tribunale Civile di Avezzano, Atto Giudiziario repertorio n. **** Omissis **** del 06/10/2022.

Trascrizioni

- DOMANDA GIUDIZIALE**
 Trascritto a L'Aquila il 02/04/2009
 Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: CON ATTO DI CITAZIONE NOTIFICATO IL **** Omissis **** AL FINE DI SENTIR ACCERTARE IL MANCATO RISPETTO DELLE DISTANZE LEGALI TRA FABBRICATI E NELLA PIANTAGIONE ALCUNI ALBERI E, PER L'EFFETTO, SENTIRLI CONDANNARE ALLA DEMOLIZIONE O ALL'ARRETRAMENTO DEGLI IMMOBILI E DEGLI ALBERI. A MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA RIDUZIONE IN PRISTINO, SI ALLEGANO LE VISURE CATASTALI E LA CTU ALLEGATA NEL GIUDIZIO DI PRIMO GRADO. N.B.: Il giudizio di primo grado fa riferimento alla sentenza civile del Tribunale di Avezzano n. **** Omissis **** e alla CTU depositata il 12/05/2000 in cancelleria. Nella Sentenza si "ordina la demolizione delle parti dei fabbricati indicati nelle planimetrie allegate alla CTU con i n.6, 7, 8 realizzate in violazione della normativa in tema di distanza" e tra questi fabbricati c'è anche porzione del piano primo dell'immobile C1 in catasto fabbricati foglio 15 particella **** Omissis **** sub 3.
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a L'Aquila il 03/08/2023
 Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Tribunale di Avezzano, Atto Giudiziario repertorio n. **** Omissis **** del 20/07/2023.



Oneri di cancellazione

Le spese della cancellazione dei gravami sono a carico della procedura; l'Esperto ritiene che in questa fase non sia possibile cancellare la trascrizione Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis **** del 02/04/2009 e rimanda la decisione nel merito al Giudice dell'Esecuzione.

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.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 19/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a L'Aquila il 08/05/2023
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 106.177,66
Note: Tribunale Civile di Avezzano, Atto Giudiziario repertorio n. **** Omissis **** del 06/10/2022.

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a L'Aquila il 02/04/2009
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: CON ATTO DI CITAZIONE NOTIFICATO IL **** Omissis **** AL FINE DI SENTIR ACCERTARE IL MANCATO RISPETTO DELLE DISTANZE LEGALI TRA FABBRICATI E NELLA PIANTAGIONE ALCUNI ALBERI E, PER L'EFFETTO, SENTIRLI CONDANNARE ALLA DEMOLIZIONE O ALL'ARRETRAMENTO DEGLI IMMOBILI E DEGLI ALBERI. A MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA RIDUZIONE IN PRISTINO, SI ALLEGANO LE VISURE CATASTALI E LA CTU ALLEGATA NEL GIUDIZIO DI PRIMO GRADO. N.B.: Il giudizio di primo grado fa riferimento alla sentenza civile del Tribunale di Avezzano n. **** Omissis **** e alla CTU depositata il 12/05/2000 in cancelleria. Nella Sentenza si "ordina l'abbattimento o l'arretramento dell'albero di cipresso contraddistinto dalla lettera A nella planimetria allegata alla CTU".



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'Aquila il 03/08/2023

Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Tribunale di Avezzano, Atto Giudiziario repertorio n. **** Omissis **** del 20/07/2023.

Oneri di cancellazione

Le spese della cancellazione dei gravami sono a carico della procedura; l'Esperto ritiene che in questa fase non sia possibile cancellare la trascrizione Reg. gen. **** Omissis ****- Reg. part. **** Omissis **** del 02/04/2009 e rimanda la decisione nel merito al Giudice dell'Esecuzione. Per quanto riguarda i costi di cancellazione si fa riferimento a quanto riportato al punto "Oneri di cancellazione" del Bene n.1.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 19/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a L'Aquila il 08/05/2023

Reg. gen. **** Omissis ****- Reg. part. **** Omissis ****

Importo: € 125.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 106.177,66

Note: Tribunale Civile di Avezzano, Atto Giudiziario repertorio n. **** Omissis **** del 06/10/2022.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'Aquila il 03/08/2023

Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Tribunale di Avezzano, Atto Giudiziario repertorio n. **** Omissis **** del 20/07/2023.

Oneri di cancellazione

Le spese della cancellazione dei gravami sono a carico della procedura. Per quanto riguarda i costi di cancellazione si fa riferimento a quanto riportato al punto "Oneri di cancellazione" del Bene n.1.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 19/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a L'Aquila il 08/05/2023
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 106.177,66
Note: Tribunale Civile di Avezzano, Atto Giudiziario repertorio n. **** Omissis **** del 06/10/2022.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'Aquila il 03/08/2023
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tribunale di Avezzano, Atto Giudiziario repertorio n. **** Omissis **** del 20/07/2023.

Oneri di cancellazione

Le spese della cancellazione dei gravami sono a carico della procedura. Per quanto riguarda i costi di cancellazione si fa riferimento a quanto riportato al punto "Oneri di cancellazione" del Bene n.1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

L'immobile è stato realizzato in Zona Omogenea B2 (Zona di completamento semi-intensivo) del vigente PRG del Comune TRASACCO (AQ) con riferimento agli Art.li 38 e 40 delle vigenti NTA (approvate con Del.re C.P. n.2/2001 e n.49/2001 e con provvedimento dell'Amministrazione Provinciale del 14/06/2006) e in tale zona è previsto: <<..... ART. 38 NORME PER LA ZONA B: Salvo che non sia diversamente stabilito dalle tavole di azionamento del P.R.G. o dalle norme particolari relative alle singole aree di intervento, gli interventi edilizi ammissibili nella zona B sono autorizzati con semplice concessione edilizia sempre che l'Amministrazione Comunale, a fronte di motivate esigenze di coordinamento urbanistico, non ritenga opportuno ricorrere a strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva, fino alla approvazione dei quali saranno consentiti sugli edifici esistenti gli interventi ammessi dall'Art. 30 L.R.70/95. ART.40 - ZONA B2 - COMPLETAMENTO SEMI-ESTENSIVO: Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale; sempre nei limiti di seguito specificati possono essere ammessi anche edifici o complessi con destinazione parzialmente o totalmente direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, previo studio di piano esecutivo planivolumetrico che definisca gli spazi veicolari di accesso, di sosta e relativa manovra in misura almeno pari alla somma di tutte le superfici utili direzionali o commerciali. Sono ammesse le attività artigianali a condizione che siano escluse le emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo. Sono vietate le attività e le nuove tipologie industriali, e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili. Altezza massima: Hmax = 8,00 ml. - 2 piani; Indice di fabbricazione fondiaria Iff: gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di Iff = 1,30 mc/mq.; distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua.



Negli altri casi: $D=H/2$ è mai inferiore a mt. 5,00; arretramento dal filo stradale: $H/2$ è mai inferiore a mt.5,00. Potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti. Distacco tra gli edifici: minimo mt.10,00. Percentuale del lotto a verde: L'area da riservare a verde non può essere inferiore al 40% del lotto.>>

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, per le nuove NTA al PRG l'immobile insiste su Zona Omogenea B2 (zona di completamento semi-estensivo) e normata dagli art.li 37 e 39. Per tale zona è previsto: <<..... ART. 37 NORME PER LA ZONA B: Salvo che non sia diversamente stabilito dalle tavole di azionamento della Variante P.R.G. 2011/2012 o dalle norme particolari relative alle singole aree di insediamento, gli interventi edilizi ammissibili nella zona B sono autorizzati con semplice Permesso di Costruire, DIA e/o SCIA per tipo di interventi, sempre che l'Amministrazione Comunale, a fronte di motivate esigenze di coordinamento urbanistico, non ritenga opportuno ricorrere a strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva, fino alla approvazione dei quali saranno consentiti sugli edifici esistenti gli interventi ammessi dall'Art. 30 L.R.70/95 e s.m. e i.. Fermo restando quanto specificato sopra e nei seguenti Art. 38,39,40,41 e 42 , nell'ambito della possibilità di nuova edificazione , di ampliamento o ristrutturazione di edifici esistenti di cui alla Zona, ove ricorrono i termini di cui alle aree di maggiore sensibilità sismica, si dovranno predisporre eventuali specifiche indagini di cui all'art. 5.16..... ART.39 - ZONA B2 - COMPLETAMENTO SEMI-ESTENSIVO: Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale e gli interventi edilizi ammissibili sono autorizzati con semplice Permesso di Costruire, DIA e/o SCIA per tipo di interventi; possono essere altresì ammessi anche edifici o complessi con destinazione parzialmente o totalmente direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, previo studio di piano esecutivo planovolumetrico che definisca gli spazi veicolari di accesso, di sosta e relativa manovra in misura almeno pari alla somma di tutte le superfici utili direzionali o commerciali. Sono ammesse le piccole attività artigianali di servizio (che a giudizio congiunto del Dirigente dell'ufficio Tecnico, dell'ufficio Commercio e della Giunta Municipale, risultante da apposito verbale, non siano da collocarsi nella ZONA D2 - ESPANSIONE ARTIGIANALE INDUSTRIALE) e a condizione che siano escluse le emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo. Sono vietate le attività e le tipologie industriali, le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili. In tale sottozona l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri: Altezza massima: $H_{max} = 8,00$ ml. - Indice di Utilizzazione fondiaria U_f : gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di $U_f = 0,45$ mq/mq distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi $H/2$ è mai inferiore a mt. 5,00. arretramento dal filo stradale: $H/2$ è mai inferiore a mt.5,00. Potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti. Distacco tra gli edifici: minimo mt.10,00. Percentuale del lotto a verde: L'area da riservare a verde non può essere inferiore al 40% del lotto.....>>

BENI N° 2, N° 3 E N° 4 - AREE URBANE UBICATE A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

Le aree urbane sono anch'esse in Zona Omogenea B2, completamento semi-intensivo, del vigente PRG del Comune TRASACCO e con riferimento agli Art.li 38 e 40 delle vigenti NTA (approvate con Del.re C.P. n.2/2001 e n.49/2001 e con provvedimento dell'Amministrazione Provinciale del 14/06/2006) per queste aree è previsto: <<..... ART. 38 NORME PER LA ZONA B: ART.40 - ZONA B2 - COMPLETAMENTO SEMI-ESTENSIVO:>>, per la lettura dei precedenti articoli 38 e 40 si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" riferito al Bene n.1. 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, per le nuove NTA le aree urbane sono su Zona Omogenea B2 (completamento semi-estensivo) e normate dagli art.li 37 e 39. Per tali zone è previsto: <<..... ART. 37 NORME PER LA ZONA B: ART.39 - ZONA B2 - COMPLETAMENTO SEMI-ESTENSIVO:>> per la lettura dei precedenti articoli 37 e 39 si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" riferito al Bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TRASACCO (AQ) - VIA CAVOUR

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile ha avuto i seguenti titoli abilitativi:

1 - Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di TRASACCO (AQ) il 20/03/1976 con prot. n. **** Omissis ****, relativa a lavori di restauro e ampliamento di un fabbricato ad uso abitativo e, per tale licenza, il Genio Civile di Avezzano rilasciava con nota del 18/06/1976 autorizzazione ad iniziare i lavori di cui alla prat. n. **** Omissis ****, ai sensi e per gli effetti della legge n.64/1974;

2 - Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 47/1985) rilasciata dal Comune di Trasacco (AQ) il 19/02/1996 con prot. n. **** Omissis ****, Certificato di idoneità sismica di opera abusiva ai sensi dell'art.35 legge n.47/1985, redatta **** Omissis **** e depositata presso il Genio Civile di Avezzano con prot. n. **** Omissis ****;

3 - Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Trasacco (AQ) il 06/10/1990 prot. n. **** Omissis ****, relativa a modifiche di aperture esterne.

4 - SCIA con prot. n. **** Omissis **** del Comune di Trasacco in data 05/12/2017 con oggetto opere di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso da C1 a A2 del piano primo dell'immobile in catasto fabbricati foglio 15 particella **** Omissis **** sub 3, a firma **** Omissis ****. L'Esperto estimatore fa presente che questa pratica non è stata conclusa e che il cambiamento della destinazione d'uso non risulta in catasto.

Inoltre dalle approfondite ricerche svolte dall'Esperto, a seguito della nota di trascrizione **** Omissis ****, trascritta all'Agenzia Entrate di L'Aquila il 02/04/2009, è emerso quanto segue:

- sentenza civile di primo grado del Tribunale di Avezzano n. **** Omissis **** depositata il 10/06/2003 e registrata in Avezzano il **** Omissis ****; in tale sentenza il Giudice accoglieva <<...omissis... la domanda di ...omissis... nei confronti di ...omissis... e della **** Omissis ****>> e, per l'effetto, ordina la demolizione delle parti dei fabbricati indicati nelle planimetrie allegate alla CTU con i n. 6, 7 e 8 realizzate in violazione della normativa in tema di distanze ...omissis...>> e di seguito <<...omissis... Ordina l'abbattimento o l'arretramento dell'albero di cipresso contraddistinto dalla lettera A nella planimetria allegata alla CTU; ...omissis...>>; la sentenza di primo grado fa riferimento alla "Consulenza Tecnica d'Ufficio" depositata presso la Cancelleria di Avezzano il 12/05/2000 ed è a firma del C.T.U. **** Omissis ****;

- la Corte di Appello di L'Aquila nel riesame della sentenza di primo grado, con sentenza n. **** Omissis **** depositata il 05/03/2009, dichiarava inammissibile il ricorso promosso dai convenuti, mantenendo in essere l'ordine di demolizione;

- il sottoscritto Esperto non ha rinvenuto successivi atti appellativi;

- con iscrizione a ruolo n. **** Omissis ****, presso la sezione Es. Mobiliari del Tribunale Ordinario di Avezzano, veniva aperto il procedimento esecutivo ex art.612 c.p.c. per gli immobili da demolire e in data 11/11/2010 tale procedura veniva estinta.

Inoltre l'Esperto ha chiesto via pec alla **** Omissis ****, di relazionare sull'andamento delle procedure descritte in precedenza e di comunicare eventuali altri fatti e/o eventi intervenuti conseguentemente agli atti giudiziari menzionati, ma l'amministratore della società ha risposto per pec del 28/02/2024, **** Omissis ****, senza fornire le delucidazioni richieste.

Nella lettura delle carte, che l'Esperto è riuscito a reperire, il Giudice nella sentenza n. **** Omissis **** ordina la demolizione della parte di fabbricato che nella CTU è indicato col n.6 e che corrisponde a porzione del piano primo dell'immobile distinto in catasto fabbricati del Comune di Trasacco al foglio 15 particella **** Omissis **** sub 3, che è l'immobile oggetto del pignoramento.

Nella CTU del 12/05/2000, alla risposta del quesito n.4 l'Ing. **** Omissis **** determina il costo delle demolizioni da effettuare: << ...omissis... per quanto riguarda i convenuti: £ 95.000.000 (-lire-novantacinquemilioni) (pari a € 49.063,41 euro quarantanovemilaseccantatre/41), comprendenti le



demolizioni parziali dei fabbricati n°7,8, ...omissis... e la demolizione parziale della sopraelevazione dell'edificio n.6 ...omissis...>>.

Considerato:

- che le sentenze emesse dalla 3^a Sezione Penale della Corte di Cassazione n. 26334 del 21/09/2020, n.7631 del 03/03/2022 e n.4785 del 12/02/2024 stabiliscono che, in tema di reati edilizi, l'ordine di demolizione del manufatto abusivo, non ha natura punitiva-repressiva ma natura di sanzione amministrativa di carattere ripristinatorio, e quindi non è soggetto alla prescrizione;
 - che nella CTU depositata a maggio 2000 l'edificio n.6, dove è stata ordinata la demolizione di parte della sopraelevazione, è identificato in catasto fabbricati del Comune di Trasacco al foglio 15 particella **** Omissis **** sub 3 e sub 4; che nella CTU è menzionato il costo della sola demolizione;
 - che, oggi, applicando i coefficienti ISTAT di rivalutazione questo ammonta a: € 77.078,62;
 - che la demolizione ordinata in sentenza coinvolge più unità immobiliari;
- l'Esperto ha compilato la tabella successiva che, mediante il calcolo dei volumi da demolire, attribuisce a ciascun immobile in percentuale le quote spettanti per la demolizione delle parti definite nella sentenza n. **** Omissis **** e cioè:

Bene individuato o nella CTU	Comune	foglio	particella	sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza - superficie	Rendita in €	Superficie da demolire	Volume da demolire (H med=3,00)	Volume scala da demolire ripartito per unità immobiliari	Volume totale da demolire	ripartizione in % in base al volume da demolire	costo di demolizione attribuibile ad ogni unità immobiliare
7	Trasacco	15	345	1	Via Cavour - T	C/1	3	102 mq	1.153,66	59,17	177,51	46,78	224,29	15,18	11.699,92 €
7	Trasacco	15	345	3	Via Cavour - P 2	C/2	3	121 mq	306,21	65,27	195,81	46,78	242,59	16,42	12.654,54 €
7	Trasacco	15	345	4	Via Cavour - P1	A/2	3	133 mq	418,33	65,27	195,81	46,78	242,59	16,42	12.654,54 €
7	Trasacco	15	345	5	Via Cavour - S1	C/2	2	92 mq	199,56	59,17	177,51	46,78	224,29	15,18	11.699,92 €
6	Trasacco	15	1291	3	Via Cavour - P1-S1-T	C/1	4	255 mq	3.358,26	58,01	174,04	46,78	220,82	14,94	11.518,81 €
6	Trasacco	15	1291	4	Via Cavour - P 1-P2	A/3	1	60 mq	97,09	1,68	5,03		5,03	0,34	262,49 €
8	Trasacco	15	339	2	Via Cavour - T-P1	C/2	2	106 mq	229,93	106,00	318,00		318,00	21,52	16.588,42 €

Da quanto esposto in precedenza l'Esperto decurterà al valore dell'immobile negozio, in catasto foglio 15 particella **** Omissis **** sub 3, il costo di € 11.518,81 relativo alla quota parte della porzione da demolire che spetta all'acquirente di tale immobile in sede di asta giudiziaria. È da precisare che l'Esperto in questa sede non è in grado di effettuare la valutazione per le opere necessarie a rendere agibili le parti di edificio rimanente dopo la demolizione ordinata nella sentenza del Tribunale di Avezzano, di cui la CTU del perito Ing. **** Omissis **** non ha tenuto conto, in quanto attività che devono essere previste da un progetto esecutivo, i piani necessari alla sicurezza del cantiere, le concessioni e le necessarie autorizzazioni comunali, del genio civile e degli altri enti preposti, le opere di salvaguardia precedenti le demolizioni, le opere necessarie per la demolizione controllata, il ripristino delle porzioni residue degli edifici e la loro messa in sicurezza per il loro riutilizzo. Quindi chi acquisterà l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo dovrà farsi carico, con costi non valutabili in questa sede e insieme ai proprietari delle altre unità immobiliari, di porre in essere le suddette attività al fine di ottemperare all'ordinanza di demolizione e rendere la parte di edificio rimanente agibile e utilizzabile. Di tutto ciò premesso, ossia gli ulteriori costi e attività necessarie per rispettare l'ordine di demolizione e rendere agibile il fabbricato, l'offerente dovrà tenere conto nel presentare la propria offerta.

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

L'esperto estimatore ha ritenuto di procedere con la formazione di un unico lotto per la vendita dei beni staggiti, perché le aree urbane, per le quali si richiede la vendita forzosa, circondano l'immobile negozio e permettono l'accesso allo stesso. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Trasacco (AQ) - Via Cavour
Locali adibiti a negozio su più livelli, in zona semicentrale del Comune di Trasacco (AQ)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 152.837,50.
Il valore di stima al mq dell'immobile è stato ottenuto dalla media tra il valore catastale e il valore ricavato dalle quotazioni immobiliari della Banca dati delle dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Trasacco (primo semestre anno 2023), a questo 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, il 2% per le attività che dovranno essere svolte per uniformare gli immobili ai documenti catastali, comunali, ecc. (riferimento al paragrafo "Corrispondenza catastale"), il 15% per eseguire i lavori per rendere funzionale l'immobile (riferimento al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" del Bene n.1) e infine al valore totale ottenuto viene decurtata la somma di € 11.518,81 secondo quando riportato al paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA" Bene n.1.
E cioè:
1 - **valore catastale immobile:** Rendita catastale (rivalutata del 5%) x coefficiente catastale relativo agli immobili di cat. C1 (3.358,26 x 1,05) x 40,80 = € 143.867,86 per cui al mq il valore è (143.867,86 / 255) €/mq = 564,19 €/mq;
2 - **valore al mq da Banca dati quotazioni immobiliari** dell'Agenzia delle Entrate: 980,00 €/mq riferito alla superficie lorda;
3 - **media tra i valori ai punti 1 e 2:** (980,00 + 564,19)/2 €/mq = 772,09 €/mq;
- valore ottenuto applicando la decurtazione del 5%: (772,09 x 0,95) €/mq = 733,48 €/mq;
- valore ottenuto applicando la decurtazione del 2%: (733,48 x 0,98) €/mq = 718,81 €/mq;
- valore ottenuto applicando la decurtazione del 15%: (718,81 x 0,85) €/mq = 610,99 €/mq;
- il valore totale è: (610,99 €/mq x 269 mq) = 164.356,31€;
Il valore base d'asta è: (164.356,31 - 11.518,81) € = 152.837,50 €
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Trasacco (AQ) - Via Cavour
Area urbana (sub 1) di accesso al negozio in **** Omissis **** in Trasacco (AQ)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 1, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.740,12
Il valore di stima al mq dell'area urbane F/1 è stato ottenuto dalla media tra il valore di mercato, che da ricerche fatte dell'Esperto risulta essere mediamente di 65,00 €/mq per terreni simili, e il valore venale di 24,58 €/mq rilevato dalla tabella allegata alla delibera della G.C. del Comune di Trasacco n. 31 del 28/05/2021, "Imposta Municipale propria. Determinazione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili", per le aree edificabili in Zona B2 di PRG. Il valore ottenuto viene decurtato del 2% con riferimento al paragrafo "Corrispondenza catastale". Quindi al metro quadrato si ha:
[(65,00 + 24,58)/2] €/mq = 44,79 €/mq



e, decurtandolo del 2%, il valore al metro quadrato posto a base di stima è:
 $(44,79 \times 0,98) \text{ €/mq} = 43,89 \text{ €/mq}$

Il valore base d'asta è: $(43,89 \text{ €/mq} \times 108,00 \text{ mq}) \text{ €} = 4.740,12 \text{ €}$

- Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Trasacco (AQ) - Via Cavour
 Area urbana (sub 2) di accesso al negozio in **** Omissis **** in Trasacco (AQ)
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 2, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.549,08
 Il valore di stima al mq dell'area urbane F/1 è stato ottenuto dalla media tra il valore di mercato, che da ricerche fatte dell'Esperto risulta essere mediamente di 65,00 €/mq per terreni simili, e il valore venale di 24,58 €/mq rilevato dalla tabella allegata alla delibera della G.C. del Comune di Trasacco n. 31 del 28/05/2021, "Imposta Municipale propria. Determinazione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili", per le aree edificabili in Zona B2 di PRG. Il valore ottenuto viene decurtato del 2% con riferimento al paragrafo "Corrispondenza catastale".
 Quindi al metro quadrato si ha:
 $[(65,00 + 24,58)/2] \text{ €/mq} = 44,79 \text{ €/mq}$
 e, decurtandolo del 2%, il valore al metro quadrato posto a base di stima è:
 $(44,79 \times 0,98) \text{ €/mq} = 43,89 \text{ €/mq}$.
Il valore base d'asta è: $(43,89 \text{ €/mq} \times 172,00 \text{ mq}) \text{ €} = 7.549,08 \text{ €}$
- Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Trasacco (AQ) - Via Cavour
 Area urbana (sub 3) di accesso al negozio in **** Omissis **** in Trasacco (AQ)
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 3, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.545,62
 Il valore di stima al mq dell'area urbane F/1 è stato ottenuto dalla media tra il valore di mercato, che da ricerche fatte dell'Esperto risulta essere mediamente di 65,00 €/mq per terreni simili, e il valore venale di 24,58 €/mq rilevato dalla tabella allegata alla delibera della G.C. del Comune di Trasacco n. 31 del 28/05/2021, "Imposta Municipale propria. Determinazione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili", per le aree edificabili in Zona B2 di PRG. Il valore ottenuto viene decurtato del 2% con riferimento al paragrafo "Corrispondenza catastale".
 Quindi al metro quadrato si ha:
 $[(65,00 + 24,58)/2] \text{ €/mq} = 44,79 \text{ €/mq}$
 e, decurtandolo del 2%, il valore al metro quadrato posto a base di stima è:
 $(44,79 \times 0,98) \text{ €/mq} = 43,89 \text{ €/mq}$.
Il valore base d'asta è: $(43,89 \text{ €/mq} \times 58,00 \text{ mq}) \text{ €} = 2.545,62 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Trasacco (AQ) - Via Cavour	269,00 mq		€ 152.837,50	100,00%	€ 152.837,50
Bene N° 2 - Area urbana Trasacco (AQ) - Via Cavour	108,00 mq	4,389 €/mq	€ 4.740,12	100,00%	€ 4.740,12
Bene N° 3 - Area urbana Trasacco (AQ) - Via Cavour	172,00 mq	4,389 €/mq	€ 7.549,08	100,00%	€ 7.549,08
Bene N° 4 - Area urbana Trasacco (AQ) - Via Cavour	58,00 mq	43,89 €/mq	€ 2.545,62	100,00%	€ 2.545,62
Valore di stima:					€ 167.672,32



Valore finale di stima del Lotto: € 167.672,32
(centosessantasettemilaseicentottantadue/32 euro)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sul Bene n.1 esiste un ordine di demolizione parziale del piano primo emesso con sentenza del Tribunale di Avezzano depositata il 10/06/2003 come descritto nel capitolo relativo alla "Regolarità Edilizia"; inoltre l'Esperto ritiene che in questa fase non sia possibile cancellare la trascrizione **** Omissis **** del 02/04/2009 e rimanda la decisione nel merito al Giudice dell'Esecuzione.

Al Bene n.2 non viene applicata nessuna decurtazione per l'abbattimento o l'arretramento dell'albero di cipresso ordinato dalla sentenza civile del Tribunale di Avezzano n. **** Omissis ****, perché in sede di sopralluogo non è stato rinvenuto nessun albero di alto fusto sul bene (si rimanda alla documentazione fotografica allegata).

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.

Avezzano, li 07/03/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato P_1- planimetria, piante immobili;
- ✓ Allegato P_2 - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Trasacco (AQ) - Via Cavour.
Locali adibiti a negozio su più livelli, in zona semicentrale del Comune di Trasacco (AQ) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in Zona Omogenea B2 (Zona di completamento semi-intensivo) del vigente PRG del Comune TRASACCO (AQ) che è normata dagli art.li 38 e 40 delle vigenti NTA (approvate con Del.re C.P. n.2/2001 e n.49/2001 e con provvedimento dell'Amministrazione Provinciale del 14/06/2006); per la Variante Generale al Vigente PRG, adottata con delibere del C.C. dalla n.12 alla n.66 del 06/04/2014, l'immobile insiste su Zona Omogenea B2 (zona di completamento semi-estensivo) e normata dagli art.li 37 e 39 delle nuove NTA.
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Trasacco (AQ) - Via Cavour.
Area urbana (sub 1) di accesso al negozio in **** Omissis **** in Trasacco (AQ) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 1, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'area urbana è in Zona Omogenea B2 (Zona di completamento semi-intensivo) del vigente PRG del Comune TRASACCO (AQ) che è normata dagli art.li 38 e 40 delle vigenti NTA (approvate con Del.re C.P. n.2/2001 e n.49/2001 e con provvedimento dell'Amministrazione Provinciale del 14/06/2006); per la Variante Generale al Vigente PRG, adottata con delibere del C.C. dalla n.12 alla n.66 del 06/04/2014, l'area urbana insiste su Zona Omogenea B2 (zona di completamento semi-estensivo) e normata dagli art.li 37 e 39 delle nuove NTA.
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Trasacco (AQ) - Via Cavour.
Area urbana (sub 2) di accesso al negozio in **** Omissis **** in Trasacco (AQ) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 2, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'area urbana è in Zona Omogenea B2 (Zona di completamento semi-intensivo) del vigente PRG del Comune TRASACCO (AQ) che è normata dagli art.li 38 e 40 delle vigenti NTA (approvate con Del.re C.P. n.2/2001 e n.49/2001 e con provvedimento dell'Amministrazione Provinciale del 14/06/2006); per la Variante Generale al Vigente PRG, adottata con delibere del C.C. dalla n.12 alla n.66 del 06/04/2014, l'area urbana insiste su Zona Omogenea B2 (zona di completamento semi-estensivo) e normata dagli art.li 37 e 39 delle nuove NTA.
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Trasacco (AQ) - Via Cavour.
Area urbana (sub 3) di accesso al negozio in **** Omissis **** in Trasacco (AQ) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 3, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'area urbana è in Zona Omogenea B2 (Zona di completamento semi-intensivo) del vigente PRG del Comune TRASACCO (AQ) che è normata dagli art.li 38 e 40 delle vigenti NTA (approvate con Del.re C.P. n.2/2001 e n.49/2001 e con provvedimento dell'Amministrazione Provinciale del 14/06/2006); per la Variante Generale al Vigente PRG, adottata con delibere del C.C. dalla n.12 alla n.66 del 06/04/2014, l'area urbana insiste su Zona Omogenea B2 (zona di completamento semi-estensivo) e normata dagli art.li 37 e 39 delle nuove NTA.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Trasacco (AQ) - Via Cavour		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 3, Categoria C1	Superficie	269,00 mq
Stato conservativo:	Da sopralluogo il piano terra e il piano seminterrato dell'immobile sono adibiti a deposito di materiali e merce varia, mentre il piano primo è organizzato a appartamento. L'immobile nel complesso si presenta in pessime condizioni di manutenzione e ha bisogno di pesanti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per le valutazioni si rimanda al capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo" e al capitolo "Regolarità edilizia" circa l'attuazione della sentenza del Tribunale di Avezzano che ordina la demolizione di porzione del piano primo dell'immobile.		
Descrizione:	Locali adibiti a negozio su più livelli, in zona semicentrale del Comune di Trasacco (AQ)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Trasacco (AQ) - Via Cavour		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 1, Categoria F1	Superficie	108,00 mq
Stato conservativo:	Da sopralluogo le aree sono formate da zone in terreno, dove sono cresciuti cespugli e piante, e in altre zone con vialetti in cemento, inoltre ci sono le scale e i pianerottoli che permettono l'accesso all'immobile negozio. Queste aree si trovano in uno stato di scarsa manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Area urbana (sub 1) di accesso al negozio in **** Omissis **** in Trasacco (AQ)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Trasacco (AQ) - Via Cavour		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. **** Omissis ****, Sub. 2, Categoria F1	Superficie	172,00 mq
Stato conservativo:	Da sopralluogo le aree sono formate da zone in terreno, dove sono cresciuti cespugli e piante, e in altre zone con vialetti in cemento, inoltre ci sono le scale e i pianerottoli che permettono l'accesso all'immobile negozio. Queste aree si trovano in uno stato di scarsa manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Area urbana (sub 2) di accesso al negozio in **** Omissis **** in Trasacco (AQ)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Trasacco (AQ) - Via Cavour		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1294, Sub. 3, Categoria F1	Superficie	58,00 mq
Stato conservativo:	Da sopralluogo le aree sono formate da zone in terreno, dove sono cresciuti cespugli e piante, e in altre zone con vialetti in cemento, inoltre ci sono le scale e i pianerottoli che permettono l'accesso all'immobile negozio. Queste aree si trovano in uno stato di scarsa manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Area urbana (sub 3) di accesso al negozio in **** Omissis **** in Trasacco (AQ)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

