
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cappelli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2016 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C.....	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C.....	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C.....	10
Stato di occupazione	10

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C	11
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C	14
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto 1	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2016 del R.G.E.	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 120.984,24	20

INCARICO

All'udienza del 08/02/2024, il sottoscritto Ing. Cappelli Alessandro, con studio in Via della Palombara - 67061 - Carsoli (AQ), email alexcapp83@libero.it, PEC alessandro.cappelli2@ingpec.eu, Tel. 340 96 67 667, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A (Coord. Geografiche: 41.964206, 13.467613)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C (Coord. Geografiche: 41.964206, 13.467613)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/A

Locale con destinazione commerciale (cat. C/1) sito in Via Alessandro Torlonia 39/A - 67056 Comune di Luco dei Marsi (Aq) censito in N.C.E.U. al Fogl. 8 p.la 1917 sub 49 e sub 50 graffate (Ex sub 5 e sub 6 graffate) piano T.

Il locale commerciale fa parte di un complesso residenziale posizionato in zona centrale ad una distanza di circa 300 mt dal centro cittadino, identificato con la sede della Casa Comunale.

Il bene oggetto di stima si trova al Piano Terra di un edificio residenziale composto da n. 4 piani fuori terra. Attualmente il locale commerciale, composto anche da un portico esterno e da una corte esterna esclusiva fronte strada, è adibito a Pasticceria. All'interno del locale, sostanzialmente diviso in laboratorio e punto vendita, sono presenti doppi servizi igienici uno per il pubblico ed uno a servizio dell'attività artigianale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/C

Locale con destinazione Magazzino (cat. C/2) sito in Via Alessandro Torlonia 39/C - 67056 Comune di Luco dei Marsi (Aq) censito in N.C.E.U. al Fogl. 8 p.la 1917 sub 7 piano T.

Il locale magazzino fa parte di un complesso residenziale posizionato in zona centrale ad una distanza di circa 300 mt dal centro cittadino, identificato con la sede della Casa Comunale.

Il bene oggetto di stima si trova al Piano Terra di un edificio residenziale composto da n. 4 piani fuori terra. L'accesso al Locale Magazzino avviene da via Alessandro Torlonia civ. 39/C, tramite cancello carrabile, attraverso corte comune a tutti i subalterni. Inoltre in fase di sopralluogo è stato riscontrato che il locale magazzino risulta unito di fatto, tramite porta di comunicazione interna, di dimensioni 0.80 X 2.10 ml, con il locale commerciale censito al N.C.E.U. del Comune di Luco dei Marsi (AQ) al fogl. 8 p.lla 1917 sub 49-50 graffate, oggetto della stessa procedura esecutiva ed attualmente adibito a Pasticceria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/A

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

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/C

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/A

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)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/C

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)

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/A

L'UNITA IMMOBILIARE CONFINA AD OVEST CON VIA ALESSANDRO TORLONIA, A NORD CON LE P.LLE 1930 E 1982 STESSO FOGLIO. AD EST L'U.I. CONFINA IN PARTE CON LA P.LLA 1917 SUB 7 STESSO FOGLIO ANCHE ESSA OGGETTO DELLA STESSA PROCEDURA IMMOBILIARE.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/C

L'UNITA IMMOBILIARE CONFINA AD OVEST CON LE P.LLE 1917 FOGL. 8 SUB 49-50 GRAFFATE, A NORD CON LA P.LLA 1982 STESSO FOGLIO. AD EST CON LA P.LLA 1917 FOGL. 8 SUB 1 CORTE COMUNE A TUTTI I SUB.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	83,10 mq	95,70 mq	1	95,70 mq	3,05 m	Terra
Portico Esterno	34,30 mq	35,70 mq	0,50	17,85 mq	3,05 m	Terra
Corte Esterna Esclusiva	229,00 mq	234,80 mq	0,10	23,48 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				137,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,03 mq		

Il bene oggetto di stima è composto da n. 2 locali uno adibito a Laboratorio ed uno adibito a Punto Vendita collegati da una porta di passaggio interna. Sono presenti anche servizi igienici separati per il pubblico e per i lavoratori dell'attività artigianale.

I due locali, oltre ad avere una porta di collegamento interna, sono entrambi collegati con il portico esterno. Completa la particella la corte esterna esclusiva di circa 229 mq.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene le superficie dei vari locali e del piazzale sono state omogenizzate con dei coefficienti correttivi.

Nello specifico:

A) Locali Commerciali ed artigianali posti al Piano Terra: Coeff. 1,00;

B) Portico Esterno: Coeff. 0,50;

C) Piazzale Esterno ad Uso Esclusivo: Coeff. 0,10.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LUCO DEI MARSI (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	40,00 mq	44,90 mq	1	44,90 mq	3,05 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				44,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,90 mq		

Il bene oggetto di stima è un locale magazzino collegato con il locale commerciale censito al NCEU del Comune di Luco dei Marsi (AQ) fogl. 8 p.la 1917 sub 49-50, oggetto della stessa procedura esecutiva.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/A

Si riporta la visura storica dell'immobile pignorato e la certificazione notarile a firma del notaio Dott.ssa **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/C

Si riporta la visura storica dell'immobile pignorato e la certificazione notarile a firma del notaio Dott.ssa **** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1917	49		C1	3	79	125 mq	1028,16 €	T	50

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale in atti. Nello specifico, oltre a piccoli errori grafici di rappresentazione degli elementi architettonici dei locali, è stata rilevata la presenza di una porta di comunicazione tra il laboratorio ed il magazzino posto sul retro, identificato in N.C.E.U. al fogl. 8 p.lla 1917 sub 7 cat. C/2, sempre oggetto della stessa procedura esecutiva.

Si allega la Documentazione Catastale relativa all'immobile pignorato e l'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/C

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

	8	1917	7		C2	4	42	44 mq	47,72 €	T	
--	---	------	---	--	----	---	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale in atti. Nello specifico, oltre a piccoli errori grafici di rappresentazione degli elementi architettonici dei locali, è stata rilevata la presenza di una porta di comunicazione tra il magazzino ed il locale commerciale attualmente adibito a Pasticceria, identificato in N.C.E.U. al fogl. 8 p.lla 1917 sub 49-50 cat. C/1, sempre oggetto della stessa procedura esecutiva.

Si riscontra inoltre una differenza tra la superficie calpestabile rilevata in fase di sopralluogo e quella riportata nella visura catastale. Si allega la Documentazione Catastale relativa all'immobile pignorato e l'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/A

I locali dell'immobile oggetto di stima si presentano in evidente buono stato di manutenzione. Le pareti sono tinteggiate e prive di umidità ed i vani ben areati. Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione. Si allega documentazione fotografica dell'immobile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/C

I locali dell'immobile oggetto di stima si presentano in evidente buono stato di manutenzione. Le pareti sono tinteggiate e prive di umidità ed i vani ben areati. Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione. Si allega documentazione fotografica dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/A

Fondazioni: Fondazioni in calcestruzzo armato di tipo continuo; Esposizione: Il lato Ovest del locale commerciale affaccia sull'area esterna esclusiva antistante via Alessandro Torlonia. La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato con tamponature esterne in laterizio; I solai sono in latero-cemento con travetti in calcestruzzo armato; La copertura è del tipo a falde inclinate in latero-cemento; Il manto di copertura è realizzato con guaina impermeabilizzante e tegole in laterizio; Le pareti interne sono realizzate con intonaco civile tinteggiato; Le pareti esterne risultano rifinite con intonaco tinteggiato.

Il locale commerciale in questione si trova al piano terra del fabbricato ed è composto da due aree una adibita a Punto Vendita ed una adibita a Laboratorio Artigianale. Completano la proprietà un portico esterno ed una corte esterna ad uso esclusivo.

L'impianto elettrico è del tipo industriale a vista con canaline esterne. L'altezza interna sotto solaio del piano terra è di m. 3,05, in alcuni punti del locale adibito a punto vendita il controsoffitto ha altezza di m. 2.50 - 2,75 ml circa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/C

Fondazioni: Fondazioni in calcestruzzo armato di tipo continuo; Esposizione: Il lato Ovest del locale commerciale affaccia sull'area esterna esclusiva antistante via Alessandro Torlonia. La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato con tamponature esterne in laterizio; I solai sono in latero-cemento con travetti in calcestruzzo armato; La copertura è del tipo a falde inclinate in latero-cemento; Il manto di copertura è realizzato con guaina impermeabilizzante e tegole in laterizio; Le pareti interne sono realizzate con intonaco civile tinteggiato; Le pareti esterne risultano rifinite con intonaco tinteggiato. L'impianto elettrico è del tipo industriale a vista con canaline esterne. L'altezza interna sotto solaio del piano terra è di m. 3,05.

Il locale magazzino oggetto di stima si trova al piano terra del fabbricato ed ha accesso carrabile da Via Alessandro Torlonia 39/C attraverso la particella Sub 1 - Corte Comune Esterna. Come già evidenziato il locale risulta unito tramite porta di comunicazione al Locale Commerciale identificato con i sub 49-50 graffati oggetto della stessa procedura esecutiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/A

Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato che vi svolge l'attività artigianale di Pasticceria.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/C

Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato che lo ha di fatto unito al Locale commerciale sub 49-50 graffati, sempre oggetto della stessa procedura esecutiva, dove svolge l'attività artigianale di Pasticceria.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/A

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per le formalità si riporta la relazione notarile a firma della Dott.ssa **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/C

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per le formalità si riporta la relazione notarile a firma della Dott.ssa **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/A

Oneri di cancellazione

Si allega la relazione notarile della Dottoressa **** Omissis **** per l'identificazione di tutte le Formalità Pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.

Dalla relazione notarile si segnala:

* Atto di costituzione di fondo patrimoniale del 08.05.2012 Numero di repertorio 33809/23604 Notaio **** Omissis **** Sede AVEZZANO (AQ) trascritto il 16/05/2012 ai nn. 9750/7818 a favore e contro di **** Omissis ****, avente per oggetto, fra gli altri, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Foglio 8 Particella 1917 Subalterno 49 graffate Foglio 8 Particella 1917 Subalterno 50, e Foglio 8 Particella 1917 Sub. 7

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/C

Oneri di cancellazione

Si allega la relazione notarile della Dottoressa **** Omissis **** per l'identificazione di tutte le Formalità Pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.

Dalla relazione notarile si segnala:

* Atto di costituzione di fondo patrimoniale del 08.05.2012 Numero di repertorio 33809/23604 Notaio **** Omissis **** Sede AVEZZANO (AQ) trascritto il 16/05/2012 ai nn. 9750/7818 a favore e contro di **** Omissis ****, avente per oggetto, fra gli altri, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Foglio 8 Particella 1917 Subalterno 49 graffate Foglio 8 Particella 1917 Subalterno 50, e Foglio 8 Particella 1917 Sub. 7

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/A

Rispetto al Piano Regolatore Vigente del Comune di Luco dei Marsi (AQ) il complesso residenziale di cui l'immobile oggetto di esecuzione fa parte si trova in Zona "B": COMPLETAMENTO. Si riporta uno stralcio delle NTA relative alla zona considerata (art. 15 delle NTA)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/C

Rispetto al Piano Regolatore Vigente del Comune di Luco dei Marsi (AQ) il complesso residenziale, di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, si trova in Zona "B": COMPLETAMENTO. Si riporta uno stralcio delle NTA relative alla zona considerata (art. 15 delle NTA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/A

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso residenziale di cui gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva fanno parte è stato realizzato secondo i titoli edilizi di seguito riportati:

- 1) Permesso di Costruire n. 033/2005 - Pratica di Costruzione n. PC 033/05 rilasciata alla Ditta **** Omissis **** con sede in Roma e P.iva **** Omissis **** con oggetto: "Costruzione di un complesso residenziale con annessi locali commerciali e magazzini prodotti agricoli" (vedi Allegati);
- 2) Permesso di Costruire in Variante n. 055/2008 - Pratica di costruzione n. PC 055/08 rilasciata alla Ditta **** Omissis **** con sede in Roma e P.iva **** Omissis **** con oggetto: "Variante al progetto per la costruzione di un complesso residenziale con annessi locali commerciali e magazzini agricoli autorizzato con P.C. 033/05 del 30.05.2005" (vedi Allegati);

A seguito del completamento dei lavori come sopra autorizzati, come da Comunicazione di Fine Lavori riportata in allegato inviata in data 02.04.2009, il Comune di Luco dei Marsi (AQ) ha rilasciato in data 07.12.2009

regolare Certificato di Agibilità prot. 6638 del 17.07.2009 (vedi Allegato)

Successivamente per l'immobile oggetto di esecuzione, censito al NCEU del Comune di Luco dei Marsi (AQ) al fogl. 8 p.lla 1917 sub 49-50 (allora sub 5-6) è stata presentata la seguente richiesta di autorizzazione:

3) Denuncia di inizio attività D.I.A., ai sensi del D.P.R. 380 del 2001 art. 23 e s.m.i., prot. 017/10 del 31.03.2010 per: "opere interne con adeguamento al D.M. 236/89, in un locale commerciale"

A conclusione dei lavori oggetto della DIA prot. 017 del 2010, completati in data 12.07.2010 come da comunicazione allegata, l'attuale proprietaria dell'immobile oggetto di esecuzione Sig.ra **** Omissis **** con nota prot. 6782 del 30.07.2010 ha richiesto il rilascio del certificato di Agibilità allegando i certificati di conformità degli impianti realizzati (Idrico, Gas ed Elettrico). La domanda è stata istruita dall'ufficio tecnico del Comune di Luco dei Marsi (AQ) ma non presenta firma e timbro del Responsabile dell'Ufficio Tecnico. Vista la completezza della documentazione allegata alla richiesta di Agibilità, l'ufficio tecnico del Comune di Luco dei Marsi (AQ) ritiene che la stessa possa essere ritenuta valida in virtù del silenzio assenso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile presenta la seguente irregolarità: Il locale Commerciale censito al NCEU del Comune di Luco dei Marsi (AQ) al fogl. 8 p.lla 1917 sub 49-50 graffati (ex sub 5-6 graffati) è stato unito di fatto con il locale Magazzino censito al NCEU del Comune di Luco dei Marsi (AQ) al fogl. 8 p.lla 1917 sub 7 sempre oggetto della presente procedura esecutiva. Tra i due immobili è stata realizzata una porta di comunicazione delle dimensioni di 0.8 ml x h 2.10 ml. Per una migliore comprensione dello stato di fatto degli immobili oggetto di procedura esecutiva si rimanda all'elaborato grafico e alla documentazione fotografica allegata.

In fase di sopralluogo sono stati evidenziati anche altri errori di rappresentazione grafica che possono essere considerati irrilevanti. Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si riporta l'elaborato grafico relativo allo stato di fatto e le planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio rilasciato (DIA prot. 017 del 2010).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/C

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso residenziale di cui gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva fanno parte è stato realizzato secondo i titoli edilizi di seguito riportati:

1) Permesso di Costruire n. 033/2005 - Pratica di Costruzione n. PC 033/05 rilasciata alla Ditta **** Omissis **** con sede in Roma e P.iva **** Omissis **** con oggetto: "Costruzione di un complesso residenziale con annessi locali commerciali e magazzini prodotti agricoli" (vedi Allegati);

2) Permesso di Costruire in Variante n. 055/2008 - Pratica di costruzione n. PC 055/08 rilasciata alla Ditta ****

Omissis **** con sede in Roma e P.iva **** Omissis **** con oggetto: "Variante al progetto per la costruzione di un complesso residenziale con annessi locali commerciali e magazzini agricoli autorizzato con P.C. 033/05 del 30.05.2005" (vedi Allegati);

A seguito del completamento dei lavori, come da Comunicazione di Fine Lavori inviata in data 02.04.2009 riportata in allegato, il Comune di Luco dei Marsi (AQ) ha rilasciato in data 07.12.2009 regolare Certificato di Agibilità prot. 6638 del 17.07.2009 (vedi Allegato).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile presenta la seguente irregolarità: Il locale Commerciale censito al NCEU del Comune di Luco sei Marsi (AQ) al fogl. 8 p.lla 1917 sub 49-50 graffati (ex sub 5-6 graffati) è stato unito di fatto con il Locale Magazzino censito al NCEU del Comune di Luco sei Marsi (AQ) al fogl. 8 p.lla 1917 sub 7 sempre oggetto della presente procedura esecutiva. Tra i due immobili è stata realizzata una porta di comunicazione delle dimensioni di 0.8 ml X 2.10 ml di altezza. Per una migliore comprensione dello stato di fatto degli immobili si rimanda all'elaborato grafico e alla documentazione fotografica allegata.

In fase di sopralluogo sono stati evidenziati anche altri errori di rappresentazione grafica. Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si riporta l'elaborato grafico relativo allo stato di fatto e le planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio rilasciato (Pdc 055 del 2008).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LUCO DEI MARSII (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA N. 39/C

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A
Locale con destinazione commerciale (cat. C/1) sito in Via Alessandro Torlonia 39/A - 67056 Comune di Luco dei Marsi (Aq) censito in N.C.E.U. al Fogl. 8 p.lla 1917 sub 49 e sub 50 graffate (Ex sub 5 e sub 6 graffate) piano T. Il locale commerciale fa parte di un complesso residenziale posizionato in zona centrale ad una distanza di circa 300 mt dal centro cittadino, identificato con la sede della Casa Comunale. Il bene oggetto di stima si trova al Piano Terra di un edificio residenziale composto da n. 4 piani fuori terra. Attualmente il locale commerciale, composto anche da un portico esterno e da una corte esterna esclusiva fronte strada, è adibito a Pasticceria. All'interno del locale, sostanzialmente diviso in laboratorio e punto vendita, sono presenti doppi servizi igienici uno per il pubblico ed uno a servizio dell'attività artigianale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1917, Sub. 49, Categoria C1, Graffato 50

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

Valore di stima del bene: € 116.064,41

Per la determinazione del più probabile valore attuale del bene si è scelto di utilizzare il metodo "sintetico o comparativo", basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili, compravenduti o correttamente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

La stima è stata eseguita in modo sintetico prendendo in considerazione i prezzi medi unitari di immobili assimilabili a quelli oggetto di stima e utilizzando, quale parametro tecnico di valutazione, la superficie in metri quadrati.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio attribuiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il valore medio di mercato dell'immobile in oggetto risulta essere di € 920 al metro quadrato. Il prezzo di mercato unitario così ottenuto è stato poi opportunamente modulato, sulla base delle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, con i seguenti coefficienti correttivi (punti di merito):

- 1) Esposizione (K1=0.90);
- 2) Tipologia del Locale (k2=0.90);
- 3) Posizione (k3=0.90);
- 4) Età dell'immobile (K4=0.95);
- 5) Caratteri Tecnologici (K5=0.90);
- 6) Stato di Conservazione (K6=0.95);
- 7) Livello di Piano (K7=0.95);

E' stato così ottenuto un coefficiente correttivo complessivo pari a [Ktot=0.921].

Sulla base di quanto appena detto, in riferimento al locale commerciale-artigianale specifico oggetto di stima, si ottiene un valore di mercato al mq pari a:

$$V(\text{stima1})=[V(\text{mercato}) * K_{\text{tot}}]=920 * 0.921=847 \text{ €/mq}$$

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C
Locale con destinazione Magazzino (cat. C/2) sito in Via Alessandro Torlonia 39/C - 67056 Comune di Luco dei Marsi (Aq) censito in N.C.E.U. al Fogl. 8 p.lla 1917 sub 7 piano T. Il locale magazzino fa parte di un complesso residenziale posizionato in zona centrale ad una distanza di circa 300 mt dal centro cittadino, identificato con la sede della Casa Comunale. Il bene oggetto di stima si trova al Piano Terra di un edificio residenziale composto da n. 4 piani fuori terra. L'accesso al Locale Magazzino avviene da via Alessandro Torlonia civ. 39/C, tramite cancello carrabile, attraverso corte comune a tutti i subalterni. Inoltre in fase di sopralluogo è stato riscontrato che il locale magazzino risulta unito di fatto, tramite porta di comunicazione interna, di dimensioni 0.80 X 2.10 ml, con il locale commerciale censito al N.C.E.U. del Comune di Luco dei Marsi (AQ) al fogl. 8 p.lla 1917 sub 49-50 graffate, oggetto della stessa procedura esecutiva ed attualmente adibito a Pasticceria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1917, Sub. 7, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 13.919,00

Per la determinazione del più probabile valore attuale del bene si è scelto di utilizzare il metodo "sintetico o comparativo", basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili, compravenduti o correttamente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

La stima è stata eseguita in modo sintetico prendendo in considerazione i prezzi medi unitari di immobili assimilabili a quelli oggetto di stima e utilizzando, quale parametro tecnico di valutazione, la superficie in metri quadrati.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio attribuiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il valore medio di mercato dell'immobile in oggetto risulta essere di € 310 al metro quadrato.

Viste le reali condizioni di manutenzione dell'immobile e la sua utilità funzionale rispetto al Locale Commerciale adiacente, censito in Catasto Fabbricati al fogl. 8 p.lla 1917 sub 49-50, con il quale è stato di fatto unito, si assegna un coeff. correttivo pari a 1.

Sulla base di quanto appena detto, in riferimento al locale magazzino specifico oggetto di stima, si ottiene un valore di mercato al mq pari a:

$$V(\text{stima1})=[V(\text{mercato}) * K_{\text{tot}}]=310 * 1=310 \text{ €/mq}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A	137,03 mq	847,00 €/mq	€ 116.064,41	100,00%	€ 116.064,41
Bene N° 2 - Magazzino Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO	44,90 mq	310,00 €/mq	€ 13.919,00	100,00%	€ 13.919,00

TORLONIA n. 39/C					
					Valore di stima: € 129.983,41

Valore di stima: € 129.983,41

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti	5,00	%
Spese per la regolarizzazione urbanistico-catastale degli immobili	2500,00	€

Valore finale di stima: € 120.984,24

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Vista la presenza di fatto di una porta di comunicazione tra il Locale Commerciale, censito al NCEU del Comune di Luco dei Marsi (AQ) al fogl. 8 p.lla 1917 sub 49-50 cat. C/1, e il Locale Magazzino, sub 7 stesso foglio cat. C/2, si preferisce riunire i due immobili in un unico lotto di vendita.

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.

Carsoli, li 27/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cappelli Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale Accesso
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa

- ✓ N° 5 Foto - Doc Fotografica p.lla 1917 fogl. 8 sub 49_50
- ✓ N° 6 Foto - Doc Fotografica p.lla 1917 fogl. 8 sub 7
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificazione Notarile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elaborato grafico Stato di Fatto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti Comune
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - 033_2005
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - 055_2008 - Variante
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - prot. 6638 del 17.07.2009
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - DIA prot. 017 del 2010
- ✓ N° 14 Certificato di agibilità / abitabilità - Richiesta Agibilità anno 2010
- ✓ N° 15 Altri allegati - NTA Piano Regolatore Generale Comune di Luco dei Marsi (AQ)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Dati O.M.I. Comune di Luco dei Marsi (AQ)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A
Locale con destinazione commerciale (cat. C/1) sito in Via Alessandro Torlonia 39/A - 67056 Comune di Luco dei Marsi (Aq) censito in N.C.E.U. al Fogl. 8 p.lla 1917 sub 49 e sub 50 graffate (Ex sub 5 e sub 6 graffate) piano T. Il locale commerciale fa parte di un complesso residenziale posizionato in zona centrale ad una distanza di circa 300 mt dal centro cittadino, identificato con la sede della Casa Comunale. Il bene oggetto di stima si trova al Piano Terra di un edificio residenziale composto da n. 4 piani fuori terra. Attualmente il locale commerciale, composto anche da un portico esterno e da una corte esterna esclusiva fronte strada, è adibito a Pasticceria. All'interno del locale, sostanzialmente diviso in laboratorio e punto vendita, sono presenti doppi servizi igienici uno per il pubblico ed uno a servizio dell'attività artigianale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1917, Sub. 49, Categoria C1, Graffato 50
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto al Piano Regolatore Vigente del Comune di Luco dei Marsi (AQ) il complesso residenziale di cui l'immobile oggetto di esecuzione fa parte si trova in Zona "B": COMPLETAMENTO. Si riporta uno stralcio delle NTA relative alla zona considerata (art. 15 delle NTA)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C
Locale con destinazione Magazzino (cat. C/2) sito in Via Alessandro Torlonia 39/C - 67056 Comune di Luco dei Marsi (Aq) censito in N.C.E.U. al Fogl. 8 p.lla 1917 sub 7 piano T. Il locale magazzino fa parte di un complesso residenziale posizionato in zona centrale ad una distanza di circa 300 mt dal centro cittadino, identificato con la sede della Casa Comunale. Il bene oggetto di stima si trova al Piano Terra di un edificio residenziale composto da n. 4 piani fuori terra. L'accesso al Locale Magazzino avviene da via Alessandro Torlonia civ. 39/C, tramite cancello carrabile, attraverso corte comune a tutti i subalterni. Inoltre in fase di sopralluogo è stato riscontrato che il locale magazzino risulta unito di fatto, tramite porta di comunicazione interna, di dimensioni 0.80 X 2.10 ml, con il locale commerciale censito al N.C.E.U. del Comune di Luco dei Marsi (AQ) al fogl. 8 p.lla 1917 sub 49-50 graffate, oggetto della stessa procedura esecutiva ed attualmente adibito a Pasticceria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1917, Sub. 7, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto al Piano Regolatore Vigente del Comune di Luco dei Marsi (AQ) il complesso residenziale, di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, si trova in Zona "B": COMPLETAMENTO. Si riporta uno stralcio delle NTA relative alla zona considerata (art. 15 delle NTA)

Prezzo base d'asta: € 120.984,24

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.984,24

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1917, Sub. 49, Categoria C1, Graffato 50	Superficie	137,03 mq
Stato conservativo:	I locali dell'immobile oggetto di stima si presentano in evidente buono stato di manutenzione. Le pareti sono tinteggiate e prive di umidità ed i vani ben areati. Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione Si allega documentazione fotografica dell'immobile.		
Descrizione:	Locale con destinazione commerciale (cat. C/1) sito in Via Alessandro Torlonia 39/A - 67056 Comune di Luco dei Marsi (Aq) censito in N.C.E.U. al Fogl. 8 p.la 1917 sub 49 e sub 50 graffate (Ex sub 5 e sub 6 graffate) piano T. Il locale commerciale fa parte di un complesso residenziale posizionato in zona centrale ad una distanza di circa 300 mt dal centro cittadino, identificato con la sede della Casa Comunale. Il bene oggetto di stima si trova al Piano Terra di un edificio residenziale composto da n. 4 piani fuori terra. Attualmente il locale commerciale, composto anche da un portico esterno e da una corte esterna esclusiva fronte strada, è adibito a Pasticceria. All'interno del locale, sostanzialmente diviso in laboratorio e punto vendita, sono presenti doppi servizi igienici uno per il pubblico ed uno a servizio dell'attività artigianale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato che vi svolge l'attività artigianale di Pasticceria.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Luco dei Marsi (AQ) - VIA ALESSANDRO TORLONIA n. 39/C		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1917, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	44,90 mq
Stato conservativo:	I locali dell'immobile oggetto di stima si presentano in evidente buono stato di manutenzione. Le pareti sono tinteggiate e prive di umidità ed i vani ben areati. Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione Si allega documentazione fotografica dell'immobile.		
Descrizione:	Locale con destinazione Magazzino (cat. C/2) sito in Via Alessandro Torlonia 39/C - 67056 Comune di Luco dei Marsi (Aq) censito in N.C.E.U. al Fogl. 8 p.la 1917 sub 7 piano T. Il locale magazzino fa parte di un complesso residenziale posizionato in zona centrale ad una distanza di circa 300 mt dal centro cittadino, identificato con la sede della Casa Comunale. Il bene oggetto di stima si trova al Piano Terra di un edificio residenziale composto da n. 4 piani fuori terra. L'accesso al Locale Magazzino avviene da via Alessandro Torlonia civ. 39/C, tramite cancello carrabile, attraverso corte comune a tutti i subalterni. Inoltre in fase di sopralluogo è stato riscontrato che il locale magazzino risulta unito di fatto, tramite porta di comunicazione interna, di dimensioni 0.80 X 2.10 ml, con il locale commerciale censito al N.C.E.U. del Comune di Luco dei Marsi (AQ) al fogl. 8 p.la 1917 sub 49-50 graffate, oggetto della stessa procedura		

	esecutiva ed attualmente adibito a Pasticceria.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato che lo ha di fatto unito al Locale commerciale sub 49-50 graffati, sempre oggetto della stessa procedura esecutiva, dove svolge l'attività artigianale di Pasticceria.