TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** Omissis**** , nell'Esecuzione Immobiliare 69/2025 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis****

contro

**** Omissis****

Partita IVA: **** Omissis****

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Patti 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 – Capannone industriale ubicato a Civitella Roveto (AQ) - via San Leonardo snc ora via Cona Paniccia snc, 67054 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2025 del R.G.E. 15

INCARICO

All'udienza del 21/01/2026, il sottoscritto **** Omissis****, con studio in Via **** Omissis****- **** Omissis****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Capannone industriale ubicato a Civitella Roveto (AQ) - via San Leonardo snc ora via Cona Paniccia snc, 67054

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della perizia è ubicato nella zona industriale di Civitella Rovero(AQ), ed è censito al NCEU (Catasto dei Fabbricati) al foglio n. 16, particella 902. Si tratta di un capannone industriale con struttura portante in acciaio e parte in cemento armato, la copertura è a doppia falda in lamiera grecata; il capannone è nato esclusivamente per la lavorazione del vetro.
All'interno della struttura è presente un soppalco dove è ubicato l'ufficio e l'archivio mentre nella parte sottostante sono stati ricavati i sevizi a disposizione dei lavoratori.
All'esterno, la corte pertinenziale, in corrispondenza dell'ingresso del manufatto risulta pavimentata con manto asfaltato mentre nella parte laterale esposta a sud è presente un muro di sostegno in c.a. distanziato dal fabbricato di circa ml 1.80 atto a contenere il terreno circostante.
Il manufatto è dotato di impianti tecnologici adeguati alla destinazione industriale, tra cui impianto elettrico, idrico, oltre a quelli destinati alla lavorazione del vetro. Si precisa che, a causa del lungo periodo di non utilizzo dell'immobile, non è possibile garantire il pieno funzionamento di tali impianti, che necessitano di una verifica approfondita da parte di professionisti qualificati.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/02/2026.

Custode delle chiavi: **** Omissis****

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Civitella Roveto (AQ) - via San Leonardo snc ora via Cona Paniccia snc, 67054

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis**** (Proprietà 1/1)
  Partita IVA: **** Omissis****

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

- **** Omissis**** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La proprietà in oggetto è situata nel Comune di Civitella Roveto (AQ) ed è censita al NCEU al foglio n.16 particella n. 902. L'immobile confina a nod con la particella n. 1412 a sud con le particelle nn. 474, 779 e parte della n.780 ad est con la strada comunale ed ad ovest con la particella n. 1713.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	649,10 mq	722,30 mq	1	722,30 mq	7,10 m	terra
ufficio	21,35 mq	24,60 mq	1	24,60 mq	3,80 m	terra
spogliatoio/servizi	21,30 mq	23,65 mq	1	23,65 mq	3,80 m	terra
Soppalco	65,10 mq	70,95 mq	1	70,95 mq	2,50 m	primo (soppalco)
Cortile	470,80 mq	479,60 mq	0,18	86,33 mq		
			Totale superficie convenzionale:	**927,83 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**927,83 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/07/1993** al **28/07/2010**	**** Omissis****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 902 Categoria D7 Rendita € 2.775,44
Dal **28/07/2010** al **29/07/2025**	**** Omissis****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 902 Categoria D7 Rendita € 2.775,44

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	902			D7				2775,44 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo è emerso che, in generale, sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata, ad eccezione della zona soppalcata. In particolare, in prossimità del bagno e dell'ufficio, risultano realizzate due pareti divisorie non rappresentate nella planimetria catastale. Inoltre, le aperture dell'ingresso principale risultano collocate in posizione diversa rispetto a quanto riportato nella medesima planimetria.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 557
6 di 16 secondo comma del c.p.c..

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione complessivamente ordinario, sebbene risulti inutilizzato da diversi anni. Nel corso del sopralluogo sono state rilevate diffuse infiltrazioni di acqua meteorica in più punti del capannone. In particolare, la facciata sud evidenzia un marcato stato di degrado dovuto alle ripetute infiltrazioni, con presenza di estese aree interessate da alterazioni cromatiche e fenomeni di umidità, tali da conferire alla parete una diffusa colorazione verdastra (si veda la documentazione fotografica allegata). Tali condizioni rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al ripristino delle condizioni di efficienza e conservazione dell'immobile.

Si rileva inoltre che, nel locale catastalmente destinato a magazzino/archivio ubicato al di sotto del soppalco, una porzione della pavimentazione risulta mancante.

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto edilizio oggetto di perizia risulta realizzato nei primi anni novanta, come desumibile dalla concessione edilizia allegata alla documentazione progettuale depositata presso il Comune.
FONDAZIONI
In base a quanto riportato nella relazione tecnica allegata agli elaborati progettuali approvati, il fabbricato principale con struttura in acciaio è fondato su plinti in calcestruzzo armato gettati in opera, collegati tra loro mediante travi di collegamento in cemento armato.
ESPOSIZIONE E ILLUMINAZIONE NATURALE
Il capannone industriale è dotato di finestrature a nastro disposte lungo le pareti perimetrali, poste a un'altezza di circa ml 4,00 dal piano di calpestio.
ALTEZZA UTILE INTERNA
L'area destinata alle lavorazioni presenta altezze interne variabili: altezza massima all'intradosso e all'estradosso della falda di copertura misura rispettivamente pari a circa ml 9,00 e ml 7.40; Per il corpo di fabbrica adibito a servizi l'altezza utile interna risulta pari a circa ml 3,00.
STRUTTURE VERTICALI
Il fabbricato adibito alla lavorazione del vetro è stato realizzato con ossatura portante tipo puntiforme costituita da elementi in acciaio;
COPERTURA
La copertura del capannone, a due falde inclinate, è costituita da travi reticolari in acciaio con sovrastanti pannelli di copertura in lamiera;
PARETI ESTERNE ED INTERNE: Le pareti esterne del fabbricato risultano essere in muratura di blocchi di calcestruzzo mentre le pareti divisorie, realizzate esclusivamente in corrispondenza del soppalco, sono in laterizio forato e blocchi tipo Siporex;
PAVIMENTAZIONE INTERNA: La pavimentazione della zona servizi risulta essere in piastrelle di ceramica, mentre quella dell'area di produzione è di tipo industriale in cemento lisciato;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Gli infissi sia interni che esterni sono in ferro;
IMPIANTO ELETTRICO E IDRICOI: il complesso è fornito di impianto elettrico, idrico e fognario non è presente l'impianto di riscaldamento.
TERRENO ESCLUSIVO: Il fabbricato risulta fornito di corte esclusiva pertinenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – CAPANNONE INDUSTRIALE UBICATO A CIVITELLA ROVETO (AQ) - VIA SAN LEONARDO SNC ORA VIA CONA PANICCIA SNC, 67054

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/12/1992** al **28/07/2010**	**** Omissis****Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio **** Omissis****	15/12/1992	77630	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		L'Aquila	03/01/1993		619
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/07/2010** al **15/06/2016**	**** Omissis**** (in liquidazione) Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis****	**Atto di mutamento di destinazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio **** Omissis****	28/07/2010	3040	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		L'Aquila	03/08/2010		10360
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 04/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a L'aquila il 13/05/2008
  Reg. gen. - - Reg. part. 1455
  A favore di **** Omissis****
  Contro **** Omissis****
- **Ipoteca iscritta** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a L'aquila il 12/06/2016
  Reg. gen. - - Reg. part. 224
  A favore di **** Omissis****
  Contro **** Omissis****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a L'aquila il 17/05/2025
  Reg. gen. - - Reg. part. 11856
  A favore di **** Omissis****
  Contro **** Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

ZONE PRODUTTIVE

ART. 28 - ZONA D (PICCOLA INDUSTRIA E ARTIGIANATO COMMERCIALE)
La zona D è quella relativa alle zone artigianali "La Piana" e "Cona Paniccia".
II Piano si attua attraverso le previsioni dei relativi Piani Particolareggiati approvati dalla Provincia.

ART. 29 - ZONA D1 (PICCOLA INDUSTRIA, ARTIGIANALE, COMMERCIALE)
La zona D1 è quella relativa alla zona di S.Leonardo ed a quella posta in prossimità del Cimitero.

Il Piano si attua tramite intervento diretto con l'applicazione dei seguenti indici:
- indice di utilizzazione fondiario 0,40 mq/mq;
- altezza max 10,00 mt.;
- distacco dai confini 5,00 mt;
- parcheggi 1,00 mq/mc;
- parcheggi per destinazione com.le (secondo il disposto dell'art. 7 della L.R. 9.08.99 n. 62):
a) per superficie di vendita fino a 1.000 mq. 1,00 mq/mq
b) per superficie di vendita da 1.001 a 1.500 mq. 1,10 mq/mq
c) per superficie di vendita maggiore di 1.500 mq. 2,00 mq/mq
- distacco tra edifici 10,00 mt.
Nell'ambito di dette zone è ammessa la realizzazione dell'alloggio per il custode o per il titolare dell'azienda nel limite di mq. 150 massimi. Inoltre è possibile prevedere uffici nella misura massima del 10 % della superficie utile dell'azienda.
Si precisa inoltre che l'area interessata è soggetta al vincolo paesaggistico e a quello idrogeologico.
Per ulteriori dettagli, si rimanda al portale ufficiale del Comune di Civitella Roveto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Civitella Roveto è emerso che l'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 72/92, prot. n. 4119/92 del 31.12.1992 (pratica edilizia n. 72/92), con deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile al n. 0721 dell'08.02.1993. L'immobile risulta inoltre corredato del Nulla Osta ai Beni Ambientali n. 12177/BN/66/036-92 dell'11.12.1992; dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune e presso il Genio Civile, tuttavia, non è stato possibile reperire gli elaborati progettuali relativi al muro di sostegno destinato al contenimento del terreno sul lato sud e sul lato ovest del fabbricato, nonché il certificato di collaudo delle strutture e il certificato di agibilità. Si precisa che tale circostanza si riferisce esclusivamente alle risultanze dell'accesso agli atti eseguito presso i suddetti Enti e non consente di escludere che la documentazione possa essere stata, a suo tempo, prodotta o depositata, pur non essendo stata reperita negli archivi consultati.

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.

Dall'esame della documentazione raccolta emerge una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto assentito, fermo restando che le lievi difformità riscontrate appaiono riconducibili alle ordinarie tolleranze esecutive di cantiere.
In particolare sul lato nord del capannone la parte presenta due rientranze non riportate negli elaborati grafici

assentiti mentre la dimensione longitudinale e trasversale della struttura risulta lievemente superiore rispetto a quella indicata negli elaborati progettuali depositati, si rileva inoltre una diversa dimensioni e ubicazione degli infissi nei prospetti oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni del soppalco.

Infine nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un locale idrico, realizzato tra il capannone e il muro di sostegno esposto a sud, tale vano non è presente negli elaborati progettuali assentiti, si precisa tuttavia che il manufatto è dotato di una copertura di tipo provvisoria, non strutturalmente ancorata al capannone come visibile nella documentazione fotografica allegata.
Il suddetto locale non rispetta le distanze regolamentari previste dallo strumento di piano in vigore, si rende pertanto necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi originario, mediante la rimozione della copertura, salvo diverse determinazioni derivanti da eventuali accordi con la parte confinante o specifiche disposizioni dell'Autorità competente.

In via generale, ai fini della regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, si ritiene necessario procedere alla presentazione di un idoneo titolo edilizio in sanatoria, redatto e sottoscritto da un tecnico abilitato, al competente Ufficio Tecnico Comunale e ai competenti uffici regionali.

I costi, stimati in via approssimativa e riferiti alla sola regolarizzazione delle difformità accertate, con esclusione di eventuali conguagli, oneri istruttori aggiuntivi o ulteriori spese che dovessero emergere nel corso del procedimento amministrativo, possono essere così quantificati:

- Sanatoria opere senza titolo abilitativo (sanzione)	euro 1.032,00
- diritti di segreteria	euro 150,00
- Spese tecniche (elaborati progettuali)	euro 4.500,00
TOTALE	euro 5.682,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Capannone industriale ubicato a Civitella Roveto (AQ) - via San Leonardo snc ora via Cona Paniccia snc, 67054
  L'immobile oggetto della perizia è ubicato nella zona industriale di Civitella Rovero(AQ), ed è censito al NCEU (Catasto dei Fabbricati) al foglio n. 16, particella 902. Si tratta di un capannone industriale con struttura portante in acciaio e parte in cemento armato, la copertura è a doppia falda in lamiera grecata; il capannone è nato esclusivamente per la lavorazione del vetro. All'interno del capannone è presente un soppalco dove è ubicato l'ufficio e l'archivio mentre nella parte sottostante sono stati ricavati i sevizi a disposizione dei lavoratori. All'esterno, la corte pertinenziale, in corrispondenza dell'ingresso del manufatto risulta pavimentata con manto asfaltato mentre nella parte laterale esposta a sud è presente un muro di sostegno in c.a. distanziato dal fabbricato di circa ml 1.80 atto a contenere il terreno circostante. Il manufatto è dotato di impianti tecnologici adeguati alla destinazione industriale, tra cui impianto elettrico, idrico, oltre a quelli destinati alla lavorazione del vetro. Si precisa che, a causa del lungo periodo di non utilizzo dell'immobile, non è possibile garantire il pieno funzionamento di tali

impianti, che necessitano di una verifica approfondita da parte di professionisti qualificati. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzosoIdentificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 902, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: **€ 264.431,55**
Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene staggito, l'estensore della presente perizia, ha utilizzato il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Inoltre sono state effettuate ricerche presso uffici tecnici professionali di settore e di operatori immobiliari di zona, nonché sulla base di informazioni reperite presso gli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate di Avezzano (AQ) e per ultimo presso l'ufficio tecnico del Comune ove risiede l'immobile, inoltre sono stati presi, come dati di partenza, i valori dettati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) relativi all'ultimo semestre pubblicato; nel dettaglio si è tenuto conto della superficie netta di ogni ambiente e della superficie lorda corrispondente, quest'ultima moltiplicata per il valore medio di mercato, desunto dalle ricerche sopra evidenziate, ha portato al più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento.
Le ricerche presso le Agenzie Immobiliari di zona hanno dato valori compresi tra euro 250,00 e euro 350,00 al mq di superficie convenzionale per immobili con analoga metratura e caratteristiche, considerato il livello di manutenzione e di finiture del complesso si è ritenuto congruo adottare il valore di euro 300,00; mentre i dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (dati 0MI) relative all'ultimo semestre del Comune di Civitella Roveto, per immobili classificati come "capannoni industriali", hanno dato valori compresi, in condizioni normali, tra un minimo di euro/mq 150,00 e un massimo di euro/mq 270,00, valutate le condizioni in cui si trova oggi l'immobile, si è ritenuto corretto adottare il valore di euro/mq 270,00 mediando nuovamente i due valori sopra riportati si può affermare, con sufficiente approssimazione, che il più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie lorda convenzionale sia di euro/mq 285,00.
Va sottolineato che il valore del bene, anche se calcolato con metodo sintetico analitico basato sull'unità di misura, sarà posto in vendita a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Capannone industriale Civitella Roveto (AQ) - via San Leonardo snc ora via Cona Paniccia snc, 67054	927,83 mq	285,00 €/mq	€ 264.431,55	100,00%	€ 264.431,55
				Valore di stima:	€ 264.431,55

Valore di stima: € 264.431,55

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vizi occulti	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.682,00	€

TOTALE deprezzamenti: (13.221,60 + 5.682,00)= 18.903,60 euro

Valore finale di stima: *264.431,55 - 18.903,60 = € 245.527,95*

approssimando ***€ 245.530,00 (DUECENTOQUARANTACINQUEMILACINQUECENTOTRENTA/00)***

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

All'interno e all'esterno del compendio immobiliare sono presenti macchinari e attrezzature di tipo industriale, tra cui silos e impianti funzionali all'attività produttiva precedentemente esercitata.
Tali beni risultano privi dei requisiti di immobile per natura o per destinazione, in quanto smontabili e amovibili senza pregiudizio per la struttura edilizia, nonché dotati di autonomia funzionale ed economica rispetto al fabbricato.
Gli stessi devono pertanto essere qualificati come beni mobili strumentali all'attività d'impresa e non costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.
Conseguentemente, il valore di stima del compendio immobiliare è stato determinato escludendo detti macchinari e attrezzature, dei quali viene fornita una semplice descrizione a fini informativi dei macchinari principali.
In particolare sono presenti:
- Carroponte monotrave per sollevamento carichi;
- Lavatrice industriale per vetro;
- Classificatori verticali e rastrelliere per lo stoccaggio di lastre;
- Lastre in vetro di vario genere;
- Trasformatore elettrico trifase a secco;
- Smeragliatrice da banco;
- N.3 serbatoi idrici in acciaio zincato.

Sono inoltre presenti nel cortile di pertinenza le seguenti attrezzature:
- Serbatoio verticale in metallo;
- Serbatoio industriale per depurazione delle acque;
- Pozzo interrato per raccolta e decantazione acque;
- Cabina elettrica prefabbricata di trasformazione.

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

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Estratto di mappa e planimetria catastale;
- ✓ Visure e schede catastali;
- ✓ Titolo abilitativo;
- ✓ Relazione tecnica (variante in corso d'opera)
- ✓ Stralcio elaborati progettuali assentiti;
- ✓ Deposito Genio Civile;
- ✓ Rilievo stato di fatto;
- ✓ Titolo di proprietà;
- ✓ Ispezione ipotecaria aggiornata.

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

Cerchio, li 05/08/2026

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Civitella Roveto (AQ) - via San Leonardo snc ora via Cona Paniccia snc, 67054
  L'immobile oggetto della perizia è ubicato nella zona industriale di Civitella Rovero(AQ), ed è censito al NCEU (Catasto dei Fabbricati) al foglio n. 16, particella 902. Si tratta di un capannone industriale con struttura portante in acciaio e parte in cemento armato, la copertura è a doppia falda in lamiera grecata; il capannone è nato esclusivamente per la lavorazione del vetro. All'interno del capannone è presente un soppalco dove è ubicato l'ufficio e l'archivio mentre nella parte sottostante sono stati ricavati i sevizi a disposizione dei lavoratori. All'esterno, la corte pertinenziale, in corrispondenza dell'ingresso del manufatto risulta pavimentata con manto asfaltato mentre nella parte laterale esposta a sud è presente un muro di sostegno in c.a. distanziato dal fabbricato di circa ml 1.80 atto a contenere il terreno circostante. Il manufatto è dotato di impianti tecnologici adeguati alla destinazione industriale, tra cui impianto elettrico, idrico, oltre a quelli destinati alla lavorazione del vetro. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 902, Categoria D7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: ZONE PRODUTTIVE ART. 28 - ZONA D (PICCOLA INDUSTRIA E ARTIGIANATO COMMERCIALE) La zona D è quella relativa alle zone artigianali "La Piana" e "Cona Paniccia". II Piano si attua attraverso le previsioni dei relativi Piani Particolareggiati approvati dalla Provincia. ART. 29 - ZONA D1 (PICCOLA INDUSTRIA, ARTIGIANALE, COMMERCIALE) La zona D1 è quella relativa alla zona di S.Leonardo ed a quella posta in prossimità del Cimitero. Il Piano si attua tramite intervento diretto con l'applicazione dei seguenti indici: - indice di utilizzazione fondiario 0,40 mq/mq; - altezza max 10,00 mt.; - distacco dai confini 5,00 mt; - parcheggi 1,00 mq/mc; - parcheggi per destinazione com.le (secondo il disposto dell'art. 7 della L.R. 9.08.99 n. 62): a) per superficie di vendita fino a 1.000 mq. 1,00 mq/mq b) per superficie di vendita da 1.001 a 1.500 mq. 1,10 mq/mq c) per superficie di vendita maggiore di 1.500 mq. 2,00 mq/mq - distacco tra edifici 10,00 mt. Nell'ambito di dette zone è ammessa la realizzazione dell'alloggio per il custode o per 37 il titolare dell'azienda nel limite di mq. 150 massimi. Inoltre è possibile prevedere uffici nella misura massima del 10 % della superficie utile dell'azienda. Si precisa inoltre che l'area interessata è soggetta al vincolo paesaggistico e a quello idrogeologico. Per ulteriori dettagli, si rimanda al portale ufficiale del Comune di Civitella Roveto.

Prezzo base d'asta: € 245.530,00 (DUECENTOQUARANTACINQUEMILACINQUECENTOTRENTA/00)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 245.530,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Civitella Roveto (AQ) - via San Leonardo snc ora via Cona Paniccia snc, 67054		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Capannone industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 902, Categoria D7	**Superficie**	927,83 mq
Stato conservativo:	Attualmente il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione complessivamente ordinario, sebbene risulti inutilizzato da diversi anni. Nel corso del sopralluogo sono state rilevate diffuse infiltrazioni di acqua meteorica in più punti del capannone. In particolare, la facciata sud evidenzia un marcato stato di degrado dovuto alle ripetute infiltrazioni, con presenza di estese aree interessate da alterazioni cromatiche e fenomeni di umidità, tali da conferire alla parete una diffusa colorazione verdastra (si veda la documentazione fotografica allegata). Tali condizioni rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al ripristino delle condizioni di efficienza e conservazione dell'immobile. Si rileva inoltre che, nel locale catastalmente destinato a magazzino/archivio ubicato al di sotto del soppalco, una porzione della pavimentazione risulta mancante.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della perizia è ubicato nella zona industriale di Civitella Rovero(AQ), ed è censito al NCEU (Catasto dei Fabbricati) al foglio n. 16, particella 902. Si tratta di un capannone industriale con struttura portante in acciaio e parte in cemento armato, la copertura è a doppia falda in lamiera grecata; il capannone è nato esclusivamente per la lavorazione del vetro. All'interno del capannone è presente un soppalco dove è ubicato l'ufficio e l'archivio mentre nella parte sottostante sono stati ricavati i sevizi a disposizione dei lavoratori. All'esterno, la corte pertinenziale, in corrispondenza dell'ingresso del manufatto risulta pavimentata con manto asfaltato mentre nella parte laterale esposta a sud è presente un muro di sostegno in c.a. distanziato dal fabbricato di circa ml 1.80 atto a contenere il terreno circostante. Il manufatto è dotato di impianti tecnologici adeguati alla destinazione industriale, tra cui impianto elettrico, idrico, oltre a quelli destinati alla lavorazione del vetro. Si precisa che, a causa del lungo periodo di non utilizzo dell'immobile, non è possibile garantire il pieno funzionamento di tali impianti, che necessitano di una verifica approfondita da parte di professionisti qualificati. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		