

# TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tacchin Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2023 del R.G.E.  
promossa da

Codice fiscale: \_\_\_\_\_  
Via dell'Acquasavia, \_\_\_\_\_  
67048 - Rocca di Mezzo (AQ)

contro

Codice fiscale: \_\_\_\_\_  
Roma (RM)



## 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 .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Adeguamento e correzioni della stima.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14



## INCARICO

---

In data 14/06/2024, la sottoscritta Arch. Tacchin Alessandra, con studio in P.le Sandro Pertini - 67100 - L'Aquila (AQ), email architer3@gmail.com, PEC alessandra.tacchin@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/06/2024 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 Rocca di Mezzo (AQ) - Via dell'Acqua Savia, 2 (Coord. Geografiche: 42°10'20" N 13°30'49")

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale ad uso commerciale.

Sviluppato su due livelli, terra/primo, ha una consistenza di mq. 310,35 di superficie lorda convenzionale.

Al piano superiore si trova un grande locale finestrato e molto luminoso, un ingresso diretto dal fronte del complesso immobiliare che affaccia su un ampio parcheggio. Lateralmente all'ingresso principale sono localizzati due piccoli uffici. Nella parte opposta si trova un altro locale ad uso ripostiglio e dall'altro lato il vano scala di collegamento al piano inferiore.

Al piano inferiore si trova un locale ad uso magazzino nel quale non sono presenti né pavimenti né rivestimenti. Adiacente a tale locale è presente un locale tecnico in cui è stata installata l'autoclave per tutto il complesso immobiliare.

L'accesso al locale autoclave avviene, nell'attualità, solo ed esclusivamente attraverso il magazzino.

Al magazzino si può accedere attraverso una scala interna direttamente dal locale commerciale posto al piano superiore; da due porte di accesso direttamente dall'esterno; da una porta interna che lo collega al locale garage.

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.

L'intero Complesso immobiliare è stato oggetto di lavori di miglioramento sismico e adeguamento energetico aderendo alle agevolazioni previste dal Decreto Rilancio "Superbonus 110%".

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via dell'Acqua Savia, 2

## 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:

- [REDACTED] Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'unità immobiliare è suddivisa su due piani.

Al piano seminterrato il locale magazzino confina a Nord-Est con i sub 157 e 155 e con corridoio condominiale di accesso all'autorimessa. A Sud-Est con i sub 12,13,14,11 e 10. A Sud-Ovest con il sub 168 (locale autoclave). A Nord-Ovest con corte comune.

Al piano terra il locale commerciale confina a Nord-Est con un corridoio comune e con i sub 159 e 160. A Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Ovest confina con un porticato di passaggio comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	10,53 mq	12,70 mq	1,00	12,70 mq	2,70 m	TERRA
Ufficio 1	11,85 mq	14,53 mq	1,00	14,53 mq	2,70 m	TERRA
Ufficio 2	11,85 mq	14,53 mq	1,00	14,53 mq	2,70 m	TERRA
Negozi	140,15 mq	150,91 mq	1,00	150,91 mq	2,70 m	TERRA
Vano scala	8,48 mq	11,10 mq	1,00	11,10 mq	0,00 m	S1/T
Ripostiglio	8,48 mq	11,10 mq	1,00	11,10 mq	2,70 m	TERRA
Magazzino	148,10 mq	159,13 mq	0,6	95,48 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				310,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				310,35 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il locale magazzino, avendo accesso anche direttamente dall'esterno e dal locale autorimessa può essere comodamente separato dal locale commerciale eliminando la scala interna di collegamento.

Si ricorda che nel locale magazzino è presente una servitù di fatto per l'accesso al locale tecnico contenente l'autoclave di tutto il complesso residenziale.



# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1998 al 15/03/2007	Roma - con sede in	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 358, Sub. 158, Zc. Rocca di Mezzo Categoria C1 Cl.2, Cons. 242 Rendita € 7.736,42 Piano S1/T
Dal 09/11/2015 al 26/05/2016	con sede in	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 358, Sub. 158, Zc. Rocca di Mezzo Categoria C1 Cl.2, Cons. 242 Superficie catastale 244 mq Rendita € 7.736,42 Piano S1/T
Dal 26/05/2016 al 30/12/2017		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 358, Sub. 158, Zc. Rocca di Mezzo Categoria C1 Cl.2, Cons. 242 Superficie catastale 244 mq Rendita € 7.736,42 Piano S1/T
Dal 30/12/2017 al 04/07/2022	TRECENTO ROMANA con sede	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 358, Sub. 158, Zc. Rocca di Mezzo Categoria C1 Cl.2, Cons. 242 Superficie catastale 244 mq Rendita € 7.736,42 Piano S1/T
Dal 04/07/2022 al 11/07/2022	in Roma (RM), con sede	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 358, Sub. 158, Zc. Rocca di Mezzo Categoria C1 Cl.2, Cons. 338 Superficie catastale 300 mq Rendita € 10.805,41 Piano S1/T
Dal 11/07/2022 al 15/07/2024	ede in	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 358, Sub. 158, Zc. Rocca di Mezzo Categoria C1 Cl.2, Cons. 338 Superficie catastale 300 mq Rendita € 10.805,41 Piano S1/T
Dal 15/03/2077 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 358, Sub. 158, Zc. Rocca di Mezzo Categoria C1 Cl.2, Cons. 242 Rendita € 7.736,42 Piano S1/T

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.				catastale			
	57	358	158	Rocca di Mezzo	C1	2	338	300 mq	10805,41 €	S1/T	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

**Al piano terra nel locale magazzino esiste di fatto una servitù di passaggio** per accedere al locale autoclave al servizio di tutto il complesso immobiliare. Dal sopralluogo effettuato si rileva che, nonostante il locale sia confinante con zone che potrebbero disimpegnarlo, non è possibile spostare l'ingresso rispetto alla posizione attuale. Unico modo per disimpegnare il locale tecnico è quello di creare un corridoio che porta all'uscita dell'immobile cedendo la superficie occorrente.

Si rileva inoltre che, pur non essendo il locale collegato all'impianto termico, nel prospetto delle spese condominiali risulta una quota a carico che, secondo l'amministratore del complesso immobiliare, è dovuta alla dispersione termica.

### **STATO CONSERVATIVO**

Al piano superiore, nel locale commerciale sono presenti pavimenti e rivestimenti. L'impianto elettrico è presente ma non è stato possibile verificarne la funzionalità. L'impianto di riscaldamento a termosifoni era in origine collegato all'impianto condominiale dell'intero complesso. Successivamente è stato isolato nella prospettiva di renderlo autonomo ma non è stata rilevata alcuna caldaia. Non è stato possibile comunque verificarne la funzionalità.

L'unità immobiliare risulta priva di servizi igienici, ma nel disimpegno che collega il locale al vano scala condominiale è presente un servizio igienico censito come BENE COMUNE.

### **PARTI COMUNI**

Nel complesso immobiliare, nato originariamente come struttura ricettiva, sono presenti vari locali censiti come beni comuni, alcuni non censibili ed altri censibili.  
Il complesso è dotato di custode/portiere residente nello stabile un una unità immobiliare messa a disposizione dal Condominio.

I sub che identificano tali locali sono:

- Sub 161 - piano S1-T-1-2-3-4-5-6-7-8 - BENE COMUNE NON CENSIBILE
- Sub 162 - piano terra - A2 - 3,5 vani - BENE COMUNE CENSIBILE
- Sub 164 - piano terra - A2 - 6 vani - BENE COMUNE CENSIBILE
- Sub 165 - piano terra - A2 - 10,5vani - BENE COMUNE CENSIBILE
- Sub 166 - piano S1 - C6 - 254 mq - BENE COMUNE CENSIBILE
- Sub 167 - piano S1 - C2 - 63 mq - BENE COMUNE CENSIBILE
- Sub 168 - piano S1 - C2 - 111 mq - BENE COMUNE CENSIBILE
- Sub 169 - piano S1 - C2 - 32 mq - BENE COMUNE CENSIBILE
- Sub 170 - piano S1 - C2 - 20 mq - BENE COMUNE CENSIBILE
- Sub 171 - piano S1 - C6 - 243 mq - BENE COMUNE CENSIBILE



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SERVITU' DI PASSAGGIO PER L'ACCESSO AL LOCALE AUTOCLAVE NEL LOCALE MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Secondo quanto riportato nella Relazione tecnica di Progetto il fabbricato è realizzato con struttura portante a telaio in cemento armato che si sviluppa rastremandosi su 9 impalcati più la copertura. Il volume edilizio è diviso in due unità strutturali da un giunto di circa 15 centimetri. Tale giunto individua due corpi di fabbrica separati: le ali ai lati delle scale interne compongono il CORPO A, mentre la porzione che si sviluppa verso Est costituisce il CORPO B. L'unità immobiliare in oggetto risulta inserita nel Corpo B.

Gli orizzontamenti sono realizzati a tutti i piani con solai in latero-cemento 16+4. La presenza della soletta spessa 4 centimetri definisce l'orizzontamento rigido ai fini della descrizione del comportamento strutturale in fase sismica.

La copertura è realizzata a falde inclinate con travetti con c.a.p e pignatte senza massetto e getto di completamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1998	SRL, con sede in Roma Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILI			
Dal 15/03/2007	con sede in Conegliano (TV) Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DELL'AQUILA	15/03/2007	221/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliari - L'Aquila	22/03/2007	4751	



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2007	IMMOBILIARE SRL con sede in Roma (RM) Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sconocchia	30/12/2007	1535	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliari - L'Aquila	05/02/2018	1546	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2016	sede in Roma (RM) Codice Fiscale/P.IVA:	FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sormani	26/05/2016	400115	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliari - L'Aquila	16/06/2016	8063	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2022	SRL con sede in Roma (RM) Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sammartano Stefano	11/07/2022	45729	30661
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliari - L'Aquila	13/07/2022	13259	10740
		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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 18/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'Aquila il 12/10/2023

Reg. gen. 18625 - Reg. part. 15277

Quota: 1/1

A favore di

Contro

## 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. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio costruito intorno al 1970 è stato originariamente progettato per ospitare una struttura ricettiva alberghiera, ad oggi è adibito ad uso residenziale per la maggior parte delle superfici, oltre ad altre varie destinazioni d'uso, di cui:

- 129 residenziali
- 2 in categoria C/1 (locali commerciali)
- 4 in categoria C/2 (depositi o magazzini)
- 15 in categoria C/6 (autorimesse)
- 1 in categoria D/1 (opifici)

L'intera struttura è stata edificata in forza della Licenza Edilizia n° 377 del 05/05/1971 e successive varianti Licenza Edilizia n° 475 del 02/02/1972 e Licenza Edilizia n° 500 del 12/04/1972.

In seguito, per l'unità immobiliare in questione, in data 29/06/2022 è stata depositata una SCIA A SANATORIA con prot. 6189 per diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche di prospetto.

Il 30/06/2022 è stata depositata una SCIA alternativa al Permesso di Costruire con prot. 6262 per lavori di efficientamento energetico e miglioramento sismico, interventi poi ripresi con una CILAS per aderire alle agevolazioni fiscali del "Superbonus 110%".

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non è stato prodotto il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico al quale l'UI non è collegata.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 25.782,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 51.647,59

Importo spese straordinarie già deliberate: € 10.481,28

### **A chiarimento si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore del Condominio:**

In relazione alla richiesta di chiarimenti in ordine alla quota condominiale addebitata per le UU.II. portate a Regolamento Condominiale con l'identificazione "Rist. 1" e "Rist. 2", le riporto le seguenti:

#### **QUOTA DI CONTRIBUZIONE MEDIA**

Per quanto attiene il calcolo della quota di competenza delle richiamate UU.II., La informo che, nelle ultime tre annualità, sono stati addebitati i seguenti ammontari medi di contribuzione alle spese condominiali:

€ 2.948,00 per l'Int. "Rist. 1";

€ 22.834,00 per l'Int. "Rist. 2".

#### **CONSUMI DI CALORE**

Le spese di esercizio dell'impianto centralizzato di riscaldamento, La informo che l'operazione di distacco delle due UU.II. risale all'anno 2018 e la medesima fu posta in atto dall'allora proprietario, la società

A fronte di detta iniziativa il condominio mantenne invariato il criterio di ripartizione con l'applicazione, all'atto dell'approvazione del conto dell'esercizio, delle quote millesimali previste dal Regolamento Condominiale.

La delibera in parola (adottata il 19/08/20218) fu, poi impugnata da \_\_\_\_\_ srl e il giudizio che ne scaturì si risolse con la definizione di un negozio transattivo che nulla ha stabilito per l'eventuale modificazione dei criteri di ripartizione.

Allo stato attuale, pertanto è messo a disposizione dell'amministrazione condominiale la sola modalità di ripartizione della spesa portata dal Regolamento Millesimale, quella dell'applicazione alle spese della tabella millesimale.

La distrazione di detto criterio, infatti, non consente l'adozione di altre modalità caratterizzate da elementi oggettivi stante la necessità di considerare, per la corretta costruzione dei quali, la quantificazione della misura di addebito alle unità distaccate della frazione dei consumi involontari di calore che, in questo condominio, accoglie anche l'esercizio dei caloriferi messi in opera nelle parti comuni dell'edificio (scale, e sale comuni).

Dalla stagione 2024/2025 verrà messo in funzione l'impianto di rilevazione dei consumi individuali dei condomini.

#### **SALDI DEBITORI ATTUALI E QUOTE PREGRESSE**

La situazione contabile di \_\_\_\_\_ comporta sofferenze per complessivi € 58.113,25 maturate in conto della gestione di ordinaria amministrazione e di € 10.481,28 maturate in conto della gestione di straordinaria amministrazione azionata per la costituzione del Fondo di Dotazione Patrimoniale del Condominio.



Le quote di competenza (per le spese di ordinaria amministrazione) degli ultimi due esercizi finanziari sono pari a:

€ 32.879,90 per l'esercizio 2022/2023 (totale delle due UU.II.);  
€ 18.767,69 per l'esercizio 2023/2024 (totale delle due UU.II.).

La quota ad oggi maturata in conto dell'esercizio 2024/2025 è pari agli € 10.218,90 (totale delle due UU.II.).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via dell'Acqua Savia, 2  
Trattasi di un locale ad uso commerciale. Sviluppato su due livelli, terra/primo, ha una consistenza di mq. 310,35 di superficie lorda convenzionale. Al piano inferiore si trova un locale ad uso magazzino nel quale non sono presenti né pavimenti né rivestimenti. Adiacente a tale locale è presente un locale tecnico in cui è stata installata l'autoclave per tutto il complesso immobiliare. L'accesso al locale autoclave avviene, nell'attualità, solo ed esclusivamente attraverso il magazzino. Al magazzino si può accedere attraverso una scala interna direttamente dal locale commerciale posto al piano superiore; da due porte di accesso direttamente dall'esterno; da una porta interna che lo collega al locale garage. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 358, Sub. 158, Zc. Rocca di Mezzo, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Rocca di Mezzo (AQ) - Via dell'Acqua Savia, 2	310,35 mq	980,00 €/mq	€ 304.143,00	100,00%	€ 304.143,00
Valore di stima:					€ 304.143,00

Valore di stima del bene: € 304.143,00  
da detrarre spese condominiali insolute e oneri per completamento impianti

## ADEGUAMENTO E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	Euro	51.647,59
Riduzione pari al 20% a causa della vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore:	Euro	0,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed	Euro	00,00



adeguamenti:		
Decurtazioni per lo stato di possesso:	Euro	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	Euro	12 000,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali:	Euro	0.00
Totale detrazioni	Euro	63.647,59

**Valore finale di stima: € 240.495,41**

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.

L'Aquila, li 09/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tacchin Alessandra



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via dell'Acqua Savia, 2  
Trattasi di un locale ad uso commerciale.

Sviluppato su due livelli, terra/primo, ha una consistenza di mq. 310,35 di superficie lorda convenzionale.

Al piano superiore si trova un grande locale finestrato e molto luminoso, un ingresso diretto dal fronte del complesso immobiliare che affaccia su un ampio parcheggio. Lateralmente all'ingresso principale sono localizzati due piccoli uffici. Nella parte opposta si trova un altro locale ad uso ripostiglio e dall'altro lato il vano scala di collegamento al piano inferiore.

Al piano inferiore si trova un locale ad uso magazzino nel quale non sono presenti né pavimenti né rivestimenti. Adiacente a tale locale è presente un locale tecnico in cui è stata installata l'autoclave per tutto il complesso immobiliare.

**L'accesso al locale autoclave avviene, nell'attualità, solo ed esclusivamente attraverso il magazzino.**

Al magazzino si può accedere attraverso una scala interna direttamente dal locale commerciale posto al piano superiore; da due porte di accesso direttamente dall'esterno; da una porta interna che lo collega al locale garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 358, Sub. 158, Zc. Rocca di Mezzo, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Rocca di Mezzo (AQ) - Via dell'Acqua Savia, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 358, Sub. 158, Zc. Rocca di Mezzo, Categoria C1	Superficie	310,35 mq
Stato conservativo:	Al piano superiore, nel locale commerciale sono presenti pavimenti e rivestimenti. L'impianto elettrico è presente ma non è stato possibile verificarne la funzionalità. L'impianto di riscaldamento a termosifoni era in origine collegato all'impianto condominiale dell'intero complesso. Successivamente è stato isolato nella prospettiva di renderlo autonomo ma non è stata rilevata alcuna caldaia. Non è stato possibile comunque verificarne la funzionalità. <u>L'unità immobiliare risulta priva di servizi igienici</u> , ma nel disimpegno che collega il locale al vano scala condominiale è presente un servizio igienico censito come BENE COMUNE.		
Descrizione:	Trattasi di un locale ad uso commerciale. Sviluppato su due livelli, terra/primo, ha una consistenza di mq. 310,35 di superficie lorda convenzionale. Al piano superiore si trova un grande locale finestrato e molto luminoso, un ingresso diretto dal fronte del complesso immobiliare che affaccia su un ampio parcheggio. Lateralmente all'ingresso principale sono localizzati due piccoli uffici. Nella parte opposta si trova un altro locale ad uso ripostiglio e dall'altro lato il vano scala di collegamento al piano inferiore. Al piano inferiore si trova un locale ad uso magazzino nel quale non sono presenti né pavimenti né rivestimenti. Adiacente a tale locale è presente un locale tecnico in cui è stata installata l'autoclave per tutto il complesso immobiliare. L'accesso al locale autoclave avviene, nell'attualità, solo ed esclusivamente attraverso il magazzino. Al magazzino si può accedere attraverso una scala interna direttamente dal locale commerciale posto al piano superiore; da due porte di accesso direttamente dall'esterno; da una porta interna che lo collega al locale garage. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. L'intero Complesso immobiliare è stato oggetto di lavori di miglioramento sismico e adeguamento energetico aderendo alle agevolazioni previste dal Decreto Rilancio "Superbonus 110%".		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		