

---

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Raglione Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2018 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	10
Precisazioni.....	10
Patti .....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2 .....	16
Descrizione .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	19
Titolarità .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	19

<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	20
Confini .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	20
Consistenza .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	23
Cronistoria Dati Catastali .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	24
Dati Catastali .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	26
Precisazioni .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	27
Patti .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	27
Stato conservativo .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	27

<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	28
Parti Comuni.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	31
Stato di occupazione.....	31
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	31
Provenienze Ventennali.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	37
Normativa urbanistica.....	38
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	38

<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	39
Regolarità edilizia .....	40
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	40
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	41
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	42
Vincoli od oneri condominiali.....	43
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	43
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	43
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	43
Stima / Formazione lotti.....	45
<b>Lotto 1</b> .....	45
<b>Lotto 2</b> .....	46
Riserve e particolarità da segnalare .....	49
Riepilogo bando d'asta.....	52
<b>Lotto 1</b> .....	52
<b>Lotto 2</b> .....	52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2018 del R.G.E. ....	55
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 119.446,99</b> .....	55
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.042.790,25</b> .....	55
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	58
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Luigi Vidimari n.50, piano T-2.....	58
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T .....	59
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1 .....	60
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1 .....	61

## INCARICO

---

All'udienza del 11/02/2019, il sottoscritto Ing. Raglione Roberto, con studio in Via Antonio Gramsci, 14 - 67058 - San Benedetto dei Marsi (AQ), email ra-ro@libero.it, Tel. 339 1059102, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Luigi Vidimari n.50, piano T-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T
- **Bene N° 3** - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Luigi Vidimari n.50, piano T-2

## DESCRIZIONE

---

Appartamento al piano 2 di un complesso condominiale.

Il bene si sviluppa su un unico piano ed è composto da sei vani, accessori e tre balconi, oltre ad una cantina al piano T.

Il condominio si sviluppa su quattro livelli fuori terra, è dotato di scale interne di accesso ai vari piani e ai vari appartamenti, è dotato di spazi comuni interni all'edificio, è dotato di corte comune. L'accesso avviene attraverso la corte comune dalla via pubblica Vidimari 50.

Posto nel centro abitato di Avezzano, vicino a servizi di vario tipo e con possibilità di parcheggi pubblici.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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. risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/4)

Dati estratti dalla relazione notarile depositata dalla parte procedente.

## CONFINI

---

il bene confina:

ad Ovest

- con altro appartamento di altra proprietà e con scala comune condominiale

a Nord, ad Est ed a Sud

- con affaccio su corte comune condominiale

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	2
Cantina	14,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	2,30 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>133,56 mq</b>		

L'immobile oggetto di stima è sito in Avezzano in zona semicentrale. E' raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono) e prossimo tutti i servizi della città.

L'appartamento è posto al piano 2° ed è dotato di cantina al piano T.

Il piano T si configura come un piano poco al di sotto del piano stradale.

Al piano T sono presenti spazi comuni all'interno del condominio, oltre che un giardino condominiale. In considerazione di questo è stato considerato un coefficiente di incidenza condominiale del 5%.

I coefficienti adottati fanno capo alla banca dati di procedure.it

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/1988 al 30/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 1485, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 557,77 Piano T-2

Il Titolare Catastale risulta essere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, invece dalla relazione notarile risulta che la proprietà è per 3/4 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/4 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati confermati dalla relazione notarile datata 30/09/2022.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1485	4		A2	3	6 vani	127 mq	557,77 €	T-2	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la presenza di difformità tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Le difformità riguardano variazioni in pianta al livello 2 con destinazione appartamento e sono le seguenti:

1) L'appartamento ha subito modifiche planimetriche interne di ripartizione degli spazi.

Gli spazi interessati da tali modifiche sono la cucina, il corridoio, il bagno principale e la camera matrimoniale.

I costi della pratica catastale per adeguare le piante allo stato di fatto realizzato sono così stimati:

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 700 euro

## PRECISAZIONI

---

La presente procedura E.I. 150/2018 R.G. è stata riunita alla procedura E.I. 73/2022 R.G.

## PATTI

---

L'immobile risulta ad oggi (riferito al giorno del sopralluogo) abitato dalla Sign.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risulta proprietaria per 3/4.

Si precisa che il sopralluogo è stato effettuato in data 17/02/2020 ore 12,00.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta ad oggi in buono stato conservativo anche se la sua costruzione risale agli anni '60. Necessita di vari interventi di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

l'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale con accessi ed aree comuni ad altri appartamenti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva la esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene è parte di in un edificio che si presenta in buono stato di conservazione nel suo complesso e che è stato costruito negli anni '60.

L'edificio è di tipo condominiale con spazi comuni interni ed esterni recintati, a cui si accede da via Vidimari.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato ed ha la copertura con schema a padiglione e manto a tegole. L'Edificio è completo in ogni sua parte.

I beni in oggetto sono posti al piano 2 (appartamento) ad al piano terra (cantina) dell'edificio.

L'appartamento è completo di murature intonacate e pitturate.

L'appartamento è completo di serramenti sia esterni che interni ed ha tutti gli ambienti rifiniti con pavimentazione in parquet o gres porcellanato. inoltre è dotato di impianti elettrico sottotraccia, idraulico sanitario, riscaldamento.

Esiste anche un'area comune all'interno del corpo del fabbricato condominiale usato come parcheggio ed è dotata di porta di accesso in metallo da via Leone Marsicano, con pavimentazione in cemento, mura tinteggiate e impianto di illuminazione elettrica.

Le scale di accesso all'appartamento sono condominiali e sono di tipo in cemento armato rivestite in pietra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Nel momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 17/02/2020 ore 12,00, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato di fatto, lo stesso risultava occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Comproprietaria non eseguita nella procedura E.I. 150/2018 R.G. e poi eseguita nella procedura E.I. 73/2022 R.G.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 17/06/1988 al	**** Omissis ****	Compravendita

04/05/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Arturo di Giovanni	17/06/1988	124086	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/05/2007	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/05/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		L'Aquila	02/08/2016		10673
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 30/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il 29/12/1999  
Reg. gen. 20363 - Reg. part. 3527  
Importo: € 600.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il 10/08/2004  
Reg. gen. 18295 - Reg. part. 3820  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 215.000,00
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 01/06/2005  
Reg. gen. 14249 - Reg. part. 3169  
Importo: € 37.645,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 21/11/2007  
Reg. gen. 30412 - Reg. part. 7747  
Importo: € 79.077,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 39.538,97
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 06/06/2008  
Reg. gen. 12746 - Reg. part. 1727  
Importo: € 25.714,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 12.857,30
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a L'Aquila il 24/05/2018  
Reg. gen. 8330 - Reg. part. 734  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 4.832,16

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 07/12/2018  
Reg. gen. 19347 - Reg. part. 15791  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 30/09/2022  
Reg. gen. 17644 - Reg. part. 14384  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona A2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4

La zona A2 del PRG è definita " Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo" che per la tipologia del caso è afferente all'art. 7.2 "Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo " delle N.T.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, sono emersi i seguenti documenti (di cui si allega copia):

- Concessione di Nulla Osta della commissione edilizia al Progetto con seduta del 08/03/1960. Il "Nulla Osta" è timbrato direttamente sui documenti progettuali;
- Comunicazione di approvazione avente oggetto: Progetto Coop. "Magan Domus". numero 3028 di prot. del 12/03/1960;

Presso l'Ufficio del Genio Civile di Avezzano sono emersi i seguenti documenti (di cui si allega copia):

- Autorizzazione del Genio Civile al Progetto con data 11/03/1960. L'Autorizzazione è timbrata direttamente sui documenti progettuali.
- Lettera di Autorizzazione a Costruire. numero 3064 di prot. del 11/03/1960.

In seguito all'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Avezzano, della documentazione presente presso il Genio Civile, dello stato di fatto e la verifica anche tramite planimetria catastale, emerge quanto segue:

- Esistono difformità rilevate tra la planimetria presente nel Comune di Avezzano e lo stato attuale dei luoghi:  
1)La ripartizione interna degli spazi è stata cambiata modificando, demolendo e ricostruendo nuova muratura

in più punti dell'appartamento.

2) Mancano i certificati di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico, l'APE, certificato di ultimazione lavori, certificato di collaudo, certificato di agibilità.

per sanare tali difformità sarà necessario procedere con la presentazione di una CILA in sanatoria e pagare la relativa sanzione (art. 6 bis DPR 380/2001 - 1000 euro).

I costi associati possono essere così stimati:

a) pratica edilizia per la redazione in aggiornamento/correttivo delle planimetrie, fine lavori, collaudo, APE certificazione energetica, certificazione di conformità dell'impianto elettrico, conformità dell'impianto termico, conformità dell'impianto idrico, sanatoria, richiesta del certificato di agibilità

costi presentazione della documentazione stimati (marche, diritti e sanzioni) circa 1100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 2500 euro

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 718,32

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.064,60

Vedere Estratto conto Condominiale Allegato alla procedura

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T
- **Bene N° 3** - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T**

---

Terreno pianeggiante e seminativo di classe 2 nell'area del Comune di Scurcola Marsicana e fuori del centro abitato.

Il terreno è recintato lungo il perimetro, escluso il confine con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fg.12 part.28).

Inoltre è dotato di un accesso alla proprietà da via Contrada Unciti ed è servito da un bacino idrico che insiste sulla stessa proprietà.

Posto fuori dai centri abitati, è più prossimo al centro abitato di Cappelle che non a quello di Scurcola Marsicana.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/02/2020.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziario

### **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1**

---

Bene composto da varie parti.

1) Porzione di Fabbricato posta al piano S2 S1 T e 1 di un edificio composto di due piani interrati e di due piani fuori terra. I vari piani del fabbricato sono collegati da una scala interna ed ogni piano si compone di più vani con varie e differenti destinazioni d'uso.

I piani S1 ed S2 del fabbricato erano in stato di allagamento al momento in cui è stato effettuato il sopralluogo (Non si è potuto procedere con la verifica dello stato del luogo).

Il piano T del fabbricato è adibito ad uso commerciale.

Al piano 1 dello stesso fabbricato insiste un appartamento della stessa proprietà ed oggetto della presente procedura quale bene n°4 (Fg.12 part.28 sub.2).

2) N.2 serre di varia ed ampia superficie.

In particolare, una delle serre è realizzata in vetro e metallo ed una in metallo e materie plastiche.

Restano tracce di altre tre serre (in origine in struttura di metallo e copertura in materie plastiche) che allo stato attuale sono in stato di totale degrado.

3) Manufatti ad uso tecnologico e magazzini vari in stato di allagamento (non si è potuto procedere con la verifica dello stato dei luoghi).

4) vasca trattamento acque.

5) Tettoia metallica (con copertura in stato di degrado).

6) Due manufatti ad uso magazzino realizzati in blocchi di cemento e copertura piana. Uno di questi ha in adiacenza una tettoia in struttura e copertura metallica.

I due manufatti sono in adiacenza al muro perimetrale della proprietà nella parte che costeggia via Contrada Unciti.

7) Ampia area di terreno che costituisce anche corte comune e su cui insistono l'edificio, le serre, i manufatti e la tettoia.

Il piazzale è recintato lungo il perimetro su tre lati, escluso il confine con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fg.12 part.27) ed è dotato di un doppio accesso alla proprietà da via Contrada Unciti e da via Tiburtina Valeria.

Posto fuori dai centri abitati, è più prossimo al centro abitato di Cappelle che non a quello di Scurcola Marsicana.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/02/2020.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

---

Porzione posta al piano 1 di un edificio composto di due piani interrati e di due piani fuori terra e collegati tra di loro da una scala interna comune.

La rimanente porzione dell'edificio è posta ai livelli S2 S1 T e 1 ed è anche essa parte della presente procedura come facente parte del bene n°3 (Fg.12 part.28 sub.1).

Il bene in oggetto è un appartamento destinato ad abitazione civile e non completamente rifinito in quanto nella zona giorno manca di pavimentazione.

L'edificio insiste su un ampio piazzale, che è corte ad uso comune per l'intero edificio ed altri costruzioni presenti nel bene n°3.

Sul piazzale insistono anche varie serre di ampia superficie, una vasca idrica, fabbricati ad uso tecnologico e vari altri ancora.

Il piazzale è recintato lungo tre lati del suo perimetro, escluso il confine con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fg.12 part.27).

Il bene in oggetto è dotato di un doppio accesso alla proprietà, ovvero da via Contrada Unciti e da via Tiburtina Valeria.

Posto fuori dai centri abitati, è più prossimo al centro abitato di Cappelle che non a quello di Scurcola Marsicana.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/02/2020.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T**

---

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. risulta completa.

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1**

---

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. risulta completa.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

---

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. risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/4)

Dati estratti dalla relazione notarile depositata dalla parte precedente.

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Dati estratti dalla relazione notarile depositata dalla parte precedente.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Dati estratti dalla relazione notarile depositata dalla parte precedente.

## CONFINI

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T**

---

Il bene confina

a Nord con altro terreno di altra proprietà,

a Sud con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fg.12 part.28),

a Est con via Contrada Unciti,

a Ovest con altro terreno di altra proprietà.

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1**

---

Il bene confina

a Nord con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fg.12 part.27),

a Sud con la strada statale 5 (Strada Tiburtina Valeria),

a Est con via Contrada Unciti,

a ovest con altro terreno di altra proprietà.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

---

Il bene confina

a Nord, ad est, ad ovest con affaccio su corte comune bene n°3 (Fg.12 part.28 sub.1),

a Sud con il terrazzo al piano 1 e porzione del bene n°3 (Fg.12 part.28 sub.1).

## CONSISTENZA

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5060,00 mq	5488,00 mq	1,00	5488,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5488,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5488,00 mq</b>		

Il bene oggetto di stima è sito in zona periferica del Comune di Scurcola Marsicana e non è vicino a servizi sociali e commerciali.

Sul bene insistono un muro di recinzione ed un bacino idrico.

### BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito 1	16,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	1,80 m	S2
Locale di deposito 2	36,00 mq	44,00 mq	0,20	8,80 mq	1,90 m	S2
Centrale termica	35,00 mq	42,00 mq	0,15	6,30 mq	3,00 m	S1
Centrale Idrica	4,50 mq	6,50 mq	0,15	0,98 mq	3,00 m	S1
Officina	56,00 mq	63,00 mq	0,35	22,05 mq	3,80 m	S1
Rimessa macchine ed attrezzi agricoli	225,00 mq	245,00 mq	0,35	85,75 mq	4,00 m	S1
Rimessa prodotti agricoli deteriorabili	102,00 mq	110,00 mq	0,35	38,50 mq	4,00 m	S1
Sala Mensa	65,00 mq	75,00 mq	0,35	26,25 mq	2,80 m	S1
Laboratorio Analisi (con locale WC)	21,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	2,80 m	S1
Autorimessa	55,00 mq	65,00 mq	0,35	22,75 mq	3,80 m	S1
Manufatto ad uso tecnologico	50,00 mq	60,00 mq	0,15	9,00 mq	2,75 m	S1
Serra vetro e metallo	1300,00 mq	1330,00 mq	0,25	332,50 mq	5,65 m	T
esposizione prodotti di serra e uffici	225,00 mq	245,00 mq	1,00	245,00 mq	3,90 m	T
Negozi vendita piante e fiori	225,00 mq	235,00 mq	1,00	235,00 mq	3,90 m	T

Terrazza	210,00 mq	215,00 mq	0,15	32,25 mq	0,00 m	1
Serra copertura in plastica	610,00 mq	630,00 mq	0,05	63,00 mq	2,50 m	T
vasca idrica	62,00 mq	72,00 mq	0,20	14,40 mq	0,00 m	T
Tettoia metallica con copertura in plastica	310,00 mq	310,00 mq	0,05	15,50 mq	4,50 m	T
Magazzino 1	25,00 mq	32,00 mq	0,15	4,80 mq	2,80 m	T
Magazzino 2	19,00 mq	24,00 mq	0,15	3,60 mq	2,80 m	T
Tettoia magazzino 2	29,00 mq	29,00 mq	0,10	2,90 mq	2,80 m	T
Terreno	14525,00 mq	14525,00 mq	0,03	363,13 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1545,61 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1545,61 mq</b>		

I coefficienti adottati in generale sono quelli suggeriti da [procedure.it](http://procedure.it)

Il coefficiente adottato per i locali tecnici è 0,15 ed è stato rilevato dal sito del [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it)

Il coefficiente adottato per i locali accessori è 0,35 ed è stato rilevato dal sito del [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it)

Tre serre identificate nelle planimetrie catastali non vengono annotate tra le consistenze del bene in quanto sono in avanzato stato di degrado e di fatto rimane solo il basamento.

La serra in vetro e metallo è considerata con un coefficiente 0,25 per tenerne conto dei rapporti di costo ricavati dalla Banca Dati della Agenzia delle Entrate tra Capannoni Industriali e Negozi a destinazione commerciale per tale zona(Codice zona: Extraurbana).

La serra con copertura in plastica è considerata con un coefficiente 0,05 per tener conto:

- dei rapporti di costo ricavati da una ricerca di mercato relativa a serre con coperture plastiche (valore circa 100 euro/mq) e i valori in Banca Dati della Agenzia delle Entrate relativi a negozi a destinazione commerciale per tale zona(Codice zona: Extraurbana).

- dello stato di cattiva manutenzione della copertura e degli impianti.

La vasca idrica viene valutata in base ai costi di realizzazione con riferimento al Prezziario Regione Abruzzo Opere Edili 2023:

1) realizzazione dello scavo di 200 cm di profondità

codice E.01.20.10.a: 14,40 euro/mc x 2,00 m = 28,80 euro/mq da cui 28,80 x 72 mq = 2073,60 euro

2) posa di calcestruzzo

codice E.03.10.20.a: 165,37 euro/mc x 0,2 m = 33,07 euro/mq da cui 33,07 x 72 mq = 2381,33 euro

3) posa di blocchi in calcestruzzo

codice E.05.30.00.d: 55,31 euro/mq da cui 55,31 x (h)2 m x (p)36 m = 3982,32 euro

Non vengono valutati gli impianti elettrici ed idrici in quanto non si ha evidenza che siano funzionanti.

A sommare 1) + 2) + 3): Totale costi di realizzazione = 8437,25 euro

Il costo unitario stimato è di 8437,25 euro / 72mq = 117,18 euro/mq

Per tenerne conto dei rapporti di costo qui ricavati e dei valori riportati in Banca Dati della Agenzia delle Entrate di Negozi a destinazione commerciale per tale zona(Codice zona: Extraurbana), viene usato un coefficiente 0,20.

La tettoia metallica con copertura in plastica è considerata con un coefficiente 0,05 per tener conto:

- dei rapporti di costo ricavati da una ricerca di mercato (valore circa 100 euro/mq) e i valori in Banca Dati della Agenzia delle Entrate relativi a negozi a destinazione commerciale per tale zona(Codice zona: Extraurbana).
- dello stato di cattiva manutenzione della copertura
- della mancanza di regolarità edilizia
- della mancanza di distanza dalla strada prevista dalle N.T.A.
- della possibilità di smontarla e riutilizzarla

I magazzini 1 e 2 sono considerati con un coefficiente riduttivo pari a 0,15 per tener conto:

- dei rapporti di costo ricavati dalla Banca Dati della Agenzia delle Entrate tra magazzini e Negozi a destinazione commerciale per tale zona(Codice zona: Extraurbana).
- dello stato grezzo dei manufatto
- della mancanza di regolarità edilizia

e per la tettoia del magazzino 2 viene usato un coefficiente riduttivo 0,1 per tener conto:

- dei rapporti di costo ricavati da una ricerca di mercato (valore circa 100 euro/mq) e i valori in Banca Dati della Agenzia delle Entrate relativi a negozi a destinazione commerciale per tale zona(Codice zona: Extraurbana).
- della mancanza di regolarità edilizia

Il terreno in base ad una indagine di mercato, ovvero considerando il prezzo richiesto per terreni prossimi ed in vendita sul mercato (circa 15 euro/m) è stato considerato con un coefficiente 0,025 rispetto ai valori in Banca Dati della Agenzia delle Entrate relativi a negozi a destinazione commerciale per tale zona(Codice zona: Extraurbana).

Sono stati utilizzati i coefficienti per ricondurre tutte le tipologie di superfici a quella equivalente di un negozio avendo fissato il prezzo di questo come riferimento.

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	215,00 mq	265,00 mq	1,00	265,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	145,00 mq	145,00 mq	0,25	36,25 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>301,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>301,25 mq</b>		

Il bene oggetto di stima è sito in zona periferica del Comune di Scurcola Marsicana e non è vicino a servizi sociali e commerciali.

I coefficienti adottati fanno riferimento alle tabelle di procedure.it

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1998 al 30/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 27 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 54 88 Reddito dominicale € 26,93 Reddito agrario € 18,42

Il Titolare Catastale risulta essere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, invece dalla relazione notarile risulta che la proprietà è per 3/4 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/4 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati confermati dalla relazione notarile datata 30/09/2022.

### BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/1995 al 20/02/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 28 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 01 76 72
Dal 05/03/2000 al 24/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 28, Sub. 1 Categoria D8, Cons. i Rendita € 12.901,61 Piano S1-2-T-1
Dal 25/03/2016 al 30/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 28, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 12.901,61 Piano S1-2-T-1

Il Titolare Catastale risulta essere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, invece dalla relazione notarile risulta che la proprietà è per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dati confermati dalla relazione notarile datata 30/09/2022.

### BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/1995 al 05/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 28

		Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 01 76 72
Dal 06/03/2000 al 30/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 28, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 673,98 Piano 1

Il Titolare Catastale risulta essere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, invece dalla relazione notarile risulta che la proprietà è per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dati confermati dalla relazione notarile datata 30/09/2022.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
12	27									

#### Corrispondenza catastale

Il Titolare Catastale risulta essere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, invece dalla relazione notarile risulta che la proprietà è per 3/4 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/4 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	28	1		D10				12901,61 €	S1-2-T-1	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Le difformità riguardano:

- la presenza di una tettoia realizzata in strutture metalliche ed antistante il corpo del fabbricato principale e la serra in metallo e vetro. Tale tettoia non è presente nella documentazione catastale.
- la presenza di un manufatto ad uso tecnologico ed adiacente la centrale termica. Tale manufatto non è presente nella documentazione catastale.
- la presenza di due manufatti e tettoia adiacente ad uno di questi. I due manufatti sono realizzati in blocchi di cemento e copertura piana. La tettoia adiacente è in struttura e copertura metallica. I due manufatti sono in adiacenza al muro perimetrale della proprietà nella parte che costeggia via Contrada Unciti. Tali manufatti non sono presenti nella documentazione catastale.
- tre serre presenti nella documentazione catastale sono di fatto in stato di degrado avanzato e rimane il solo basamento.

I costi della pratica catastale per adeguare le piante allo stato di fatto realizzato sono così stimati:

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 1500 euro

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	28	2		A2							

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la presenza di un muro in zona giorno sulle planimetrie catastali, che invece nello stato di fatto non risulta presente.

I costi associati di pratica catastale per adeguare le piante allo stato di fatto realizzato possono essere così stimati:

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 500 euro

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T**

La presente procedura E.I. 150/2018 R.G. è stata riunita alla procedura E.I. 73/2022 R.G.

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1**

La presente procedura E.I. 150/2018 R.G. è stata riunita alla procedura E.I. 73/2022 R.G.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

La presente procedura E.I. 150/2018 R.G. è stata riunita alla procedura E.I. 73/2022 R.G.

## PATTI

---

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

L'immobile risulta ad oggi abitato dal Sign. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risulta proprietario per 1/2.  
Si precisa che il sopralluogo è stato effettuato in data 17/02/2020 ore 10,00.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T**

L'immobile si presenta in stato di abbandono e con evidenti carenze di manutenzione.

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1**

L'immobile si presenta in stato di abbandono e con evidenti carenze di manutenzione.

L'edificio principale ha la terrazza con copertura in solo manto bituminoso.

Tre serre hanno completamente perso la copertura ed è rimasto solo il basamento di cemento.

Una serra ha la copertura ampiamente danneggiata.

La tettoia adiacente la serra in metallo e vetro ha la copertura ampiamente danneggiata.

L'edificio principale ha i piani S1 ed S2 allagati e non è stato possibile procedere con i sopralluoghi.

I fabbricati degli impianti tecnologici ed i magazzini al piano S1 risultavano allagati al momento del sopralluogo e non è stato possibile ispezionarli.

I costi di completamento della terrazza vengono valutati con riferimento al Prezziario Regione Abruzzo Opere Edili 2023 e vengono riferiti al mq di superficie:

a) il costo della pavimentazione da fare sui balconi viene così calcolato:

superficie terrazza= 210mq

1)posa in opera codice E.09.10.20.b - 18,62 euro/mq

2)pavimenti in gres codice E.09.30.10.a - 40,13 euro/mq

a sommare 1)+2) costi al mq = 58,75 euro/mq

Costi di realizzazione = 12337,50 euro

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

L'immobile necessita di vari interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria). Finestre da accomodare, parte del manto bituminoso dei balconi da ripristinare e pavimento da fare, pavimento ed imbiancatura in zona giorno da fare ed altri opere di rifinitura varie.

I costi di completamento vengono valutati senza pretendere di essere esaustivi e con riferimento al Prezziario Regione Abruzzo Opere Edili 2019 e vengono riferiti al mq di superficie ed al m lineare:

a) il costo del manto bituminoso da ripristinare vien così calcolato:

superficie da ripristinare= circa 40mq

impermeabilizzazione bituminosa codice E.14.10.12.a - 19,49 euro/mq

costo di realizzazione = 779,60 euro/mq

b) il costo della pavimentazione da fare sui balconi viene così calcolato:

superficie balconi= 145mq

1)posa in opera codice E.09.10.20.b - 18,62 euro/mq

2)pavimenti in gres codice E.09.30.10.a - 40,13 euro/mq

a sommare 1)+2) costi al mq = 56,37 euro/mq

Costi di realizzazione = 8518,75 euro

c) il costo della pavimentazione in zona giorno da fare viene così calcolato:

superficie zona giorno (cucina + sala)= 135mq

1)posa in opera codice E.09.10.20.b - 18,62 euro/mq

2)pavimenti in gres codice E.09.30.10.b - 42,26 euro/mq

a sommare 1)+2) costi al mq = 60,88 euro/mq

Costi di realizzazione 1)+2) = 8218,80 euro

3)battiscopa codice E.10.80.40.a - 12,11 euro/ml

Costi di realizzazione di 80ml di 3) = 968,8 euro

Costi di realizzazione di 1)+2)+3) = 9187,60 euro

d) il costo di preparazione delle pareti per la tinteggiatura (cucina):

superficie: circa 25mq

1) stuccatura e rasatura codice E.21.10.10.a - 1,91 euro/mq

2)carteggiatura codice E.21.10.10.b - 1,29 euro/mq

a sommare 1)+2) costi al mq = 3,20 euro/mq

Costi di realizzazione = 80,00 euro

e) il costo di tinteggiatura zona giorno:

superficie = 135mq (soffitto)+ circa 220mq (pareti)= circa 355mq

tinteggiatura codice E.21.20.40.a - 6,94 euro/mq

Costo di realizzazione = 2463,70 euro/mq

f) il costo di acquisto e di installazione della porta della dispensa e della botola di accesso al sottotetto vengono forfettizzati in 1000 euro

g) altri costi forfettari di finitura e manutenzioni varie non valutati nel dettaglio e qui vengono stimati in circa 3000 euro

Totale a sommare a)+b)+c)+d)+e)+f)+g) = 25029,65 euro

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T**

---

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

Il bene pignorato risulta avere una recinzione perimetrale comune con il bene n°3 (Fig.12 part.28 oggetto della presente procedura) che li separa da altre proprietà.

Tra i due beni (n°2 e n°3) non esiste alcuna barriera di separazione.

### **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1**

---

l'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ha comunque accessi e corte in comune con il bene n.4 (al foglio 12 part. 28 sub.2)

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

---

l'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ha comunque accessi e corte in comune con il bene n.3 (al foglio 12 part. 28 sub.1)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T**

---

Sul Bene sussistono vincoli relativi a:

- fascia di inedificabilità canali
- linea Terna 150KV
- vincolo paesaggistico fiumi
- fascia di rispetto stradale

### **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1**

---

Sul Bene sussistono vincoli relativi a:

- fascia di inedificabilità canali
- linea Terna 150KV

- vincolo paesaggistico fiumi
- fascia di rispetto stradale

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

---

Non si rileva la esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T**

---

Il terreno è recintato lungo la sua porzione di perimetro che lo divide da altre proprietà.

La recinzione è realizzata per una porzione con soli blocchi di cemento e per altra porzione con blocchi di cemento alla base e barriere metalliche sovrastanti.

Sul terreno insiste un bacino idrico realizzato mediante scavo nel terreno e recintato con muratura di protezione realizzata a blocchi di cemento.

#### **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1**

---

Il fabbricato principale ha la struttura portante in cemento armato, con coperture in parte a schema a doppia falda e manto a tegole ed in parte con copertura piana e manto di tipo bituminoso.

L'edificio è completo di tamponature che sono in muratura intonacate e pitturate.

L'edificio è completo di serramenti sia esterni che interni.

Le scale di accesso ai vari livelli sono interne, sono di tipo in cemento armato e rivestite in pietra.

Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione prevalentemente in marmo.

I muri sono tutti intonacati e tinteggiati.

La porzione a piano terra è completa di impianti.

La parte posta al piano 1 è costituita da un terrazzo pavimentato con un manto bituminoso.

Non è stato possibile fare una ispezione dei piani S1 ed S2 in quanto allagati al momento del sopralluogo e non ispezionabili.

I locali ad uso tecnologico ed i magazzini vari hanno la struttura portante in cemento armato e la copertura piana e manto bituminoso.

Non è stato possibile fare una ispezione dei locali tecnologici in quanto allagati al momento del sopralluogo e non ispezionabili.

Una delle serre ha struttura portante metallica, basamento in massetto di cls e copertura in materiale plastico (in cattive condizioni dato che la copertura è ampiamente danneggiata).

Una delle serre ha struttura portante metallica, basamento in massetto di cls, pareti e copertura in vetro.

Tre serre sono in avanzato stato di degrado essendo completamente prive della copertura originaria e essendo rimasto solo il massetto di base delle stesse.

La vasca per il trattamento in acqua è realizzata in calcestruzzo.

La tettoia è realizzata in metallo con basamento in massetto di cls e copertura in materiale plastico (la copertura è ampiamente danneggiata).

I due manufatti realizzati in adiacenza al muro perimetrale della proprietà, nella parte che costeggia via Contrada Unciti, sono realizzati in blocchi di cemento e copertura piana. Uno di questi manufatti ha in adiacenza anche una tettoia in struttura e copertura metallica.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

---

Il fabbricato ha la struttura portante in cemento armato, con coperture in parte a schema a doppia falda e manto a tegole ed in parte con copertura piana e manto di tipo bituminoso.

L'edificio è completo di tamponature che sono in muratura intonacate e pitturate.

L'edificio è completo di serramenti sia esterni che interni.

Le scale di accesso al livello sono interne e sono di tipo in cemento armato rivestite in pietra.

Tutti gli ambienti zona notte sono rifiniti con pavimentazione in parquet, mentre gli ambienti in zona giorno mancano di pavimentazione pur essendo rifiniti nelle restanti parti.

I muri sono tutti intonacati e tinteggiati.

Sono presenti gli impianti termico, idrico sanitario, elettrico e del gas.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 17/02/2020 ore 10,00 circa, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato di fatto, lo stesso risultava abitato dal Sign. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma nessun persona era presente. E' stato eseguito un accesso forzoso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/1997 al 04/05/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Roberto Colucci	27/08/1997	12503	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		L'Aquila	19/09/1997		10655
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/05/2007	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/05/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		L'Aquila	02/08/2016		10673
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

### BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1973 al	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			

04/05/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonino Spada	11/12/1973	27735	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Avezzano	22/12/1973	4208			
Dal 05/05/2007	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/05/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		L'Aquila	02/08/2016		10673
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 11/12/1973 al 04/05/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonino Spada	11/12/1973	27735	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Avezzano	22/12/1973	4208	
Dal 05/05/2007	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/05/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		L'Aquila	02/08/2016		10673
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 30/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il 29/12/1999  
Reg. gen. 20363 - Reg. part. 3527  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il 10/08/2004  
Reg. gen. 18295 - Reg. part. 3820  
Importo: € 430.000,00

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

Capitale: € 215.000,00

Note: Annotazione ad Iscrizione NN. 12048/1783 del 07/07/2010 derivante da restrizione di beni del 25/06/2010 Notaio Colucci Roberto sede di Avezzano (AQ). Numero di repertorio 31754/21809 Foglio 29 Particella 902 subalterno 4

- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 01/06/2005  
Reg. gen. 14249 - Reg. part. 3169  
Importo: € 37.645,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 21/11/2007  
Reg. gen. 30412 - Reg. part. 7747  
Importo: € 79.077,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.538,97
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 06/06/2008  
Reg. gen. 12746 - Reg. part. 1727  
Importo: € 25.714,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.857,30
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a L'Aquila il 24/05/2018  
Reg. gen. 8330 - Reg. part. 734  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 4.832,16

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 07/12/2018  
Reg. gen. 19347 - Reg. part. 15791  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 30/09/2022  
Reg. gen. 17644 - Reg. part. 14384  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 30/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il 29/12/1999  
Reg. gen. 20363 - Reg. part. 3527  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il 10/08/2004  
Reg. gen. 18295 - Reg. part. 3820  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 215.000,00  
Note: Annotazione ad Iscrizione NN. 12048/1783 del 07/07/2010 derivante da restrizione di beni del 25/06/2010 Notaio Colucci Roberto sede di Avezzano (AQ). Numero di repertorio 31754/21809 Foglio 29 Particella 902 subalterno 4
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 01/06/2005  
Reg. gen. 14249 - Reg. part. 3169  
Importo: € 37.645,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 21/11/2007  
Reg. gen. 30412 - Reg. part. 7747  
Importo: € 79.077,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.538,97
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 06/06/2008  
Reg. gen. 12746 - Reg. part. 1727  
Importo: € 25.714,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.857,30
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a L'Aquila il 24/05/2018  
Reg. gen. 8330 - Reg. part. 734  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 4.832,16

### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 07/12/2018  
Reg. gen. 19347 - Reg. part. 15791

Quota: 1/4

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 30/09/2022

Reg. gen. 17644 - Reg. part. 14384

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 30/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a L'Aquila il 29/12/1999

Reg. gen. 20363 - Reg. part. 3527

Importo: € 600.000,00

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

Capitale: € 300.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a L'Aquila il 10/08/2004

Reg. gen. 18295 - Reg. part. 3820

Importo: € 430.000,00

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

Capitale: € 215.000,00

Note: Annotazione ad Iscrizione NN. 12048/1783 del 07/07/2010 derivante da restrizione di beni del 25/06/2010 Notaio Colucci Roberto sede di Avezzano (AQ). Numero di repertorio 31754/21809 Foglio 29 Particella 902 subalterno 4

- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale

Iscritto a L'Aquila il 01/06/2005

Reg. gen. 14249 - Reg. part. 3169

Importo: € 37.645,98

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

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale

Iscritto a L'Aquila il 21/11/2007

Reg. gen. 30412 - Reg. part. 7747

Importo: € 79.077,94

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

Capitale: € 39.538,97

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale

Iscritto a L'Aquila il 06/06/2008

Reg. gen. 12746 - Reg. part. 1727

Importo: € 25.714,60

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

Capitale: € 12.857,30

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 24/05/2018

Reg. gen. 8330 - Reg. part. 734

Importo: € 20.000,00

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

Capitale: € 4.832,16

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 07/12/2018

Reg. gen. 19347 - Reg. part. 15791

Quota: 1/4

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 30/09/2022

Reg. gen. 17644 - Reg. part. 14384

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T**

Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona E2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.18 del 28/05/2004 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 21 ordinario del 30/07/2004

La zona E2 del PRG è definita " Zona Agricola" che per la tipologia del caso è afferente all'art. 25 delle N.T.A. (Testo variato con delibera di C.C. nn° 38 del 12/11/2009) che recita quanto segue:

In questa zona è possibile realizzare interventi per la coltivazione dei terreni, per l'irrigazione degli stessi e quant'altro è necessario alla coltivazione ed alla protezione delle colture.

Sono consentiti :

a) interventi edilizi da adibire ad uso residenziale necessari per la conduzione del fondo nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità minima aziendale 10.000 mq;

- Lotto minimo 1.500 mq;

- i. f.t. 0.03 mc/mq;

- Volume massimo edificabile mc 800

b) I manufatti connessi alla conduzione del fondo ( ricoveri per attrezzi e macchinari, impianti fissi di protezione dei prodotti, silos e altre opere di stoccaggio, impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento, nel rispetto dei seguenti indici:

U.t. 0,015 mq/mq fino ad un massimo di 300 mq;

Lotto minimo 3.000 mq;

Il lotto minimo di cui alle lettere a, b è valido solo per gli imprenditori agricoli a titolo principale.

Valgono le agevolazioni e prescrizioni previste dall'art. 70 della L.R. n° 18/83.

Inoltre la proprietà è lambita da una strada statale e le N.T.A. all'Art. 10 recitano:

Zone destinate alla viabilità

L'individuazione grafica delle strade ha valore indicativo fino alla redazione del progetto delle opere. Le strade sono classificate come segue:

a) Strade di media importanza: strade statali e provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10.50. Al di fuori della zona urbana, la distanza da osservare per l'ubicazione delle nuove costruzioni è di ml. 30;

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1**

---

Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona E2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.18 del 28/05/2004 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 21 ordinario del 30/07/2004

La zona E2 del PRG è definita " Zona Agricola" che per la tipologia del caso è afferente all'art. 25 delle N.T.A. (Testo variato con delibera di C.C. nn° 38 del 12/11/2009) che recita quanto segue:

In questa zona è possibile realizzare interventi per la coltivazione dei terreni, per l'irrigazione degli stessi e quant'altro è necessario alla coltivazione ed alla protezione delle colture.

Sono consentiti :

a) interventi edilizi da adibire ad uso residenziale necessari per la conduzione del fondo nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità minima aziendale 10.000 mq;

- Lotto minimo 1.500 mq;

- i. f.t. 0.03 mc/mq;

- Volume massimo edificabile mc 800

b) I manufatti connessi alla conduzione del fondo ( ricoveri per attrezzi e macchinari, impianti fissi di protezione dei prodotti, silos e altre opere di stoccaggio, impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento, nel rispetto dei seguenti indici:

U.t. 0,015 mq/mq fino ad un massimo di 300 mq;

Lotto minimo 3.000 mq;

Il lotto minimo di cui alle lettere a, b è valido solo per gli imprenditori agricoli a titolo principale.

Valgono le agevolazioni e prescrizioni previste dall'art. 70 della L.R. n° 18/83.

Inoltre la proprietà è lambita da una strada statale e le N.T.A. all'Art. 10 recitano:

Zone destinate alla viabilità

L'individuazione grafica delle strade ha valore indicativo fino alla redazione del progetto delle opere. Le strade sono classificate come segue:

a) Strade di media importanza: strade statali e provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10.50. Al di fuori della zona urbana, la distanza da osservare per l'ubicazione delle nuove costruzioni è di ml. 30;

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

---

Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona E2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.18 del 28/05/2004 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 21 ordinario del 30/07/2004

La zona E2 del PRG è definita " Zona Agricola" che per la tipologia del caso è afferente all'art. 25 delle N.T.A. (Testo variato con delibera di C.C. nn° 38 del 12/11/2009) che recita quanto segue:

In questa zona è possibile realizzare interventi per la coltivazione dei terreni, per l'irrigazione degli stessi e quant'altro è necessario alla coltivazione ed alla protezione delle colture.

Sono consentiti :

a) interventi edilizi da adibire ad uso residenziale necessari per la conduzione del fondo nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità minima aziendale 10.000 mq;

- Lotto minimo 1.500 mq;

- i. f.t. 0.03 mc/mq;

- Volume massimo edificabile mc 800

b) I manufatti connessi alla conduzione del fondo ( ricoveri per attrezzi e macchinari, impianti fissi di protezione dei prodotti, silos e altre opere di stoccaggio, impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento, nel rispetto dei seguenti indici:

U.t. 0,015 mq/mq fino ad un massimo di 300 mq;

Lotto minimo 3.000 mq;

Il lotto minimo di cui alle lettere a, b è valido solo per gli imprenditori agricoli a titolo principale.

Valgono le agevolazioni e prescrizioni previste dall'art. 70 della L.R. n° 18/83.

Inoltre la proprietà è lambita da una strada statale e le N.T.A. all'Art. 10 recitano:

Zone destinate alla viabilità

L'individuazione grafica delle strade ha valore indicativo fino alla redazione del progetto delle opere. Le strade sono classificate come segue:

a) Strade di media importanza: strade statali e provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10.50. Al di fuori della zona urbana, la distanza da osservare per l'ubicazione delle nuove costruzioni è di ml. 30;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T**

---

In seguito all'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scurcola Marsicana, sono emersi i seguenti documenti (di cui si allega copia):

- Pratica Edilizia n.84 del 1999

Oggetto: Realizzazione di impianti tecnologici ai sensi della legge 662/96 dove viene fatto riferimento al presente bene (Fg 12 part. 27) per gli indici di edificabilità.

In seguito all'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scurcola Marsicana , della verifica dello stato di fatto e la verifica anche tramite planimetria catastale, si è riscontrata la presenza di una recinzione in muratura su tre dei 4 lati che costituiscono il suo perimetro e all'interno della sua area è stato

realizzato un bacino idrico derivante da scavo del terreno.

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scurcola Marsicana, sono emersi i seguenti documenti (di cui si allega copia):

- Concessione Edilizia n.42 del 1989 - Pratica 66\_1989.

Natura delle opere: Costruzione di un fabbricato per la rimessa di macchinari e prodotti agricoli, con sovrastante alloggio custode.

- Concessione Edilizia n.17 del 1990 - Pratica 25\_1990.

Natura delle opere: Costruzione di un fabbricato per la rimessa di macchinari e prodotti agricoli, con sovrastante alloggio custode.

- Concessione Edilizia n.75 del 1991 - Pratica 47\_1991.

Natura delle opere: Costruzione di un monolocale interrato da destinarsi ad officina-magazzino.

- Concessione Edilizia n.31 del 1993 - art. 1 legge 28/01/77 n. 10 - Pratica 40\_1993.

Natura delle opere: Realizzazione Fabbricato rurale ad uso impianto di trasformazione e lavorazione prodotti agricoli con annessa residenza - Variante in corso d'opera Concessione n.75 del 25/05/91

- Richiesta di Concessione edilizia in sanatoria - Pratica 10\_1995.

Oggetto: condono edilizio ai sensi della legge 724/94 per cambio di destinazione d'uso di un fabbricato sito in Comune di Scurcola Marsicana

- Certificato di Agibilità del 15/12/95 relativo alla Concessione Edilizia n.42 del 12/01/90 pratica 66\_89.

Il certificato di Agibilità è relativo a: Locale ad uso serre, locali ad uso rimessa attrezzi agricoli, locale ad uso mensa e laboratorio analisi, locale esposizione ufficio, officina centrale idrica e termica, magazzino.

- Pratica Edilizia n.84 del 1999.

Oggetto: Realizzazione di impianti tecnologici ai sensi della legge 662/96.

Presso l'Ufficio del Comune di Scurcola Marsicana nella pratica 66\_89 sono presenti anche il certificato di collaudo statico delle strutture, il certificato di isolamento termico ed il certificato di conformità elettrica.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In seguito all'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scurcola Marsicana , dello stato di fatto e la verifica anche tramite planimetria catastale, è emerso quanto segue:

1) non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa ad una tettoia metallica che invece è stata realizzata antistante ed in adiacenza alla serra in metallo e vetro.

Tale tettoia non risulta a distanza idonea dalla strada statale come prescritto dalle N.T.A.

La tettoia risulta distante dalla strada statale Tiburtina Valeria circa 25m invece dei 30m prescritti nelle N.T.A.

La tettoia ha una pianta trapezoidale inscritta in un rettangolo con i lati principali aventi le seguenti misure: pianta inscritta i un rettangolo circa 18m x 15m, area in pianta circa 230mq, area copertura circa 310mq.

2) non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa a due manufatti realizzati in adiacenza al muro

perimetrale della proprietà nella parte che costeggia via Contrada Unciti.  
Questi due manufatti sono realizzati in blocchi di cemento e copertura piana.  
Uno di questi manufatti ha in adiacenza anche una tettoia metallica.

I due manufatti hanno pianta rettangolare con misure:

A) circa 5,00m x 6,40m ed area circa 32mq;

B) circa 5,00m x 4,80m ed area circa 24mq e tettoia adiacente circa 6,00m x 4,80m ed area circa 29mq

3) si riposta quanto chiarito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scurcola Marsicana:

"Per la pratica in oggetto sono stati effettuati i pagamenti dell'oblazione e degli oneri come previsto dalla normativa.

L'unico pagamento rimasto sono i diritti di segreteria pari ad €.115,00 e una marca da bollo.

I costi per eventuali piccole integrazioni per la definizione della domanda di condono e per la richiesta di agibilità non sono in grado di fornirli."

Totale costi quantificati 115 euro + 16 euro = 131 euro

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In seguito all'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scurcola Marsicana, sono emersi i seguenti documenti (di cui si allega copia):

- Concessione Edilizia n.42 del 1989 - Pratica 66\_1989.

Natura delle opere: Costruzione di un fabbricato per la rimessa di macchinari e prodotti agricoli, con sovrastante alloggio custode.

- Concessione Edilizia n.17 del 1990 - Pratica 25\_1990.

Natura delle opere: Costruzione di un fabbricato per la rimessa di macchinari e prodotti agricoli, con sovrastante alloggio custode.

- Concessione Edilizia n.31 del 1993 - art. 1 legge 28/01/77 n. 10 - Pratica 40\_1993.

Natura delle opere: Realizzazione Fabbricato rurale ad uso impianto di trasformazione e lavorazione prodotti agricoli con annessa residenza - Variante in corso d'opera Concessione n.75 del 25/05/91

- Richiesta di Concessione edilizia in sanatoria - Pratica 10\_1995.

Oggetto: condono edilizio ai sensi della legge 724/94 per cambio di destinazione d'uso di un fabbricato sito in Comune di Scurcola Marsicana

- Certificato di Agibilità del 15/12/95 relativo alla Concessione Edilizia n.42 del 12/01/90 pratica 66\_89.

Il certificato di Agibilità è relativo a: Locale ad uso serre, locali ad uso rimessa attrezzi agricoli, locale ad uso mensa e laboratorio analisi, locale esposizione ufficio, officina centrale idrica e termica, magazzino.

Presso l'Ufficio del Comune di Scurcola Marsicana nella pratica 66\_89 sono presenti anche il certificato di collaudo statico delle strutture, il certificato di isolamento termico ed il certificato di conformità elettrica, per i quali è stato rilasciato il certificato di agibilità relativamente al solo bene n°3 (Fig.12 part.28 sub.1).

#### **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.

In seguito all'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scurcola Marsicana , dello stato di fatto e la verifica anche tramite planimetria catastale emerge quanto segue:

- Si dovrà procedere alla chiusura dei lavori ed alla richiesta del certificato di agibilità

I costi associati possono essere così stimati:

a)pratica edilizia per compilazione fine lavori, APE certificazione energetica, certificazione di conformità dell'impianto elettrico, conformità dell'impianto termico, conformità dell'impianto idrico, richiesta del certificato di agibilità

costi presentazione della documentazione stimati (marche, diritti, sanzioni) circa 1000 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 1500 euro

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali alla stato attuale

### **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1**

---

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

Non risultano vincoli ed oneri condominiali alla stato attuale

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

---

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

Non risultano vincoli ed oneri condominiali alla stato attuale

## 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.

In particolare il lotto n.2 è stato formando riunendo i beni 2-3-4 per tenere conto di:

- il bene 4 è posto al piano superiore dell'edificio principale per il bene 3;
- il bene 3 e 4 hanno ingressi stradali, corte, ingresso e vano scale dell'edificio principale in comune;
- i beni 2-3-4 hanno una recinzione comune in blocchi di cemento;
- il bene 2 e 3 sono stati accorpati nella pratica 84-1999 presente in comune, per individuare gli indici di fabbricabilità e realizzare un manufatto ad uso tecnologico.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Luigi Vidimari n.50, piano T-2  
Appartamento al piano 2 di un complesso condominiale. Il bene si sviluppa su un unico piano ed è composto da sei vani, accessori e tre balconi, oltre ad una cantina al piano T. Il condominio si sviluppa su quattro livelli fuori terra, è dotato di scale interne di accesso ai vari piani e ai vari appartamenti, è dotato di spazi comuni interni all'edificio, è dotato di corte comune. L'accesso avviene attraverso la corte comune dalla via pubblica Vidimari 50. Posto nel centro abitato di Avezzano, vicino a servizi di vario tipo e con possibilità di parcheggi pubblici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1485, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 134.227,80  
Il valore unitario (euro/mq) è stato preso dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate che ha come riferimento il valore aggiornato al semestre 1 dell'anno 2022 (che è il più aggiornato disponibile) per una superficie lorda.  
La zona di riferimento è la Semicentrale/- ZONA A RIDOSSO DELLA FASCIA CENTRALE B2, AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ed il valore preso in considerazione è quello medio registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Ville e Villini" e "Abitazioni Civili".

Valore (euro/mq): Min 810; Max 1200; medio 1005

Dal Valore così calcolato, sul lotto sono stati decurtati, in via approssimativa, gli eventuali costi per sanare le eventuali irregolarità edilizie (descritte nella presente relazione).

Gli eventuali costi necessari per aggiornare e/o mantenere il fabbricato (che è degli anni '60) sono stati considerati non esplicitamente, ma facendo riferimento al valore medio di mercato per le stesse tipologie di costruzione presenti nella stessa zona, con riferimento anche al prezzo medio di mercato individuato per la stessa zona sui siti specialistici e che hanno valore prossimo al valore medio della

banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via Luigi Vidimari n.50, piano T-2	133,56 mq	1.005,00 €/mq	€ 134.227,80	100,00%	€ 134.227,80
				Valore di stima:	€ 134.227,80

Valore di stima: € 134.227,80

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario per vizi occulti ed eventuali oneri 5% su valore di stima dell'immobile	5,00	%
costi per la regolarizzazione catastale	800,00	€
spese condominiali insolute	3669,42	€
costi per la regolarizzazione edilizia	3600,00	€

**Valore finale di stima: € 119.446,99**

Dal valore di stima si sottraggono i seguenti importi stimati in modo preliminare e non esaustivo:

- abbattimento forfettario del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti ed altri eventuali oneri gravanti sul bene.
- costi per la regolarizzazione catastale valutati 800 euro.
- costi per la regolarizzazione edilizia valutati 3600 euro.
- spese condominiali insolute fino al 25 febbraio 2023 pari a 3.669,42 euro di cui 3.489,42 euro per conguaglio anno 2022 e 180,00 euro per rata condominiale dovuta al 20/01/2023 (non sono state conteggiate le successive rate perchè ancora non dovute a febbraio 2023).

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T  
Terreno pianeggiante e seminativo di classe 2 nell'area del Comune di Scurcola Marsicana e fuori del centro abitato. Il terreno è recintato lungo il perimetro, escluso il confine con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fig.12 part.28). Inoltre è dotato di un accesso alla proprietà da via Contrada Unciti ed è servito da un bacino idrico che insiste sulla stessa proprietà. Posto fuori dai centri abitati, è più prossimo al centro abitato di Cappelle che non a quello di Scurcola

Marsicana.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 27

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

Valore di stima del bene: € 82.320,00

Il valore unitario (euro/mq) è stato estrapolato da una media di valori di vendita delle agenzie del luogo e relativi a terreni il più possibile simili e posti nel territorio comunale di Scurcola Marsicana.

- **Bene N° 3** - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1

Bene composto da varie parti. 1) Porzione di Fabbricato posta al piano S2 S1 T e 1 di un edificio composto di due piani interrati e di due piani fuori terra. I vari piani del fabbricato sono collegati da una scala interna ed ogni piano si compone di più vani con varie e differenti destinazioni d'uso. I piani S1 ed S2 del fabbricato erano in stato di allagamento al momento in cui è stato effettuato il sopralluogo (Non si è potuto procedere con la verifica dello stato del luogo). Il piano T del fabbricato è adibito ad uso commerciale. Al piano 1 dello stesso fabbricato insiste un appartamento della stessa proprietà ed oggetto della presente procedura quale bene n°4 (Fg.12 part.28 sub.2). 2) N.2 serre di varia ed ampia superficie. In particolare, una delle serre è realizzata in vetro e metallo ed una in metallo e materie plastiche. Restano tracce di altre tre serre (in origine in struttura di metallo e copertura in materie plastiche) che allo stato attuale sono in stato di totale degrado. 3) Manufatti ad uso tecnologico e magazzini vari in stato di allagamento (non si è potuto procedere con la verifica dello stato dei luoghi). 4) vasca trattamento acque. 5) Tettoia metallica (con copertura in stato di degrado). 6) Due manufatti ad uso magazzino realizzati in blocchi di cemento e copertura piana. Uno di questi ha in adiacenza una tettoia in struttura e copertura metallica. I due manufatti sono in adiacenza al muro perimetrale della proprietà nella parte che costeggia via Contrada Unciti. 7) Ampia area di terreno che costituisce anche corte comune e su cui insistono l'edificio, le serre, i manufatti e la tettoia. Il piazzale è recintato lungo il perimetro su tre lati, escluso il confine con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fg.12 part.27) ed è dotato di un doppio accesso alla proprietà da via Contrada Unciti e da via Tiburtina Valeria. Posto fuori dai centri abitati, è più prossimo al centro abitato di Cappelle che non a quello di Scurcola Marsicana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 28, Sub. 1, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 911.909,90

Il valore unitario (euro/mq) è stato preso dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate che ha come riferimento il valore aggiornato al semestre 1 dell'anno 2022 (che è il più aggiornato disponibile) per una superficie lorda.

La zona di riferimento è la Extraurbana/- RESTANTE TERRITORIO COMUNALE ed il valore preso in considerazione è quello minimo registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Negozzi".

Si è preso in considerazione il valore minimo di riferimento visto lo stato di carenza di manutenzione degli immobili del bene (in considerazione anche del fatto che tutto il livello S1 ed S2 era allagato al momento del sopralluogo)

Valore (euro/mq): Min 590; Max 1100;

Dal Valore così calcolato, sul lotto sono stati decurtati, in via approssimativa, gli eventuali costi necessari per completare e/o mantenere il fabbricato e per sanare le eventuali irregolarità edilizie (descritte nella presente relazione).

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1  
Porzione posta al piano 1 di un edificio composto di due piani interrati e di due piani fuori terra e

collegati tra di loro da una scala interna comune. La rimanente porzione dell'edificio è posta ai livelli S2 S1 T e 1 ed è anche essa parte della presente procedura come facente parte del bene n°3 (Fg.12 part.28 sub.1). Il bene in oggetto è un appartamento destinato ad abitazione civile e non completamente rifinito in quanto nella zona giorno manca di pavimentazione. L'edificio insiste su un ampio piazzale, che è corte ad uso comune per l'intero edificio ed altri costruzioni presenti nel bene n°3. Sul piazzale insistono anche varie serre di ampia superficie, una vasca idrica, fabbricati ad uso tecnologico e vari altri ancora. Il piazzale è recintato lungo tre lati del suo perimetro, escluso il confine con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fg.12 part.27). Il bene in oggetto è dotato di un doppio accesso alla proprietà, ovvero da via Contrada Unciti e da via Tiburtina Valeria. Posto fuori dai centri abitati, è più prossimo al centro abitato di Cappelle che non a quello di Scurcola Marsicana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 28, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 144.600,00

Il valore unitario (euro/mq) è stato preso dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate che ha come riferimento il valore aggiornato al semestre 1 dell'anno 2022 (che è il più aggiornato disponibile) per una superficie lorda.

La zona di riferimento è la Extraurbana/- RESTANTE TERRITORIO COMUNALE ed il valore preso in considerazione è quello minimo registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Abitazioni Civili".

Si è preso in considerazione il valore minimo di riferimento visto lo stato di carenza di manutenzione del bene(in considerazione anche del fatto che il bene aveva le vie di accesso allagate al momento del sopralluogo, che parte del balcone ha il manto di protezione bituminoso rovinato, che lo stato di manutenzione generale dell'immobile non è buono)

Valore (euro/mq): Min 480; Max 720;

Dal Valore così calcolato, sul lotto sono stati decurtati, in via approssimativa, gli eventuali costi necessari per completare e/o mantenere il fabbricato e per sanare le eventuali irregolarità edilizie (descritte nella presente relazione).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T	5488,00 mq	15,00 €/mq	€ 82.320,00	100,00%	€ 82.320,00
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1	1545,61 mq	590,00 €/mq	€ 911.909,90	100,00%	€ 911.909,90
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1	301,25 mq	480,00 €/mq	€ 144.600,00	100,00%	€ 144.600,00
				Valore di stima:	€ 1.138.829,90

Valore di stima: € 1.138.829,90

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario per vizi occulti ed eventuali oneri 5% su valore di stima dell'immobile	5,00	%
costi per la regolarizzazione catastale	1600,00	€
costi di completamento e manutenzione fabbricato civile	25029,65	€
costi di completamento terrazza azienda agricola	12337,50	€
Oneri Comunali in sospeso	131,00	€

**Valore finale di stima: € 1.042.790,25**

Dal valore di stima si sottraggono i seguenti importi:

- abbattimento forfettario del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti ed altri eventuali oneri gravanti sul bene.

- costi per la regolarizzazione catastale del bene "azienda agricola" valutati 1600 euro.

- costi di completamento e di manutenzioni varie come descritto nello stato conservativo del fabbricato civile sono valutati pari a 25029,65 euro.

- costi di completamento terrazza come descritto nello stato conservativo del fabbricato civile sono valutati pari 12337,50 euro.

- inoltre si riposta quanto chiarito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scurcola Marsicana:

"Per la pratica in oggetto sono stati effettuati i pagamenti dell'oblazione e degli oneri come previsto dalla normativa.

L'unico pagamento rimasto sono i diritti di segreteria pari ad € 115,00 e una marca da bollo.

I costi per eventuali piccole integrazioni per la definizione della domanda di condono e per la richiesta di agibilità non sono in grado di fornirli."

Totale costi quantificati 115 euro + 16 euro = 131 euro

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- Nel momento in cui è stato effettuato il sopralluogo, in data 17/02/2020, gli edifici tecnologici e le parti dell'edificio principale posti al piano 2 sottostrada ed al piano 1 sottostrada risultavano allagati ed impraticabili, per cui non è stato possibile prendere visione degli ambienti.

- Il bene sito nel Comune di Avezzano identificato come appartamento lotto n.1, catastali Fg.29 part.1485 sub. 4, presenta barriere architettoniche dovute alla presenza di scale esterne ed interne di accesso.

Le scale esterne di accesso sono tra la strada ed il cortile condominiale e tra il cortile condominiale e l'ingresso dell'edificio.

Le scale interne sono il solo collegamento verticale tra i vari piani dell'edificio. Non sono presenti ascensori.  
Le barriere architettoniche possono essere superate installando dei montascale i cui costi sono così valutati dal Prezziario della Regione Abruzzo anno 2023 rif. IM.380.90.20:

Servoscala rettilineo con unica rampa: 9.735,77 euro

Servoscala a due rampe con curva: 13.282,91 euro

I beni siti nel Comune di Scurcola Marsicana identificati come lotto n.2 corpo principale di Azienda Agricola e Fabbricato civile, catastali Fg 12 part 28 sub 1 e sub. 2, hanno possibilità di accesso condiviso e presentano barriere architettoniche dovute alla presenza di scale esterne ed interne di accesso.

Le scale esterne di accesso sono tra la corte e l'ingresso dell'edificio.

Le scale interne sono il solo collegamento verticale tra i vari piani dell'edificio. Non sono presenti ascensori.

Le barriere architettoniche possono essere superate installando dei montascale i cui costi sono così valutati dal Prezziario della Regione Abruzzo anno 2023 rif. IM.380.90.20:

Servoscala rettilineo con unica rampa: 9.735,77 euro

Servoscala a due rampe con curva: 13.282,91 euro

- Da una verifica effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Avezzano non risultano procedure pendenti a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oltre alla presente.

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.

San Benedetto dei Marsi, li 25/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Raglione Roberto

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Foto beni in Scurcola Marsicana ed in Avezzano (Aggiornamento al 17/02/2020)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Comune Scurcola M-Pratica\_66\_1989 (concessione edilizia n.42 e certificato di agibilità) (Aggiornamento al 15/12/1995)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Comune Scurcola M-Pratica\_25\_1990 (concessione edilizia n.17) (Aggiornamento al 20/06/1990)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Comune Scurcola M-Pratica\_47\_1991 (relativa a concessione edilizia n.75)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Comune Scurcola M-Pratica\_40\_1993 (Concessione edilizia n.31) (Aggiornamento al 29/07/1995)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comune Scurcola M-Condono\_10-1995 (richiesta di concessione edilizia a sanatoria) (Aggiornamento al 07/09/1998)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Comune Scurcola M-Pratica\_84\_1999 (Aggiornamento al 02/09/1999)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali Scurcola Marsicana (Aggiornamento al 26/10/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - SIT Comune di Scurcola Marsicana Fg12 part27 e 28 (Aggiornamento al 26/10/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastali Storiche Scurcola Marsicana (Aggiornamento al 26/10/2019)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Destinazione urbanistica Avezzano Fg 29 part 1485 sub 4 (Aggiornamento al 24/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto conto Condominio via Vidimari 50 Avezzano (Aggiornamento al 09/03/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Avezzano Fg 29 part 1485 sub 4 (Aggiornamento al 26/10/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica Fabb Fg 29 part 1485 sub 4 (Aggiornamento al 26/10/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Relazioni presso il Genio Civile (Aggiornamento al 31/12/1960)
- ✓ N° 21 Tavola del progetto - Tavole JPEG presso il Geio Civile (Aggiornamento al 11/03/1960)
- ✓ N° 21 Tavola del progetto - Tavole PDF presso il Genio Civile (Aggiornamento al 11/03/1960)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Tribunale Pendenze (Aggiornamento al 13/07/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Documenti Comune di Avezzano. Nulla Osta e disegni (Aggiornamento al 12/03/1960)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Spese condominiali a consuntivo e reventive Immobile in Avezzano (Aggiornamento al 21/02/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Luigi Vidimari n.50, piano T-2  
Appartamento al piano 2 di un complesso condominiale. Il bene si sviluppa su un unico piano ed è composto da sei vani, accessori e tre balconi, oltre ad una cantina al piano T. Il condominio si sviluppa su quattro livelli fuori terra, è dotato di scale interne di accesso ai vari piani e ai vari appartamenti, è dotato di spazi comuni interni all'edificio, è dotato di corte comune. L'accesso avviene attraverso la corte comune dalla via pubblica Vidimari 50. Posto nel centro abitato di Avezzano, vicino a servizi di vario tipo e con possibilità di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1485, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona A2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4 La zona A2 del PRG è definita " Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo" che per la tipologia del caso è afferente all'art. 7.2 "Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo " delle N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 119.446,99**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T  
Terreno pianeggiante e seminativo di classe 2 nell'area del Comune di Scurcola Marsicana e fuori del centro abitato. Il terreno è recintato lungo il perimetro, escluso il confine con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fg.12 part.28). Inoltre è dotato di un accesso alla proprietà da via Contrada Unciti ed è servito da un bacino idrico che insiste sulla stessa proprietà. Posto fuori dai centri abitati, è più prossimo al centro abitato di Cappelle che non a quello di Scurcola Marsicana.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 27  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona E2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.18 del 28/05/2004 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 21 ordinario del 30/07/2004 La zona E2 del PRG è definita " Zona Agricola" che per la tipologia del caso è afferente all'art. 25 delle N.T.A. (Testo variato con delibera di C.C. nn° 38 del 12/11/2009) che recita quanto segue: In questa zona è possibile realizzare interventi per la coltivazione dei terreni, per l'irrigazione degli stessi e quant'altro è necessario alla coltivazione ed alla protezione delle colture. Sono consentiti : a) interventi edilizi da adibire ad uso residenziale necessari per la conduzione del fondo nel rispetto dei seguenti parametri: - Unità minima aziendale 10.000 mq; - Lotto minimo 1.500 mq; - i. f.t. 0.03 mc/mq; - Volume massimo edificabile mc 800 b) I manufatti connessi alla conduzione del fondo ( ricoveri per attrezzi e macchinari, impianti fissi di protezione dei prodotti, silos e altre opere di stoccaggio, impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento, nel rispetto dei seguenti indici: U.t. 0,015 mq/mq fino ad un massimo di 300 mq; Lotto minimo 3.000 mq: Il lotto minimo di cui alle lettere a, b è valido solo per gli imprenditori agricoli a titolo principale. Valgono le agevolazioni e prescrizioni previste dall'art. 70 della L.R. n° 18/83. Inoltre la proprietà è lambita da una strada statale e le N.T.A. all'Art. 10 recitano: Zone destinate alla viabilità L'individuazione grafica delle strade ha valore indicativo fino alla redazione del progetto delle opere. Le strade sono classificate come segue: a) Strade di media importanza: strade

statali e provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10.50. Al di fuori della zona urbana, la distanza da osservare per l'ubicazione delle nuove costruzioni è di ml. 30;

- **Bene N° 3** - Azienda agricola ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1

Bene composto da varie parti. 1) Porzione di Fabbricato posta al piano S2 S1 T e 1 di un edificio composto di due piani interrati e di due piani fuori terra. I vari piani del fabbricato sono collegati da una scala interna ed ogni piano si compone di più vani con varie e differenti destinazioni d'uso. I piani S1 ed S2 del fabbricato erano in stato di allagamento al momento in cui è stato effettuato il sopralluogo (Non si è potuto procedere con la verifica dello stato del luogo). Il piano T del fabbricato è adibito ad uso commerciale. Al piano 1 dello stesso fabbricato insiste un appartamento della stessa proprietà ed oggetto della presente procedura quale bene n°4 (Fig.12 part.28 sub.2). 2) N.2 serre di varia ed ampia superficie. In particolare, una delle serre è realizzata in vetro e metallo ed una in metallo e materie plastiche. Restano tracce di altre tre serre (in origine in struttura di metallo e copertura in materie plastiche) che allo stato attuale sono in stato di totale degrado. 3) Manufatti ad uso tecnologico e magazzini vari in stato di allagamento (non si è potuto procedere con la verifica dello stato dei luoghi). 4) vasca trattamento acque. 5) Tettoia metallica (con copertura in stato di degrado). 6) Due manufatti ad uso magazzino realizzati in blocchi di cemento e copertura piana. Uno di questi ha in adiacenza una tettoia in struttura e copertura metallica. I due manufatti sono in adiacenza al muro perimetrale della proprietà nella parte che costeggia via Contrada Unciti. 7) Ampia area di terreno che costituisce anche corte comune e su cui insistono l'edificio, le serre, i manufatti e la tettoia. Il piazzale è recintato lungo il perimetro su tre lati, escluso il confine con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fig.12 part.27) ed è dotato di un doppio accesso alla proprietà da via Contrada Unciti e da via Tiburtina Valeria. Posto fuori dai centri abitati, è più prossimo al centro abitato di Cappelle che non a quello di Scurcola Marsicana. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 28, Sub. 1, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona E2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.18 del 28/05/2004 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 21 ordinario del 30/07/2004 La zona E2 del PRG è definita " Zona Agricola" che per la tipologia del caso è afferente all'art. 25 delle N.T.A. (Testo variato con delibera di C.C. nn° 38 del 12/11/2009) che recita quanto segue: In questa zona è possibile realizzare interventi per la coltivazione dei terreni, per l'irrigazione degli stessi e quant'altro è necessario alla coltivazione ed alla protezione delle colture. Sono consentiti : a) interventi edilizi da adibire ad uso residenziale necessari per la conduzione del fondo nel rispetto dei seguenti parametri: - Unità minima aziendale 10.000 mq; - Lotto minimo 1.500 mq; - i. f.t. 0.03 mc/mq; - Volume massimo edificabile mc 800 b) I manufatti connessi alla conduzione del fondo ( ricoveri per attrezzi e macchinari, impianti fissi di protezione dei prodotti, silos e altre opere di stoccaggio, impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento, nel rispetto dei seguenti indici: U.t. 0,015 mq/mq fino ad un massimo di 300 mq; Lotto minimo 3.000 mq: Il lotto minimo di cui alle lettere a, b è valido solo per gli imprenditori agricoli a titolo principale. Valgono le agevolazioni e prescrizioni previste dall'art. 70 della L.R. n° 18/83. Inoltre la proprietà è lambita da una strada statale e le N.T.A. all'Art. 10 recitano: Zone destinate alla viabilità L'individuazione grafica delle strade ha valore indicativo fino alla redazione del progetto delle opere. Le strade sono classificate come segue: a) Strade di media importanza: strade statali e provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10.50. Al di fuori della zona urbana, la distanza da osservare per l'ubicazione delle nuove costruzioni è di ml. 30;

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1  
Porzione posta al piano 1 di un edificio composto di due piani interrati e di due piani fuori terra e collegati tra di loro da una scala interna comune. La rimanente porzione dell'edificio è posta ai livelli S2 S1 T e 1 ed è anche essa parte della presente procedura come facente parte del bene n°3 (Fig.12 part.28 sub.1). Il bene in oggetto è un appartamento destinato ad abitazione civile e non completamente rifinito

in quanto nella zona giorno manca di pavimentazione. L'edificio insiste su un ampio piazzale, che è corte ad uso comune per l'intero edificio ed altri costruzioni presenti nel bene n°3. Sul piazzale insistono anche varie serre di ampia superficie, una vasca idrica, fabbricati ad uso tecnologico e vari altri ancora. Il piazzale è recintato lungo tre lati del suo perimetro, escluso il confine con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fg.12 part.27). Il bene in oggetto è dotato di un doppio accesso alla proprietà, ovvero da via Contrada Unciti e da via Tiburtina Valeria. Posto fuori dai centri abitati, è più prossimo al centro abitato di Cappelle che non a quello di Scurcola Marsicana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 28, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona E2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.18 del 28/05/2004 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 21 ordinario del 30/07/2004 La zona E2 del PRG è definita " Zona Agricola" che per la tipologia del caso è afferente all'art. 25 delle N.T.A. (Testo variato con delibera di C.C. nn° 38 del 12/11/2009) che recita quanto segue: In questa zona è possibile realizzare interventi per la coltivazione dei terreni, per l'irrigazione degli stessi e quant'altro è necessario alla coltivazione ed alla protezione delle colture. Sono consentiti : a) interventi edilizi da adibire ad uso residenziale necessari per la conduzione del fondo nel rispetto dei seguenti parametri: - Unità minima aziendale 10.000 mq; - Lotto minimo 1.500 mq; - i. f.t. 0.03 mc/mq; - Volume massimo edificabile mc 800 b) I manufatti connessi alla conduzione del fondo ( ricoveri per attrezzi e macchinari, impianti fissi di protezione dei prodotti, silos e altre opere di stoccaggio, impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento, nel rispetto dei seguenti indici: U.t. 0,015 mq/mq fino ad un massimo di 300 mq; Lotto minimo 3.000 mq; Il lotto minimo di cui alle lettere a, b è valido solo per gli imprenditori agricoli a titolo principale. Valgono le agevolazioni e prescrizioni previste dall'art. 70 della L.R. n° 18/83. Inoltre la proprietà è lambita da una strada statale e le N.T.A. all'Art. 10 recitano: Zone destinate alla viabilità L'individuazione grafica delle strade ha valore indicativo fino alla redazione del progetto delle opere. Le strade sono classificate come segue: a) Strade di media importanza: strade statali e provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10.50. Al di fuori della zona urbana, la distanza da osservare per l'ubicazione delle nuove costruzioni è di ml. 30;

**Prezzo base d'asta: € 1.042.790,25**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.446,99**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Avezzano (AQ) - Via Luigi Vidimari n.50, piano T-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1485, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	133,56 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi in buono stato conservativo anche se la sua costruzione risale agli anni '60. Necessita di vari interventi di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano 2 di un complesso condominiale. Il bene si sviluppa su un unico piano ed è composto da sei vani, accessori e tre balconi, oltre ad una cantina al piano T. Il condominio si sviluppa su quattro livelli fuori terra, è dotato di scale interne di accesso ai vari piani e ai vari appartamenti, è dotato di spazi comuni interni all'edificio, è dotato di corte comune. L'accesso avviene attraverso la corte comune dalla via pubblica Vidimari 50. Posto nel centro abitato di Avezzano, vicino a servizi di vario tipo e con possibilità di parcheggi pubblici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Nel momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 17/02/2020 ore 12,00, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato di fatto, lo stesso risultava occupato dalla **** Omissis **** Comproprietaria non eseguita nella procedura E.I. 150/2018 R.G. e poi eseguita nella procedura E.I. 73/2022 R.G.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.042.790,25**

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 27	<b>Superficie</b>	5488,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in stato di abbandono e con evidenti carenze di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno pianeggiante e seminativo di classe 2 nell'area del Comune di Scurcola Marsicana e fuori del centro abitato. Il terreno è recintato lungo il perimetro, escluso il confine con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fg.12 part.28). Inoltre è dotato di un accesso alla proprietà da via Contrada Unciti ed è servito da un bacino idrico che insiste sulla stessa proprietà. Posto fuori dai centri abitati, è più prossimo al centro abitato di Cappelle che non a quello di Scurcola Marsicana.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
---	----

<b>Bene N° 3 - Azienda agricola</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Scurcola Marsicana (AQ) - Via Tiburtina Valeria snc (strada statale 5), piano S1-2-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 28, Sub. 1, Categoria D10	<b>Superficie</b>	1545,61 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in stato di abbandono e con evidenti carenze di manutenzione. L'edificio principale ha la terrazza con copertura in solo manto bituminoso. Tre serre hanno completamente perso la copertura ed è rimasto solo il basamento di cemento. Una serra ha la copertura ampiamente danneggiata. La tettoia adiacente la serra in metallo e vetro ha la copertura ampiamente danneggiata. L'edificio principale ha i piani S1 ed S2 allagati e non è stato possibile procedere con i sopralluoghi. I fabbricati degli impianti tecnologici ed i magazzini al piano S1 risultavano allagati al momento del sopralluogo e non è stato possibile ispezionarli. I costi di completamento della terrazza vengono valutati con riferimento al Prezziario Regione Abruzzo Opere Edili 2023 e vengono riferiti al mq di superficie: a) il costo della pavimentazione da fare sui balconi viene così calcolato: superficie terrazza= 210mq 1)posa in opera codice E.09.10.20.b - 18,62 euro/mq 2)pavimenti in gres codice E.09.30.10.a - 40,13 euro/mq a sommare 1)+2) costi al mq = 58,75 euro/mq Costi di realizzazione = 12337,50 euro		
<b>Descrizione:</b>	Bene composto da varie parti. 1) Porzione di Fabbricato posta al piano S2 S1 T e 1 di un edificio composto di due piani interrati e di due piani fuori terra. I vari piani del fabbricato sono collegati da una scala interna ed ogni piano si compone di più vani con varie e differenti destinazioni d'uso. I piani S1 ed S2 del fabbricato erano in stato di allagamento al momento in cui è stato effettuato il sopralluogo (Non si è potuto procedere con la verifica dello stato del luogo). Il piano T del fabbricato è adibito ad uso commerciale. Al piano 1 dello stesso fabbricato insiste un appartamento della stessa proprietà ed oggetto della presente procedura quale bene n°4 (Fig.12 part.28 sub.2). 2) N.2 serre di varia ed ampia superficie. In particolare, una delle serre è realizzata in vetro e metallo ed una in metallo e materie plastiche. Restano tracce di altre tre serre (in origine in struttura di metallo e copertura in materie plastiche) che allo stato attuale sono in stato di totale degrado. 3) Manufatti ad uso tecnologico e magazzini vari in stato di allagamento (non si è potuto procedere con la verifica dello stato dei luoghi). 4) vasca trattamento acque. 5) Tettoia metallica (con copertura in stato di degrado). 6)Due manufatti ad uso magazzino realizzati in blocchi di cemento e copertura piana. Uno di questi ha in adiacenza una tettoia in struttura e copertura metallica. I due manufatti sono in adiacenza al muro perimetrale della proprietà nella parte che costeggia via Contrada Unciti. 7) Ampia area di terreno che costituisce anche corte comune e su cui insistono l'edificio, le serre, i manufatti e la tettoia. Il piazzale è recintato lungo il perimetro su tre lati, escluso il confine con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fig.12 part.27) ed è dotato di un doppio accesso alla proprietà da via Contrada Unciti e da via Tiburtina Valeria. Posto fuori dai centri abitati, è più prossimo al centro abitato di Cappelle che non a quello di Scurcola Marsicana.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 4 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Scurcola Marsicana (AQ) - Via Contrada Unciti 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 28, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	301,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile necessita di vari interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria). Finestre da accomodare, parte del manto bituminoso dei balconi da ripristinare e pavimento da fare, pavimento ed		

	<p>imbiancatura in zona giorno da fare ed altri opere di rifinitura varie. I costi di completamento vengono valutati senza pretendere di essere esaustivi e con riferimento al Prezziario Regione Abruzzo Opere Edili 2019 e vengono riferiti al mq di superficie ed al m lineare: a) il costo del manto bituminoso da ripristinare vien così calcolato: superficie da ripristinare= circa 40mq impermeabilizzazione bituminosa codice E.14.10.12.a - 19,49 euro/mq costo di realizzazione = 779,60 euro/mq b) il costo della pavimentazione da fare sui balconi viene così calcolato: superficie balconi= 145mq 1)posa in opera codice E.09.10.20.b - 18,62 euro/mq 2)pavimenti in gres codice E.09.30.10.a - 40,13 euro/mq a sommare 1)+2) costi al mq = 56,37 euro/mq Costi di realizzazione = 8518,75 euro c) il costo della pavimentazione in zona giorno da fare viene così calcolato: superficie zona giorno (cucina + sala)= 135mq 1)posa in opera codice E.09.10.20.b - 18,62 euro/mq 2)pavimenti in gres codice E.09.30.10.b - 42,26 euro/mq a sommare 1)+2) costi al mq = 60,88 euro/mq Costi di realizzazione 1)+2) = 8218,80 euro 3)battiscopa codice E.10.80.40.a - 12,11 euro/ml Costi di realizzazione di 80ml di 3) = 968,8 euro Costi di realizzazione di 1)+2)+3) = 9187,60 euro d) il costo di preparazione delle pareti per la tinteggiatura (cucina): superficie: circa 25mq 1) stuccatura e rasatura codice E.21.10.10.a - 1,91 euro/mq 2)carteggiatura codice E.21.10.10.b - 1,29 euro/mq a sommare 1)+2) costi al mq = 3,20 euro/mq Costi di realizzazione = 80,00 euro e) il costo di tinteggiatura zona giorno: superficie = 135mq (soffitto)+ circa 220mq (pareti)= circa 355mq tinteggiatura codice E.21.20.40.a - 6,94 euro/mq Costo di realizzazione = 2463,70 euro/mq f) il costo di acquisto e di installazione della porta della dispensa e della botola di accesso al sottotetto vengono forfettizzati in 1000 euro g) altri costi forfettari di finitura e manutenzioni varie non valutati nel dettaglio e qui vengono stimati in circa 3000 euro Totale a sommare a)+b)+c)+d)+e)+f)+g) = 25029,65 euro</p>
<b>Descrizione:</b>	<p>Porzione posta al piano 1 di un edificio composto di due piani interrati e di due piani fuori terra e collegati tra di loro da una scala interna comune. La rimanente porzione dell'edificio è posta ai livelli S2 S1 T e 1 ed è anche essa parte della presente procedura come facente parte del bene n°3 (Fig.12 part.28 sub.1). Il bene in oggetto è un appartamento destinato ad abitazione civile e non completamente rifinito in quanto nella zona giorno manca di pavimentazione. L'edificio insiste su un ampio piazzale, che è corte ad uso comune per l'intero edificio ed altri costruzioni presenti nel bene n°3. Sul piazzale insistono anche varie serre di ampia superficie, una vasca idrica, fabbricati ad uso tecnologico e vari altri ancora. Il piazzale è recintato lungo tre lati del suo perimetro, escluso il confine con il terreno della stessa proprietà ed oggetto anche esso della presente procedura (Fig.12 part.27). Il bene in oggetto è dotato di un doppio accesso alla proprietà, ovvero da via Contrada Unciti e da via Tiburtina Valeria. Posto fuori dai centri abitati, è più prossimo al centro abitato di Cappelle che non a quello di Scurcola Marsicana.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA LUIGI VIDIMARI N.50, PIANO T-2

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il 29/12/1999  
Reg. gen. 20363 - Reg. part. 3527  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il 10/08/2004  
Reg. gen. 18295 - Reg. part. 3820  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 215.000,00
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 01/06/2005  
Reg. gen. 14249 - Reg. part. 3169  
Importo: € 37.645,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 21/11/2007  
Reg. gen. 30412 - Reg. part. 7747  
Importo: € 79.077,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 39.538,97
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 06/06/2008  
Reg. gen. 12746 - Reg. part. 1727  
Importo: € 25.714,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 12.857,30
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a L'Aquila il 24/05/2018  
Reg. gen. 8330 - Reg. part. 734  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 4.832,16

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 07/12/2018  
Reg. gen. 19347 - Reg. part. 15791  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 30/09/2022  
Reg. gen. 17644 - Reg. part. 14384  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI, PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il 29/12/1999  
Reg. gen. 20363 - Reg. part. 3527  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il 10/08/2004  
Reg. gen. 18295 - Reg. part. 3820  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 215.000,00  
Note: Annotazione ad Iscrizione NN. 12048/1783 del 07/07/2010 derivante da restrizione di beni del 25/06/2010 Notaio Colucci Roberto sede di Avezzano (AQ). Numero di repertorio 31754/21809 Foglio 29 Particella 902 subalterno 4
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 01/06/2005  
Reg. gen. 14249 - Reg. part. 3169  
Importo: € 37.645,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 21/11/2007  
Reg. gen. 30412 - Reg. part. 7747  
Importo: € 79.077,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.538,97
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 06/06/2008  
Reg. gen. 12746 - Reg. part. 1727  
Importo: € 25.714,60

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

Capitale: € 12.857,30

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a L'Aquila il 24/05/2018  
Reg. gen. 8330 - Reg. part. 734  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 4.832,16

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 07/12/2018  
Reg. gen. 19347 - Reg. part. 15791  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 30/09/2022  
Reg. gen. 17644 - Reg. part. 14384  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA SNC (STRADA STATALE 5), PIANO S1-2-T-1**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il 29/12/1999  
Reg. gen. 20363 - Reg. part. 3527  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il 10/08/2004  
Reg. gen. 18295 - Reg. part. 3820  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 215.000,00  
Note: Annotazione ad Iscrizione NN. 12048/1783 del 07/07/2010 derivante da restrizione di beni del 25/06/2010 Notaio Colucci Roberto sede di Avezzano (AQ). Numero di repertorio 31754/21809 Foglio 29 Particella 902 subalterno 4
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 01/06/2005  
Reg. gen. 14249 - Reg. part. 3169

Importo: € 37.645,98

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

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 21/11/2007  
Reg. gen. 30412 - Reg. part. 7747  
Importo: € 79.077,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.538,97
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 06/06/2008  
Reg. gen. 12746 - Reg. part. 1727  
Importo: € 25.714,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.857,30
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a L'Aquila il 24/05/2018  
Reg. gen. 8330 - Reg. part. 734  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 4.832,16

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 07/12/2018  
Reg. gen. 19347 - Reg. part. 15791  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 30/09/2022  
Reg. gen. 17644 - Reg. part. 14384  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA CONTRADA UNCITI 1, PIANO 1**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il 29/12/1999  
Reg. gen. 20363 - Reg. part. 3527  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il 10/08/2004  
Reg. gen. 18295 - Reg. part. 3820  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 215.000,00  
Note: Annotazione ad Iscrizione NN. 12048/1783 del 07/07/2010 derivante da restrizione di beni del 25/06/2010 Notaio Colucci Roberto sede di Avezzano (AQ). Numero di repertorio 31754/21809 Foglio 29 Particella 902 subalterno 4
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 01/06/2005  
Reg. gen. 14249 - Reg. part. 3169  
Importo: € 37.645,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 21/11/2007  
Reg. gen. 30412 - Reg. part. 7747  
Importo: € 79.077,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.538,97
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a L'Aquila il 06/06/2008  
Reg. gen. 12746 - Reg. part. 1727  
Importo: € 25.714,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.857,30
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a L'Aquila il 24/05/2018  
Reg. gen. 8330 - Reg. part. 734  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 4.832,16

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 07/12/2018  
Reg. gen. 19347 - Reg. part. 15791  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 30/09/2022  
Reg. gen. 17644 - Reg. part. 14384  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura