
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Chichiarelli Pietro Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.347,15	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

All'udienza del 21/07/2023, il sottoscritto Ing. Chichiarelli Pietro Ivan, con studio in Via Montegrappa, 51 - 67051 - Avezzano (AQ), email pietroivan.chichiarelli@gmail.com, PEC pietroivan.chichiarelli@ingpec.eu, Tel. 328 4575 345, Fax 0863 1 856 735, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/08/2023 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 Scurcola Marsicana (AQ) - Via Delle Scuole 25 (Coord. Geografiche: 42,0657555 N; 13,3419077 E)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di esecuzione risulta costituito da un edificio di tipo residenziale, composto da un appartamento collocato al piano primo di un aggregato edilizio, situato nel centro storico del comune di Scurcola Marsicana (Aq), in via Delle Scuola n.25.

Dalle visure (Cfr. All. A1.1), dall'estratto di mappa catastale (Cfr. All. A1.3) ed dall'inquadramento Aerofotografico (Cfr. All. F1.1), è possibile evincere che l'immobile sia situato all'interno del borgo antico del paese. Il cespite dista circa 200m, in linea d'aria, dalla Strada Statale n.5, la via Tiburtina Valeria, dalla quale è possibile raggiungerlo a piedi percorrendo le strette vie che caratterizzano il centro storico.

L'immobile gode di una buona esposizione (Cfr. All. F1.2 e All. F1.3) ed è ubicato in una zona scarsamente dotata di parcheggi e servizi ma, percorrendo un breve tragitto, è possibile raggiungere il centro del paese che si estende lungo la suddetta Strada Statale n.5 e dove sono presenti negozi, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, uffici pubblici e privati.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/10/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Patrizia Mandato

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

L'edificio è collocato nei pressi della chiesa di Santa Maria della Vittoria , nel centro storico del comune, borgo autentico ubicato su un fianco oltre il margine occidentale del Fucino, altopiano della Marsica, e dall'altro alle falde del Monte S. Nicola.

Il comune di Scurcola Marsicana si estende su una vasta superficie a oltre 700 metri s.l.m., posizione dalla quale domina la piana dei Campi Palentini che, nell'antichità, formava un unico lago con il Fucino. Caratterizzata da un clima mite e da un paesaggio montagnoso di rara bellezza, Scurcola è una meta ambita per i viaggiatori che desiderano visitare uno degli angoli più suggestivi e spettacolari dell'Abruzzo.

I ritrovamenti di un villaggio risalente all'età del ferro e situato sul monte S. Nicola, testimoniano le antiche origini di Scurcola Marsicana.

L'attuale borgo venne però creato solo in seguito alla costruzione della chiesa di S. Maria della Vittoria e dell'annesso monastero cistercense. Quest'abbazia divenne talmente importante da ottenere diritti feudali su tutto il territorio circostante. Verso il XVI secolo però, in seguito all'abbandono del monastero da parte dei monaci Cistercensi, Scurcola passò sotto il controllo dei Colonna, e perse in parte il suo prestigio.

Scurcola Marsicana è ricca di storia e tradizioni che ancora vivono nel borgo grazie agli edifici religiosi e civili.

Degne di nota sono la Chiesa della S.S. Trinità, uno dei monumenti nazionali di Scurcola, la Chiesa del Santissimo Sacramento, la Chiesa di Sant'Antonio, quella di Sant'Egidio e la Venere ed , infine, il Castello Orsini, a pianta triangolare dotata di due torrioni cilindrici e un bastione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Delle Scuole 25

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla certificazione notarile depositata agli atti è stato possibile reperire l'estratto di mappa catastale dell'immobile, le risultanze delle ricerche catastali, ipocatastali e dei registri immobiliari al ventennio.

Occorre segnalare che nella relazione notarile, il sottoscritto CTU non ha potuto trovare indicazione alcuna in merito al regime patrimoniale dell'esecutato.

Al fine di chiarire tale aspetto, il sottoscritto ha provveduto a reperire la nota di trascrizione dell'atto di compravendita dell'immobile da parte dell'esecutato (Cfr. All. E1.1) ma, neanche in tale documentazione è presente indicazione alcuna del regime patrimoniale di quest'ultimo.

Da ciò ed in base all'art. 2659 del codice civile, sembrerebbe che l'esecutato non risultasse coniugato al momento dell'acquisto del bene.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile risulta confinante:

- a NORD on il sub 13 delle medesima particella ma appartenente ad altra ditta;
- ad EST con la particella 229 appartenente ad altra ditta;
- ad OVEST e SUD con la strada comunale "Via Delle Scuola".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	1,00 mq	1,00 mq	1	1,00 mq	2,00 m	T
Abitazione	93,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	2,40 m	1
Totale superficie convenzionale:				94,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso all'appartamento è possibile direttamente dalla strada "Via Delle Scuole", transitando sulla la piccola corte comune antistante il fabbricato.

Tramite il piccolo portone d'ingresso che permette di accedere direttamente alla scala (Cfr. All. F1.2 e F1.4), percorrendo quest'ultima, è possibile entrare nel vano principale adibito a sala-cucina e dotato di camino (Cfr. All. F1.5, All. F1.6 e All. F1.7).

Tramite il corridoio della zona notte (Cfr. All. F1.8) è possibile accedere alle tre camere (Cfr. All. F1.9, All. F1.10, All. F1.11 e All. F1.12) ed infine al bagno dotato di vasca (Cfr. All. F1.13).

Infine, dal corridoio della zona notte e mediante una botola dotata di scala estraibile, è possibile accedere al sottotetto non abitabile (Cfr. All. F1.14).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1993 al 12/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 228, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Vani

		Rendita € 244,28 Piano T-1 Graffato SI
Dal 12/06/2006 al 23/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 228, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 244,28 Piano T-1 Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	228	3		A3	2	5,5 Vani	102 mq	244,28 €	T-1	SI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
11	228									SI	
11	229										

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un cattivo stato conservativo in quanto, evidentemente, lo stesso risulta non utilizzato ed abbandonato da diversi anni.

In particolare, in sede di sopralluogo, il sottoscritto ha potuto constatare :

- Infiltrazioni di acqua piovana dal tetto, in cattive condizioni (Cfr. All. F1.14), con sversamento sul solaio di copertura di quasi tutti gli ambienti ma, in particolar modo, nel vano adibito ad cucina-salone dove ha causato il distacco di una porzione di intonaco (Cfr. All. F2.1, All. F2.2 e All. F2.3);
- Notevole quantitativo di muffa sulla murature in tutti i locali;
- Presenza di funghi e tarli nelle porte e nel mobilio in legno (Cfr. All. F2.4 e All. F2.5).

PARTI COMUNI

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha potuto indentificare, come parte comune, la piccola corte antistante il portone d'ingresso di accesso al fabbricato (Cfr. All. F1.15).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Poiché a seguito di opportune ricerche, effettuate dal sottoscritto presso gli archivi urbanistici del comune di Scurcola Marsicana, non è stato possibile reperire alcune documentazione progettuale utile per la determinazione delle caratteristiche costruttive dell'immobile, quest'ultime sono state identificate, per quanto possibile, dal sottoscritto in sede di sopralluogo e riportate nell'elenco sottostante:

Esposizione: Sud, Sud-Ovest

Altezza interna utile: 2,4 m

Str. verticali: muratura di pietrame;

Solaio: di copertura costituito da travi di acciaio e laterizio;

Copertura: falde in legno, da ristrutturare;

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;

Pareti esterne: in parte, prive di intonaci;

Pareti interne: rifinite con intonaco civile e tintura

Pavimentazione interna: mattonelle in gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio di recente costruzione e di buona fattura dotati di persiane

Infissi interni: porte interne in legno.

Impianto termico: presente di tipo autonomo sottotraccia con collettore complanare (Cfr. All. F3.1) e costituito da generatore termico a gas, di vecchia fabbricazione (Cfr. All. F3.2) , ed elementi radianti in alluminio di recente costruzione e di buona fattura;

Impianto elettrico: presente di tipo sottotraccia (Cfr. All. F3.3);

Impianto idrico e fognario: presenti di tipo sottotraccia (Cfr. All. F3.4);

Impianto adduzione gas: presente di tipo sottotraccia.

Posto auto: non presente.

Soffitta: non praticabile ma ispezionabile mediante botola di accesso (Cfr. All. F1.14)

Occorre segnalare che non è stato possibile determinare dal sottoscritto il regolare allaccio degli impianti tecnologici alle reti comunali.

Inoltre, data l'assenza negli archivi urbanistici comunali delle certificazione di conformità degli impianti e dell'agibilità dell'immobile, il sottoscritto ritiene mandatoria la loro verifica ed eventuale adeguamento poiché non regolarmente mantenuti e possibilmente manomessi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nell'immobile si è riscontrata la presenza di mobilio di vario genere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1993 al 12/06/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro dell'Aquila	12/05/1994	33	15325
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	08/02/2010	1646	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2006	**** Omissis ****	Atto Pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tommaso Belli	12/06/2006	15815	6281
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	22/06/2006	9239	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come indicato nella relazione notarile depositata agli atti, occorre segnalare che nell'Atto Pubblico di Compravendita con cui l'esecutato è entrato in possesso del bene oggetto di esecuzione, contestualmente, è stata registrata anche l'accettazione tacita di eredità, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 22/06/2006 al n. 9238.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio Pubblicità Immobiliare di L'Aquila aggiornate al 23/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 22/06/2006
Reg. gen. 3895 - Reg. part. 0
Importo: € 162.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tommaso Belli
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 15817
N° raccolta: 6282

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 27/03/2008
Reg. gen. 6940 - Reg. part. 4712
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 21/03/2023
Reg. gen. 5550 - Reg. part. 4325
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Relativamente al bene in oggetto, gli oneri di cancellazione, ammonterebbero ad un totale di 623euro così suddivisi:

-Ipoteca Volontaria Reg. gen. 3895, Reg. part. 1998: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a € 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347) in quanto esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601;

-Pignoramento Immobiliare Reg. gen. 6940, Reg. part. 4712: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a €294 e sono così ripartiti:

- a) €200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- b) €59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- c) €35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

-Pignoramento Immobiliare Reg. gen. 550, Reg. part. 4325: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a €294 e sono così ripartiti:

- a) €200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- b) €59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- c) €35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella Zona A Centro Storico del Piano Regolatore Generale del Comune di Scurcola Marsicana in cui la cui attività edilizia è regolamentata dell'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. mediante un Piano Particolareggiato attuato dal Piano di Recupero approvato con delibera del consiglio comunale il 28.12.2015.

Inoltre, nella la zona in cui è collocato l'immobile è presente un vincolo di tipo paesaggistico introdotto dalla Legge 29 giugno 1939 n.1497 ed attuato mediante il DM 21 Ottobre 1984.

Il Piano di Recupero si attua, per le Unità Minime di Intervento (U.M.I.), attraverso il rilascio del Permesso di Costruire (P.d.C.) e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A. , ex D.I.A.). Per gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. n.42/2004, il Permesso di Costruire e l'efficacia della D.I.A. sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza.

Secondo tale Piano di Recupero, volto alla riqualificazione del tessuto urbano con interventi mirati sul patrimonio urbanistico, l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere parte dell'Unità Minime di Intervento individuata nell'intero isolato n. 11, costituita da tutti i subalterni delle particelle 228 e 229 censite al Foglio 11 del NCEU di Scurcola Marsicana.

In particolare, per tale isolato n. 11, di cui il cespite fa parte, le NTA del Piano di Recupero prevedono, come intervento edilizio, il Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo B caratterizzato dalle seguenti prescrizioni:

"Appartengono alla Categoria B le unità edilizie in mediocre stato di conservazione e in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte del patrimonio edilizio storico.

Gli interventi prevedono:

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- Il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto.
- L'apertura di lucernari, la parte illuminante, di dimensioni non superiori a mq. 1,20 cadauno e per una

superficie complessiva non superiore a 1/20 della superficie della falda sulla quale insistono. Tali aperture dovranno essere effettuate di norma sulle falde non prospicienti la pubblica via e non dovranno emergere dal profilo della falda.

- Le aperture, nei muri interni, anche portanti, per porte di comunicazione tra vani oppure tra unità diverse devono avere larghezza massima di cm 110. Ai piani terra tali aperture possono assumere dimensioni maggiori fino alla larghezza massima di cm 300, purché sia visibile la struttura preesistente.

- Il restauro degli ambienti interni, su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda nei limiti previsti dal successivo art. 19.

- Interventi per realizzare disimpegni ai piani di arrivo delle scale al fine di rendere autonomo, ai vari piani, l'alloggio rispetto al vano scala e in genere rispetto ai collegamenti verticali.

2) Il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio e la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

3) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Non sono consentiti aumenti di volume e variazioni in altezza della linea di gronda e/o della linea di colmo se non nei modi e nei limiti indicati nel successivo art. 19.

La realizzazione di nuove aperture è consentita sui lati e sul retro rispetto al fronte strada."

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Sebbene il sottoscritto abbia condotto opportune ricerche presso gli archivi urbanistici del comune di Scurcola Marsicana, tuttavia, non è stato possibile reperire alcuna documentazione riguardante la regolarità amministrativa dell'immobile (Cfr. All. C1.1).

Dal momento che l'immobile è situato nel centro Storico del Comune di Scurcola Marsicana, impianto edilizio risalente al XIII secolo, il sottoscritto attribuisce, verosimilmente, all'immobile oggetto di esecuzione una data di edificazione ante 1967.

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.

Occorre segnalare che il sottoscritto, in sede di sopralluogo, ha rilevato un'altezza utile pari a 2,4 m nel locale principale, adibito a sala e cucina.

Sebbene tale altezza risulti inferiore a quanto prescritto dalla normativa nazionale e dal art. 61 comma 1 del Regolamento Edilizio del Comune di Scurcola Marsicana, l'art.21 comma B) delle NTA del Piano di Recupero, approvato con delibera del consiglio comunale il 28.12.2015, consente un'altezza minima pari a 2,4 nei suddetti locali in deroga al D.M. 05/07/1975 e al Regolamento Edilizio comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Delle Scuole 25
Il bene oggetto di esecuzione risulta costituito da un edificio di tipo residenziale, composto da un appartamento collocato al piano primo di un aggregato edilizio, situato nel centro storico del comune di Scurcola Marsicana (Aq), in via Delle Scuola n.25. Dalle visure (Cfr. All. A1.1), dall'estratto di mappa catastale (Cfr. All. A1.3) ed dall'inquadramento Aerofotografico (Cfr. All. F1.1), è possibile evincere che l'immobile sia situato all'interno del borgo antico del paese. Il cespite dista circa 200m, in linea d'aria, dalla Strada Statale n.5, la via Tiburtina Valeria, dalla quale è possibile raggiungerlo a piedi percorrendo le strette vie che caratterizzano il centro storico. L'immobile gode di una buona esposizione (Cfr. All. F1.2 e All. F1.3) ed è ubicato in una zona scarsamente dotata di parcheggi e servizi ma, percorrendo un breve tragitto, è possibile raggiungere il centro del paese che si estende lungo la suddetta Strada Statale n.5 e dove sono presenti negozi, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, uffici pubblici e privati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 228, Sub. 3, Categoria A3, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 228, Graffato SI - Fg. 11, Part. 229
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.595,00
Per il calcolo del valore commerciale della superficie il sottoscritto ha reputato opportuno adottare una stima sintetica e comparativa: il valore di stima è scaturito da una serie di indagini di mercato tenendo anche conto le quotazioni fornite dall'Osservatorio Mobiliare Italiano dell'Agenzia delle Entrate.

Nel particolare, considerando che:

- l'Osservatorio Mobiliare Italiano indica, per le abitazioni di tipo economico ricadenti nel Comune di Scurcola Marsicana e caratterizzate da uno stato conservativo normale, un valore di mercato compreso tra 480 €/mq ed i 720 €/mq;

- il mercato locale è caratterizzato, per immobili con caratteristiche simili, da una quotazione media pari a 677 mq.

il sottoscritto rileva un valore di mercato medio pari a 638 €/mq.

Inoltre, determinando i seguenti coefficienti moltiplicativi:

- 1,1 per l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona;
- 0,9 per la facilità di raggiungimento e a possibilità di parcheggio;
- 0,7 per lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di vincoli.

il sottoscritto attribuisce un valore commerciale al bene pignorato pari ad :

$$638 \text{ €/mq} \times 1,1 \times 0,9 \times 0,7 = 442,5 \text{ €/mq}$$

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Scurcola Marsicana (AQ) - Via Delle Scuole 25	94,00 mq	442,50 €/mq	€ 41.595,00	100,00%	€ 41.595,00
				Valore di stima:	€ 41.595,00

Valore di stima: € 41.595,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%

Valore finale di stima: € 40.347,15

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

Avezzano, li 24/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Chichiarelli Pietro Ivan

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via Delle Scuole 25
Il bene oggetto di esecuzione risulta costituito da un edificio di tipo residenziale, composto da un appartamento collocato al piano primo di un aggregato edilizio, situato nel centro storico del comune di Scurcola Marsicana (Aq), in via Delle Scuola n.25. Dalle visure (Cfr. All. A1.1), dall'estratto di mappa catastale (Cfr. All. A1.3) ed dall'inquadramento Aerofotografico (Cfr. All. F1.1), è possibile evincere che l'immobile sia situato all'interno del borgo antico del paese. Il cespite dista circa 200m, in linea d'aria, dalla Strada Statale n.5, la via Tiburtina Valeria, dalla quale è possibile raggiungerlo a piedi percorrendo le strette vie che caratterizzano il centro storico. L'immobile gode di una buona esposizione (Cfr. All. F1.2 e All. F1.3) ed è ubicato in una zona scarsamente dotata di parcheggi e servizi ma, percorrendo un breve tragitto, è possibile raggiungere il centro del paese che si estende lungo la suddetta Strada Statale n.5 e dove sono presenti negozi, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, uffici pubblici e privati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 228, Sub. 3, Categoria A3, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 228, Graffato SI - Fg. 11, Part. 229 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella Zona A Centro Storico del Piano Regolatore Generale del Comune di Scurcola Marsicana in cui la cui attività edilizia è regolamentata dell'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. mediante un Piano Particolareggiato attuato dal Piano di Recupero approvato con delibera del consiglio comunale il 28.12.2015. Inoltre, nella la zona in cui è collocato l'immobile è presente un vincolo di tipo paesaggistico introdotto dalla Legge 29 giugno 1939 n.1497 ed attuato mediante il DM 21 Ottobre 1984. Il Piano di Recupero si attua, per le Unità Minime di Intervento (U.M.I.), attraverso il rilascio del Permesso di Costruire (P.d.C.) e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A. , ex D.I.A.). Per gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. n.42/2004, il Permesso di Costruire e l'efficacia della D.I.A. sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza. Secondo tale Piano di Recupero, volto alla riqualificazione del tessuto urbano con interventi mirati sul patrimonio urbanistico, l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere parte dell'Unità Minimea di Intervento individuata nell'intero isolato n. 11, costituita da tutti i subalterni delle particelle 228 e 229 censite al Foglio 11 del NCEU di Scurcola Marsicana. In particolare, per tale isolato n. 11, di cui il cespite fa parte, le NTA del Piano di Recupero prevedono, come intervento edilizio, il Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo B caratterizzato dalle seguenti prescrizioni: "Appartengono alla Categoria B le unità edilizie in mediocre stato di conservazione e in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte del patrimonio edilizio storico. Gli interventi prevedono: 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: - Il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto. - L'apertura di lucernari, la parte illuminante, di dimensioni non superiori a mq. 1,20 cadauno e per una superficie complessiva non superiore a 1/20 della superficie della falda sulla quale insistono. Tali aperture dovranno essere effettuate di norma sulle falde non prospicienti la pubblica via e non dovranno emergere dal profilo della falda. - Le aperture, nei muri interni, anche portanti, per porte di comunicazione tra vani oppure tra unità diverse devono avere larghezza massima di cm 110. Ai piani terra tali aperture possono assumere dimensioni maggiori fino alla larghezza massima di cm 300, purché sia visibile la struttura preesistente. - Il restauro degli ambienti interni, su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda nei limiti previsti dal successivo art. 19. - Interventi per realizzare disimpegni ai piani di arrivo delle scale al fine di rendere autonomo, ai vari piani, l'alloggio rispetto al vano scala e in genere rispetto ai collegamenti verticali. 2) Il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio e la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo. 3)

L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti. Non sono consentiti aumenti di volume e variazioni in altezza della linea di gronda e/o della linea di colmo se non nei modi e nei limiti indicati nel successivo art. 19. La realizzazione di nuove aperture è consentita sui lati e sul retro rispetto al fronte strada."

Prezzo base d'asta: € 40.347,15

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.347,15

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Scurcola Marsicana (AQ) - Via Delle Scuole 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 11, Part. 228, Sub. 3, Categoria A3, Graffato SI Identificato al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 228, Graffato SI - Fig. 11, Part. 229	Superficie	94,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un cattivo stato conservativo in quanto, evidentemente, lo stesso risulta non utilizzato ed abbandonato da diversi anni. In particolare, in sede di sopralluogo, il sottoscritto ha potuto constatare : - Infiltrazioni di acqua piovana dal tetto, in cattive condizioni (Cfr. All. F1.14), con sversamento sul solaio di copertura di quasi tutti gli ambienti ma, in particolar modo, nel vano adibito ad cucina-salone dove ha causato il distacco di una porzione di intonaco (Cfr. All. F2.1, All. F2.2 e All. F2.3); - Notevole quantitativo di muffa sulla murature in tutti i locali; - Presenza di funghi e tarli nelle porte e nel mobilio in legno (Cfr. All. F2.4 e All. F2.5).		
Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione risulta costituito da un edificio di tipo residenziale, composto da un appartamento collocato al piano primo di un aggregato edilizio, situato nel centro storico del comune di Scurcola Marsicana (Aq), in via Delle Scuola n.25. Dalle visure (Cfr. All. A1.1), dall'estratto di mappa catastale (Cfr. All. A1.3) ed dall'inquadramento Aerofotografico (Cfr. All. F1.1), è possibile evincere che l'immobile sia situato all'interno del borgo antico del paese. Il cespite dista circa 200m, in linea d'aria, dalla Strada Statale n.5, la via Tiburtina Valeria, dalla quale è possibile raggiungerlo a piedi percorrendo le strette vie che caratterizzano il centro storico. L'immobile gode di una buona esposizione (Cfr. All. F1.2 e All. F1.3) ed è ubicato in una zona scarsamente dotata di parcheggi e servizi ma, percorrendo un breve tragitto, è possibile raggiungere il centro del paese che si estende lungo la suddetta Strada Statale n.5 e dove sono presenti negozi, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, uffici pubblici e privati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 22/06/2006
Reg. gen. 3895 - Reg. part. 0
Importo: € 162.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tommaso Belli
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 15817
N° raccolta: 6282

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 27/03/2008
Reg. gen. 6940 - Reg. part. 4712
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 21/03/2023
Reg. gen. 5550 - Reg. part. 4325
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****