

---

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nuccitelli Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2020 del R.G.E.

contro

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 2, piano 1.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 3, piano 1.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano 1.....	6
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T.....	6
Schema grafico .....	7
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 2, piano 1.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 3, piano 1.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano 1.....	8
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T.....	8
Confini .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T.....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 2, piano 1.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 3, piano 1.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano 1.....	10
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T.....	10
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 2, piano 1.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 3, piano 1.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano 1.....	13

<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T</b> .....	13
Stato conservativo .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1 - Stalla ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 2, piano 1</b> .....	14
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 3, piano 1</b> .....	14
<b>Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano 1</b> .....	15
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T</b> .....	15
Stato di occupazione.....	16
<b>Bene N° 1 - Stalla ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T</b> .....	16
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 2, piano 1</b> .....	18
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 3, piano 1</b> .....	20
<b>Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano 1</b> .....	22
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T</b> .....	22
Regolarità edilizia .....	23
<b>Bene N° 1 - Stalla ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T</b> .....	23
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 2, piano 1</b> .....	23
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 3, piano 1</b> .....	24
<b>Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano 1</b> .....	22
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T</b> .....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	26
<b>Lotto 3</b> .....	27
<b>Lotto 4</b> .....	28
<b>Lotto 5</b> .....	29
Riepilogo bando d'asta .....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	31
<b>Lotto 3</b> .....	31
<b>Lotto 4</b> .....	31
<b>Lotto 5</b> .....	31



## INCARICO

---

All'udienza del 15/07/2020, il sottoscritto Ing. Nuccitelli Agostino, con studio in Via Erbosa n. 15/T - 67068 - Scurcola Marsicana (AQ), email info@studioantago.it, PEC agostino.nuccitelli@ingpec.eu, Tel. 348 0986967, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.


## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Stalla ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 2, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 3, piano 1
- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano 1
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T

Per tutti i beni in questione il sottoscritto ha eseguito un SOPRALLUOGO il giorno 21/09/2020 dalle ore 11:00 alle ore 12:55, alla presenza di:

  
Avv. RAGLIONE MARIA (custode giudiziario);  
Avv. GUERRIERI FEDERICA (per delega dell'Avv. Dottore Nicola per il creditore procedente).

Non è stato effettuato un accesso forzoso.

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO T**

---

Stalla aziendale al piano terra.

(In giallo nello schema seguente).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, INTERNO 2, PIANO 1**

---

Appartamento al piano 1° interno 2, rivolto a nord - est.

(In azzurro nello schema seguente).

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Appartamento al piano 1° interno 3, rivolto a sud - ovest.

(In verde nello schema seguente).

**BENE N° 4 - FIENILE IN COSTRUZIONE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO 1**

---

Fienile in costruzione al piano primo.

(In rosa nello schema seguente).

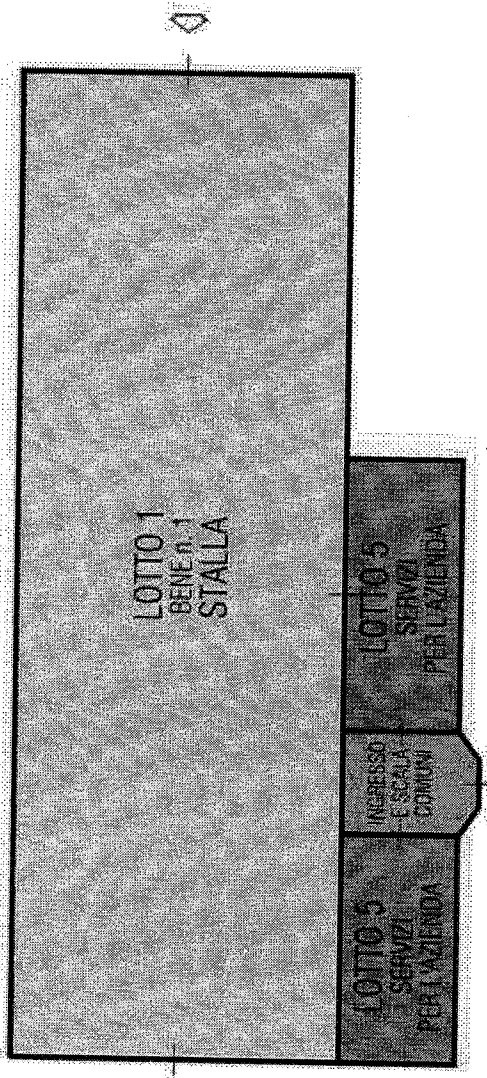
**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO T**

---

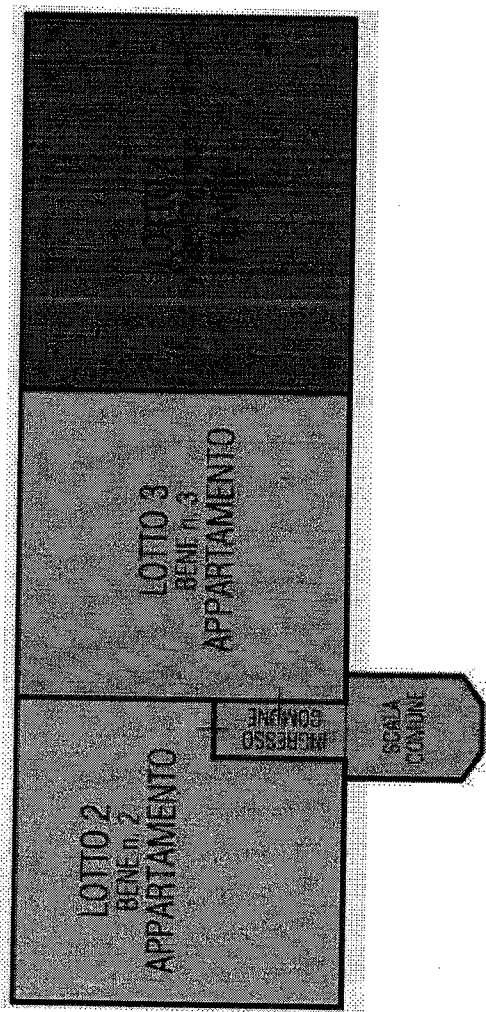
Sul terreno insiste il fabbricato costituito dai 4 beni precedenti e le seguenti porzioni:

- Porzione di terreno edificabile;
- cortile;
- costruzioni abusive al piano terra destinate a servizi per l'azienda (in arancio nello schema seguente);
- corpo scala con ingresso comune al piano terra (in grigio nello schema seguente).

**SCHEMA  
PLANIMETRICO  
PIANO TERRA**



**SCHEMA  
PLANIMETRICO  
PIANO PRIMO**



## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO T**

---

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, INTERNO 2, PIANO 1**

---

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, INTERNO 3, PIANO 1**

---

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

**BENE N° 4 - FIENILE IN COSTRUZIONE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO 1**

---

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO T**

---

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] sono proprietari per 1/2 ciascuno di tutti i beni oggetto di pignoramento. Rispetto alla presente procedura essi sono "terzi proprietari" ma non eseguiti.



## CONFINI

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO T**

Nord - Ovest: particella 41.  
 Nord - Est: particella 44.  
 Sud - Est: particella 809.  
 Sud - Ovest: particella 78.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla	734,58 mq	772,80 mq	1,00	772,80 mq	4,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				772,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				772,80 mq		

**DIVISIBILITÀ** : il bene può essere divisibile, viste le dimensioni e la presenza di più accessi.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, INTERNO 2, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	193,32 mq	205,00 mq	1,00	205,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	25,22 mq	25,22 mq	0,25	6,30 mq	0,00 m	1
Corpo scala con ingresso comune (quota 1/3)*	10,25 mq	10,78 mq	1,00	10,78 mq	0,00 m	T
Ingresso comune (quota 1/2)*	7,20 mq	8,96 mq	1,00	8,96 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				231,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				231,04 mq		

**Il bene non è comodamente divisibile in natura.**

\* CORPO SCALA CON INGRESSO COMUNE: (in grigio nello schema allegato) corpo scala con ingresso comune al piano terra. Si considera la quota di 1/3 poiché esso è comune alle porzioni destinate a servizi per l'azienda al piano terra e ai due appartamenti al piano primo.  
 INGRESSO COMUNE: (in grigio nello schema allegato) ingresso al piano primo, comune ai due appartamenti. Si considera la quota di 1/2 ciascuno.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, INTERNO 3, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	201,60 mq	229,00 mq	1,00	229,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	51,94 mq	51,94 mq	0,25	12,98 mq	0,00 m	1
Corpo scala con ingresso comune (quota 1/3)*	10,25 mq	10,78 mq	1,00	10,78 mq	0,00 m	T
Ingresso comune (quota 1/2)*	7,20 mq	8,96 mq	1,00	8,96 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				261,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				261,72 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

\* CORPO SCALA CON INGRESSO COMUNE: (in grigio nello schema allegato) corpo scala con ingresso comune al piano terra. Si considera la quota di 1/3 poiché esso è comune alle porzioni destinate a servizi per l'azienda al piano terra e ai due appartamenti al piano primo.  
INGRESSO COMUNE: (in grigio nello schema allegato) ingresso al piano primo, comune ai due appartamenti. Si considera la quota di 1/2 ciascuno.

**BENE N° 4 - FIENILE IN COSTRUZIONE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fienile	272,58 mq	290,40 mq	1,00	290,40 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	39,84 mq	39,84 mq	0,25	9,96 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				300,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,36 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI  
N. 6, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione edificabile	5940,00 mq	5940,00 mq	0,10	594,00 mq	0,00 m	T
Cortile	945,00 mq	945,00 mq	0,05	47,25 mq	0,00 m	T
Corpo scala con ingresso comune (quota 1/3)*	10,25 mq	10,78 mq	1,00	10,78 mq	0,00 m	T
Servizi per l'azienda	130,00 mq	139,00 mq	1,00	139,00 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				791,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				791,03 mq		

\* CORPO SCALA CON INGRESSO COMUNE: (in grigio nello schema allegato) corpo scala con ingresso comune al piano terra. Si considera la quota di 1/3 poiché esso è comune alle porzioni destinate a servizi per l'azienda al piano terra e ai due appartamenti al piano primo.

Il terreno su cui insiste il fabbricato costituito dai beni sinora elencati e descritti, ha dimensioni e connotazioni tali che può essere scomposto in più porzioni di vario valore, ulteriori rispetto al fabbricato, che concorrono alla determinazione del valore complessivo del terreno.

Segue la descrizione di ognuna di esse, con specifiche considerazioni sulla **DIVISIBILITÀ**:

- **PORZIONE EDIFICABILE:** porzione di terreno con potenziale edificatorio.  
Si potrebbe stralciare previo apposito progetto di divisione che individui correttamente percorsi comuni e porzioni esclusive.
- **CORTILE:** porzione di terreno senza potenziale edificatorio, in quanto già utilizzato per il fabbricato esistente. La superficie del cortile è al netto della sagoma del fabbricato.
- **CORPO SCALA CON INGRESSO COMUNE:** corpo scala con ingresso comune al piano terra, ottenuto chiudendo la scala esterna. È comune ai servizi per l'azienda e agli appartamenti al piano primo. Sarebbe opportuno escludere corpo scala e ingressi comuni dal lotto posto in vendita, data la necessità che essi restino comuni ai servizi per l'azienda al piano terra e agli appartamenti al piano primo, anche in caso di proprietari diversi.
- **SERVIZI PER L'AZIENDA:** costruzioni realizzate senza titolo edilizio al piano terra (in arancione nello schema). Vi si accede dal corpo scala con ingresso comune. Il corpo rivolto ad est comprende un unico vano adibito a sala da pranzo con angolo bar. Il corpo rivolto ad ovest comprende un disimpegno, una cucina, un bagno e un ufficio. E' accessibile anche dalla stalla.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	43	1		C6	1	733	733 mq	681,41 €	T	

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, INTERNO 2, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	43	2		A2	2	9		557,77 €	1	

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, INTERNO 3, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	43	3		A2	2	9,5		588,76 €	1	

Sussiste corrispondenza catastale ad eccezione di alcune piccole differenze:

- la stanza rivolta a nord - ovest indicata come "cucina" nella planimetria catastale è in realtà una sala hobby, alla quale si accede non solo dalla zona giorno (come raffigurato) ma anche dal corridoio. La cucina è annessa alla zona giorno.

**BENE N° 4 - FIENILE IN COSTRUZIONE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	43	4		F3					1	

Essendo censito in catasto come F/3, non ci sono planimetrie.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO T**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
21	43				Ente urbano		7830 mq				

Non sussiste totale corrispondenza catastale:

- nella mappa catastale non risulta la sagoma dei servizi per l'azienda;
- i servizi per l'azienda non sono censiti in catasto;
- non esiste un elaborato planimetrico che rappresenti compiutamente tutte le porzioni presenti, con precisazione di quelle comuni.

**STATO CONSERVATIVO**

Normale per tutti i beni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO T**

---

ANNO DI COSTRUZIONE: 1983  
STRUTTURE VERTICALI: calcestruzzo armato.  
SOLAI: latero - cemento.  
PARETI: laterizio intonacato grezzo all'interno, con tinta all'esterno.  
PAVIMENTI: al grezzo.  
INFISSI: in ferro.  
IMPIANTI: elettrico, idrico.  
CONDOMINIO: no.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, INTERNO 2, PIANO 1**

---

ANNO DI COSTRUZIONE: 1983  
STRUTTURE VERTICALI: calcestruzzo armato.  
SOLAIO DI COPERTURA: latero - cemento con controsoffitto in cartongesso.  
PARETI: laterizi forati con intonaco e tinta o carta da parati all'interno.  
PAVIMENTI: granito nella zona giorno, parquet nella zona notte.  
INFISSI: in alluminio senza taglio termico con doppio vetro e tapparelle.  
IMPIANTI: riscaldamento autonomo con termosifoni.  
ELEMENTI COMUNI:  
SCALA E INGRESSO: pavimento in granito e pareti rivestite in legno.  
COPERTURA: pannelli sandwich coibentati in lamiera e poliuretano.  
No condominio.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, INTERNO 3, PIANO 1**

---

ANNO DI COSTRUZIONE: 1983  
STRUTTURE VERTICALI: calcestruzzo armato.  
SOLAIO DI COPERTURA: latero - cemento con controsoffitto in cartongesso.  
PARETI: laterizi forati con intonaco e tinta o carta da parati all'interno.  
PAVIMENTI: granito nella zona giorno, parquet nella zona notte.  
INFISSI: in alluminio senza taglio termico con doppio vetro e tapparelle.  
IMPIANTI: riscaldamento autonomo con termosifoni.  
ELEMENTI COMUNI:  
SCALA E INGRESSO: pavimento in granito e pareti rivestite in legno.  
COPERTURA: pannelli sandwich coibentati in lamiera e poliuretano.  
No condominio.

**BENE N° 4 - FIENILE IN COSTRUZIONE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) -  
VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO 1**

---

**ANNO DI COSTRUZIONE:** 1983 (non ultimato)  
**STRUTTURE VERTICALI:** calcestruzzo armato.  
**SOLAIO DI COPERTURA:** latero - cemento.  
**PARETI:** laterizi forati con intonaco e tinta esterna.  
**PAVIMENTI:** grezzo.  
**INFISSI:** no.  
**IMPIANTI:** no.  
**COPERTURA:** pannelli sandwich coibentati in lamiera e poliuretano.  
No condominio.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI  
N. 6, PIANO T**

---

**SERVIZI PER L'AZIENDA:**  
**ANNO DI COSTRUZIONE:** presumibilmente 2000  
**STRUTTURE VERTICALI:** acciaio.  
**PARETI ESTERNE e SOLAIO DI COPERTURA:** pannelli pre-accoppiati in lamiera e poliuretano.  
**PAVIMENTI:** piastrelle.  
**INFISSI:** in alluminio senza taglio termico con vetro semplice e grate in ferro esterne.  
**IMPIANTI:** riscaldamento autonomo con termo-stufa ad aria e termosifoni.  
No condominio.

**CORPO SCALA CON INGRESSO COMUNE:**  
**INGRESSO COMUNE AL PIANO TERRA:** pavimento in piastrelle, pareti rivestite in legno.  
**SCALA COMUNE:** struttura in calcestruzzo armato, pavimento in granito e pareti rivestite in legno.  
**PARETI ESTERNE:** vetrate con camera d'aria e montanti in acciaio verniciato.  
**COPERTURA:** pannelli sandwich coibentati in lamiera e poliuretano.  
No condominio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI  
N. 6, PIANO.T**

L'immobile risulta occupato da:

[REDACTED] (non eseguita)

[REDACTED] (AQ) [REDACTED], codice fiscale e partita IVA

[REDACTED]

legalmente rappresentata da [REDACTED]  
nato ad [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] domiciliato presso la sede  
legale della società.

Sussiste un **CONTRATTO DI LOCAZIONE**:

LOCATARI: [REDACTED]

CONDUTTORE: [REDACTED]

DURATA LOCAZIONE: 30 anni, dal 19/12/2019 al 18/12/2049.

CANONE: euro 1000/00 annui.

REGISTRAZIONE CONTRATTO: 08/01/2020

SCADENZA CONTRATTO: 18/12/2049

### OPPONIBILITA'

Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 08/01/2020, ovvero in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento (26/06/2020), pertanto ai sensi del comma 1 dell'art. 2923 c.c. sussiste l'opponibilità alla procedura esecutiva.

Tuttavia occorre verificare le condizioni del comma 3 dell'art. 2923 c.c., ovvero se il canone pattuito sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo.

Il canone pattuito nella locazione, di seguito indicato con  $L_1$ , è stabilito in euro 1.000,00 (mille/00) annui.

In data 28/09/2020 il G.E. ha disposto che il sottoscritto esperto stimatore debba stimare la congruità del canone pattuito in riferimento ai canoni applicati per la stessa tipologia di immobile nelle aree circostanti. Poiché il fabbricato oggetto di pignoramento non risulta essere stato oggetto di precedenti locazioni ed è ubicato in un'area al di fuori del centro abitato, nella quale è unico nel suo genere, il sottoscritto ha ritenuto opportuno valutare il giusto prezzo  $P_1$  con i due seguenti metodi:

A) Un **primo criterio** di valutazione del giusto prezzo  $P$  è quello di assumerlo pari al canone di locazione minimo annuo, che è pari al 10% del valore catastale dell'immobile:

$$P_{1A} = C_{min} = 0,10 \times V_c$$

dove:

$C_{min}$  è il canone minimo di locazione;

$V_c$  è il valore catastale dell'immobile, ottenuto moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per il coefficiente moltiplicatore catastale. Poiché la rendita, desumibile dalla visura catastale, è pari a euro 681,41 e il moltiplicatore è pari a 120 per gli immobili di categoria C:

$$P_A = C_{min} = 0,10 \times (681,41 \text{ euro} \times 1,05 \times 120) = 8.585,77 \text{ euro}$$

B) Un **secondo criterio** è quello invece di assumere come giusto prezzo di locazione un valore pari al 4% del valore



commerciale del bene.

Essendo tale valore commerciale pari a euro 247.296,00 (come da perizia) si ha che:

$$P_B = 0,04 \times 247.296,00 \text{ euro} = 9.891,84 \text{ euro}$$

Si assume quindi come giusto prezzo  $P_1$  la media aritmetica tra i due valori ottenuti con i due diversi metodi:

$$P_1 = (P_{1A} + P_{1B}) / 2 = 9.238,81 \text{ euro}$$

Tale valore abbattuto di  $1/3$  fornisce il valore  $P_1^*$  con cui confrontare il prezzo convenuto:

$$P_1^* = P_1 - P_1/3 = 6.159,20 \text{ euro}$$

e pertanto:

$$L_1 = 1.000,00 \text{ euro} < P_1^* = 6.159,20 \text{ euro}$$

ovvero il prezzo convenuto nella locazione ( $L_1$ ) è inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo ( $P_1$ ) e pertanto il titolo di locazione, pur avendo data anteriore a quella del pignoramento, potrebbe non essere opponibile.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, INTERNO 2, PIANO 1**

---

L'immobile risulta occupato da:

[REDACTED]

e dai tre figli:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Sussiste un **CONTRATTO DI LOCAZIONE**:

**LOCATARI:** [REDACTED]

**CONDUTTORE:** [REDACTED]

**DURATA LOCAZIONE:** 4 anni, dal 19/12/2019 al 18/12/2023.

**CANONE:** euro 1000/00 annui.

**REGISTRAZIONE CONTRATTO:** 08/01/2020

**SCADENZA CONTRATTO:** 18/12/2023

**OPPONIBILITA'.**

Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 08/01/2020, ovvero in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento (26/06/2020), pertanto ai sensi del comma 1 dell'art. 2923 c.c. sussiste l'opponibilità alla procedura esecutiva.

Tuttavia occorre verificare le condizioni del comma 3 dell'art. 2923 c.c., ovvero se il canone pattuito sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo.

Il canone pattuito nella locazione, di seguito indicato con  $L_2$ , è stabilito in euro 1.000,00 (mille/00) annui.

In data 28/09/2020 il G.E. ha disposto che il sottoscritto esperto stimatore debba stimare la congruità del canone pattuito in riferimento ai canoni applicati per la stessa tipologia di immobile nelle aree circostanti. Poiché il fabbricato oggetto di pignoramento non risulta essere stato oggetto di precedenti locazioni ed è ubicato in un'area al di fuori del centro abitato, nella quale è unico nel suo genere, il sottoscritto ha ritenuto opportuno valutare il giusto prezzo  $P_2$  con le seguenti modalità.

A) Un **primo criterio** di valutazione del giusto prezzo  $P_2$  è quello di assumerlo pari al canone di locazione minimo annuo, che è pari al 10% del valore catastale dell'immobile:

$$P_{2A} = C_{min} = 0,10 \times V_c$$

dove:

$C_{min}$  è il canone minimo di locazione;

$V_c$  è il valore catastale dell'immobile, ottenuto moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per il coefficiente moltiplicatore catastale. Poiché la rendita, desumibile dalla visura catastale, è pari a euro 557,77 e il moltiplicatore è pari a 120 per gli immobili di categoria A:

$$P_{2A} = C_{min} = 0,10 \times (557,77 \text{ euro} \times 1,05 \times 120) = 7.027,90 \text{ euro}$$

B) Un **secondo criterio** è quello invece di assumere come giusto prezzo di locazione un valore pari al 4% del valore commerciale del bene.

Essendo tale valore commerciale pari a euro 161.728,00 (come da perizia) si ha che:

$$P_{2B} = 0,04 \times 161.728,00 \text{ euro} = 6.469,12 \text{ euro}$$

Si assume quindi come giusto prezzo P la media aritmetica tra i due valori ottenuti con i due diversi metodi:

$$P_2 = (P_{2A} + P_{2B}) / 2 = 6.748,51 \text{ euro}$$

Tale valore abbattuto di 1/3 fornisce il valore  $P_2^*$  con cui confrontare il prezzo convenuto:

$$P_2^* = P_2 - P_2/3 = 4.499,00 \text{ euro}$$

e pertanto:

$$L_2 = 1.000,00 \text{ euro} < P_2^* = 4.499,00 \text{ euro}$$

ovvero il prezzo convenuto nella locazione ( $L_2$ ) è inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo ( $P_2$ ) e pertanto il titolo di locazione, pur avendo data anteriore a quella del pignoramento, potrebbe non essere opponibile.

Sussiste altresì un CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE tra il conduttore [redacted] e [redacted]. Si precisa che [redacted] è [redacted] di fatto residente nell'appartamento affianco, interno 3, oggetto pure della presente procedura (Bene n. 3).

SUB-LOCATORE: [redacted]

SUB-CONDUTTORE: [redacted]

DURATA LOCAZIONE: 4 anni, dal 08/01/2020 al 07/01/2024.

CANONE: euro 1200/00 annui.

OPPONIBILITA'.

Il contratto di sublocazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 10/01/2020, ovvero in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento (26/06/2020), pertanto ai sensi del comma 1 dell'art. 2923 c.c. sussiste l'opponibilità alla procedura esecutiva.

Tuttavia occorre verificare le condizioni del comma 3 dell'art. 2923 c.c., ovvero se il canone pattuito sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo.

Il canone pattuito nella sublocazione, di seguito indicato con  $SL_2$ , è stabilito in euro 1.200,00 (mille/00) annui.

In base a quanto già dettagliatamente enunciato in precedenza per il contratto di locazione, si ha che il canone di sublocazione risulta:

$$SL_2 = 1.200,00 \text{ euro} < P_2^* = 4.499,00 \text{ euro}$$

ovvero il prezzo convenuto nella sublocazione ( $SL_2$ ) è inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo ( $P_2$ ) e pertanto il titolo di locazione, pur avendo data anteriore a quella del pignoramento, potrebbe non essere opponibile.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, INTERNO 3, PIANO 1**

L'immobile risulta occupato da:

[redacted] non eseguita)  
nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted]  
e dai due figli:

[redacted]  
nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted];  
[redacted] (non eseguito)  
[redacted] codice fiscale [redacted]

Si precisa che [redacted] e [redacted] [redacted] e [redacted]

Sussiste un **CONTRATTO DI LOCAZIONE**:

LOCATARI: [redacted]  
CONDUTTORE: [redacted]  
DURATA LOCAZIONE: 4 anni, dal 19/12/2019 al 18/12/2023.  
CANONE: euro 1000/00 annui.  
REGISTRAZIONE CONTRATTO: 08/01/2020  
SCADENZA CONTRATTO: 18/12/2023

**OPPONIBILITA'**

Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 08/01/2020, ovvero in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento (26/06/2020), pertanto ai sensi del comma 1 dell'art. 2923 c.c. sussiste l'opponibilità alla procedura esecutiva.

Tuttavia occorre verificare le condizioni del comma 3 dell'art. 2923 c.c., ovvero se il canone pattuito sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo.

Il canone pattuito nella locazione, di seguito indicato con  $L_3$ , è stabilito in euro 1.000,00 (mille/00) annui.

In data 28/09/2020 il G.E. ha disposto che il sottoscritto esperto stimatore debba stimare la congruità del canone pattuito in riferimento ai canoni applicati per la stessa tipologia di immobile nelle aree circostanti. Poiché il fabbricato oggetto di pignoramento non risulta essere stato oggetto di precedenti locazioni ed è ubicato in un'area al di fuori del centro abitato, nella quale è unico nel suo genere, il sottoscritto ha ritenuto opportuno valutare il giusto prezzo  $P_3$  con le seguenti modalità.

A) Un **primo criterio** di valutazione del giusto prezzo  $P_3$  è quello di assumerlo pari al canone di locazione minimo annuo, che è pari al 10% del valore catastale dell'immobile:

$$P_{3A} = C_{min} = 0,10 \times V_c$$

dove:

$C_{min}$  è il canone minimo di locazione;  
 $V_c$  è il valore catastale dell'immobile, ottenuto moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per il coefficiente moltiplicatore catastale. Poiché la rendita, desumibile dalla visura catastale, è pari a euro 588,76 e il moltiplicatore è pari a 120 per gli immobili di categoria A, si ha:

$$P_{3A} = C_{min} = 0,10 \times (588,76 \text{ euro} \times 1,05 \times 120) = 7.418,38 \text{ euro}$$

B) Un **secondo criterio** è quello invece di assumere come giusto prezzo di locazione un valore pari al 4% del valore commerciale del bene.  
Essendo tale valore commerciale pari a euro 183.204,00 (come da perizia) si ha che:

$$P_{3B} = 0,04 \times 183.204,00 \text{ euro} = 7.328,16 \text{ euro}$$

Si assume quindi come giusto prezzo  $P_3$  la media aritmetica tra i due valori ottenuti con i due diversi metodi:

$$P_3 = (P_{3A} + P_{3B}) / 2 = 7.373,27 \text{ euro}$$

Tale valore abbattuto di  $1/3$  fornisce il valore  $P_3^*$  con cui confrontare il prezzo convenuto:

$$P_3^* = P_3 - P_3/3 = 4.915,51 \text{ euro}$$

e pertanto:

$$L_3 = 1.000,00 \text{ euro} < P_3^* = 4.915,51 \text{ euro}$$

ovvero il prezzo convenuto nella locazione ( $L_3$ ) è inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo ( $P_3$ ) e pertanto il titolo di locazione, pur avendo data anteriore a quella del pignoramento, potrebbe non essere opponibile.

Sussiste altresì un CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE tra il conduttore [redacted] e [redacted]

SUB-LOCATORE: [redacted]

SUB-CONDUTTORE: [redacted]

DURATA LOCAZIONE: 4 anni, dal 08/01/2020 al 07/01/2024.

CANONE: euro 1200/00 annui.

OPPONIBILITA'

Il contratto di sublocazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 10/01/2020, ovvero in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento (26/06/2020), pertanto ai sensi del comma 1 dell'art. 2923 c.c. sussiste l'opponibilità alla procedura esecutiva.

Tuttavia occorre verificare le condizioni del comma 3 dell'art. 2923 c.c., ovvero se il canone pattuito sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo.

Il canone pattuito nella sublocazione, di seguito indicato con  $SL_3$ , è stabilito in euro 1.200,00 (mille/00) annui. In base a quanto già dettagliatamente enunciato in precedenza per il contratto di locazione, si ha che il canone di sublocazione risulta:

$$SL_3 = 1.200,00 \text{ euro} < P_3^* = 4.915,51 \text{ euro}$$

ovvero il prezzo convenuto nella sublocazione ( $SL_3$ ) è inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo ( $P_3$ ) e pertanto il titolo di locazione, pur avendo data anteriore a quella del pignoramento, potrebbe non essere opponibile.

**BENE N° 4 - FIENILE IN COSTRUZIONE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) -  
VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO 1**

---

L'immobile risulta libero.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI  
N. 6, PIANO T**

---

Il terreno su cui insiste il fabbricato costituito dai beni sinora elencati e descritti, comprende altre porzioni ulteriori rispetto al fabbricato, già descritte in precedenza.

Il corpo scala con ingresso comune e i corpi aggiuntivi al piano terra, destinati a servizi per l'azienda, sono utilizzati dai vari familiari occupanti i beni in questione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO T**

---

A seguito di istanza di accesso agli atti rivolta dal sottoscritto al SUE del Comune di Scurcola Marsicana in data 18/08/2020 prot. n. 4530 tramite procedura telematica n. 403/2020, è emerso che la stalla è conforme al titolo edilizio autorizzativo, ovvero alla Concessione Edilizia n. 8 del 14/04/1982 prot. n. 1619.

Rispetto agli elaborati grafici si rilevano alcune piccole difformità:

- sul lato rivolto a nord - ovest, sotto una delle finestre è stata realizzata una porta d'accesso;
- sul lato rivolto a sud - ovest è stato realizzato un piccolo vano tecnico contenente uno scaldacqua. Tale vano è correttamente raffigurato nella planimetria catastale.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, INTERNO 2, PIANO 1**

---

L'appartamento non era previsto nella Concessione Edilizia n. 8 del 14/04/1982 prot. n. 1619, che autorizzava la realizzazione di due fabbricati da destinare a stalla (piano terra) e fienile (piano primo). Di fatto è stato realizzato nell'anno 1983 un solo fabbricato di tali dimensioni, alterando abusivamente la destinazione d'uso del piano primo, nel quale il fienile autorizzato è stato ridimensionato in modo da ricavare i due appartamenti.

Per tale difformità è stata richiesta al Comune di Scurcola Marsicana in data 16/04/1986 pratica n. 271 una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 sul Condono Edilizio.

La richiesta sembrerebbe corredata di tutta la necessaria documentazione e l'oblazione risulta interamente pagata. Tuttavia per la richiesta sono stati utilizzati i modelli "Mod. 47/85-D Opere ad uso non residenziale" e ciò, oltre a non essere appropriato dato che l'abuso riguarda gli appartamenti, ha comportato anche una sottovalutazione del calcolo delle oblazioni, dato che i coefficienti per opere non residenziali sono decisamente minori di quelli per opere residenziali.

Ad oggi la richiesta non è ancora stata accolta e il sottoscritto ha rivolto apposita istanza al SUE del Comune di Scurcola tramite pec prot. n. 6610 del 25/11/2020 per poter valutare la completezza della documentazione allegata e il corretto calcolo dell'oblazione, tuttavia nonostante vari solleciti non si è avuta risposta.

Il fatto che la richiesta sia rimasta in sospeso comporta che solo la stalla al piano terra e il fienile al piano primo abbiano regolarità edilizia, mentre i due appartamenti al piano primo sono illegittimi.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Vale tutto quanto già enunciato per il Bene n. 2.

Inoltre, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto raffigurato nelle pratiche edilizie, ad eccezione di alcune piccole differenze:

- la stanza rivolta a nord - ovest indicata come "cucina" nella planimetria catastale e come "tinello" nel progetto di condono è in realtà una sala hobby, alla quale si accede non solo dalla zona giorno (come raffigurato) ma anche dal corridoio. La vera cucina è annessa alla zona giorno.

**BENE N° 4 - FIENILE IN COSTRUZIONE UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO 1**

---

Questa porzione è conforme alla Concessione Edilizia n. 8 del 14/04/1982 prot. n. 1619, dalla quale si evince che la destinazione d'uso autorizzata è quella di fienile.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SCURCOLA MARSICANA (AQ) - VIA DEI PORCINI N. 6, PIANO T**

---

Oltre agli immobili corrispondenti ai beni pignorati di cui si è già detto, il terreno presenta ulteriori corpi di fabbrica destinati a corpo scala con ingresso comune e servizi per l'azienda che non sono mai stati autorizzati e non sono trattati neanche nella pratica di condono succitata.

La sanabilità di questi corpi dipende dall'esito della pratica di condono che, si ribadisce, ad oggi non è ancora conclusa. La destinazione d'uso da assegnare è quella di servizi per l'azienda, sia perché il terreno non ha più cubatura disponibile per la destinazione residenziale, sia perché è compatibile con l'uso effettivo, connesso all'attività aziendale svolta nella stalla (bene n. 1).



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Stalla ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T  
Stalla aziendale.  
Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 43, Sub. 1, Categoria C/6  
Catasto Terreni - Fg. 21, Part. 43, Qualità Ente urbano  
Valore di stima del bene: € 247.296,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Stalla Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T	772,80 mq	320,00 €/mq	€ 247.296,00	100,00%	€ 247.296,00
				Valore di stima:	€ 247.296,00

Valore di stima: € 247.296,00

**Valore finale di stima: € 247.296,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 2, piano 1  
Appartamento al piano 1° interno 2, rivolto a nord - est.  
Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 43, Sub. 2, Categoria A/2  
Catasto Terreni - Fg. 21, Part. 43  
Valore di stima del bene: € 161.728,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 2, piano 1	231,04 mq	700,00 €/mq	€ 161.728,00	100,00%	€ 161.728,00
				Valore di stima:	€ 161.728,00

Valore di stima: € 161.728,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,80	%

E' stato applicato un deprezzamento adeguato ai costi necessari per definire il condono di cui alla Sezione "Regolarità Edilizia", soprattutto con riguardo all'adeguamento dell'oblazione alla casistica di opere residenziali.

**Valore finale di stima: € 152.350,62**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 3, piano 1  
Appartamento al piano 1° interno 3, rivolto a sud - ovest.  
Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 43, Sub. 3, Categoria A/2  
Catasto Terreni - Fg. 21, Part. 43  
Valore di stima del bene: € 183.204,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 3, piano 1	261,72 mq	700,00 €/mq	€ 183.204,00	100,00%	€ 183.204,00
Valore di stima:					€ 183.204,00

Valore di stima: € 183.204,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,80	%

E' stato applicato un deprezzamento adeguato ai costi necessari per definire il condono di cui alla Sezione "Regolarità Edilizia", soprattutto con riguardo all'adeguamento dell'oblazione alla casistica di opere residenziali.

**Valore finale di stima: € 172.581,38**

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4 - Fienile in costruzione ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano 1**  
Fienile al piano 1  
Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 43, Sub. 4, Categoria F/3  
Catasto Terreni - Fg. 21, Part. 43  
Valore di stima del bene: € 72.086,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano 1	300,36 mq	240,00 €/mq	€ 72.086,40	100,00%	€ 72.086,40
				Valore di stima:	€ 72.086,40

Valore di stima: € 72.086,40

**Valore finale di stima: € 72.086,40**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T  
Terreno edificabile, cortile, porzioni di fabbricato destinate ai servizi per l'azienda, corpo scala con ingresso comune.  
Catasto Terreni - Fg. 21, Part. 43, Qualità Ente urbano  
Valore di stima del bene: € 355.756,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T	791,03 mq	450,00 €/mq	€ 355.963,50	100,00%	€ 355.963,50
				Valore di stima:	€ 355.963,50

Valore di stima: € 355.963,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

E' stato applicato un deprezzamento in considerazione della regolarizzazione edilizia dei corpi abusivi destinati a servizi per l'azienda e al corpo scala, soprattutto con riguardo al fatto che la sanatoria comporta il pagamento degli oneri di costruzione in misura doppia.

**Valore finale di stima: € 338.165,33**

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.

Scurcola Marsicana, li 13/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Nuccitelli Agostino

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Richiesta condono edilizio pos.271/1985 (parte)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - (Lotti n. 1, 2, 3)
- ✓ N° 15 Foto

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Stalla ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T  
Stalla aziendale.  
Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 43, Sub. 1, Categoria C/6

**Prezzo base d'asta: € 247.296,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 2, piano 1  
Appartamento al piano 1° interno 2, rivolto a nord - est.  
Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 43, Sub. 2, Categoria A/2

**Prezzo base d'asta: € 152.350,62**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 3, piano 1  
Appartamento al piano 1° interno 3, rivolto a sud - ovest.  
Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 43, Sub. 3, Categoria A/2

**Prezzo base d'asta: € 172.581,38**

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Fienile in costruzione ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano 1  
Fienile al piano 1  
Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 43, Sub. 4, Categoria F/3

**Prezzo base d'asta: € 72.086,40**

### LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T  
Terreno edificabile, cortile, porzioni di fabbricato destinate ai servizi per l'azienda, corpo scala con ingresso comune.  
Catasto Terreni - Fg. 21, Part. 43, Qualità Ente urbano

**Prezzo base d'asta: € 338.165,33**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 247.296,00**

Bene N° 1 - Stalla			
Ubicazione:	Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Stalla aziendale. Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 43, Sub. 1 Categoria C/6	Superficie	772,80 mq
Stato conservativo:	Normale.		
Descrizione:	Stalla aziendale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione (opponibilità valutata in perizia).		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.350,62**

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 2, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 43, Sub. 2 Categoria A/2	Superficie	231,04 mq
Stato conservativo:	Normale.		
Descrizione:	Appartamento al piano 1° interno 2, rivolto a nord - est.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratti di locazione e sub locazione (opponibilità valutata in perizia).		



**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.581,38**

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 3, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 43, Sub. 3 Categoria A/2	Superficie	261,72 mq
Stato conservativo:	Normale.		
Descrizione:	Appartamento al piano 1° interno 3, rivolto a sud - ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratti di locazione e sub locazione (opponibilità valutata in perizia).		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.086,40**

Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fienile in costruzione Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 43, Sub. 4 Categoria F/3	Superficie	300,36 mq
Descrizione:	Fienile al piano 1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 338.165,33**

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Catasto Terreni - Fg. 21, Part. 43, Qualità Ente urbano	Superficie	791,03 mq
Stato conservativo:	Normale.		
Descrizione:	Terreno edificabile, cortile, porzioni di fabbricato destinate ai servizi per l'azienda, corpo scala con ingresso comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il corpo scala con ingresso comune e i corpi aggiuntivi al piano terra, destinati a servizi per l'azienda, sono utilizzati dai vari familiari occupanti i beni in questione. Sarebbe opportuno escludere corpo scala e ingressi comuni dal lotto posto in vendita, data la necessità che essi restino comuni ai servizi per l'azienda al piano terra e agli appartamenti al piano primo, anche in caso di proprietari diversi.		