

Procedura esecutiva immobiliare n. 15/2021 R.G.E.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maura Manzi

La sottoscritta Arch. Carrozzi Cinzia, CTU nella procedura esecutiva immobiliare n. 15/2021 RGE promossa dalla [REDACTED] nei confronti del [REDACTED]

INTEGRA

la relazione di stima depositata con le precisazioni di seguito esposte.

Premesso che le carenze riportate nelle osservazioni del delegato alla vendita avv. Antonietta Ciccozzi erano state già evidenziate nei relativi paragrafi della CTU oltre che nella relazione notarile, in questa sede verranno ulteriormente chiarite e precisate.

Si ritiene, comunque, relativamente al lotto 1, di procedere alla suddivisione dello stesso in due lotti distinti:

- **lotto 1** costituito dai seguenti beni: **Bene n° 1** - capannone, stalla e fienile, stalletta - N.C.E.U. di Capestrano F. 42 p. 411 sub 8; **Bene n° 2** - sala mungitura - N.C.E.U. di Capestrano F. 42 P. 604; **Bene n° 3** - Terreno - N.C.T. di Capestrano F. 42 P.LLA 603;
- **lotto 23** costituito dai seguenti beni: **Bene n° 1** - Porzione di Fabbricato civile, piano terra e primo - N.C.E.U. di Capestrano F. 42 P. 411 sub 7; **Bene n° 2** - Porzione di Fabbricato civile - piano secondo - N.C.E.U. di Capestrano F. 42 P. 411 sub 9

Inoltre, accertata la reale sussistenza del diritto di abitazione a favore della [REDACTED] gravante sull'abitazione censita al foglio 42 n. 411 sub 7, evidenziando, di conseguenza che il reale diritto di vantato dal soggetto esecutato non è quello di piena proprietà ma di nuda proprietà, si procederà alla rideterminazione del valore di vendita del suddetto immobile epurandolo dal valore del suddetto diritto di abitazione non pignorato.

Si segnala che nell'atto di pignoramento e analogamente nella trascrizione del medesimo titolo, per il bene suddetto è stata pignorata l'intera quota del diritto di piena proprietà senza tener conto del diritto di abitazione a favore di terzi [REDACTED]

A - Formazione nuovi lotti di vendita

Il **lotto 1** di cui alla relazione di stima già deposita in data 10/01/2022, è formato dagli immobili costituenti l'azienda agricola - capannone, stalla, fienile, sala mungitura - nonché dall'abitazione che, seppur non strettamente necessaria alla conduzione dell'azienda agricola, essendo però catastalmente parte integrante (subalterno 7) della stessa particella catastale 411, comprende anche il capannone, il fienile e la stalla, è stata inserita nel medesimo lotto 1 anche al fine

di evitare promiscuità tra i futuri acquirenti della corte, sub. 6, comune a tutti i subalterni della particella n. 411.

Considerato che l'abitazione è l'unico fabbricato pignorato non strettamente necessario alla conduzione dell'azienda agricola, e avendo destinazione e utilizzo ai fini residenziali, tenendo conto anche delle motivazioni espresse dal delegato alla vendita, si procederà alla formazione di un ulteriore lotto di vendita, Lotto 23, avente a oggetto il suddetto immobile, nella sua interezza, identificato al N.C.E.U. del comune censuario di Capestrano (AQ) nel fg. 42 part.IIIa 411 sub. 7-9 e, naturalmente, l'uso della corte, sub. 6 B.C.N.C tra tutti i sub. della particella 411.

Il fabbricato è composto da tre piani: *piano terra e primo piano* censiti al n. 411 sub 7 costituisce la residenza dell'esecutato gravata da diritto di abitazione, *piano secondo* censito al sub 9 costituito da tre locali di sgombero in corso di costruzione, e *diritti sulla corte comune sub 6* (vedi elaborato planimetrico allegato alla CTU) in quanto è possibile accedere a detto fabbricato solo attraverso detta corte.

Come innanzi già evidenziato, il sub 7 è gravato dal diritto di abitazione per cui si rende necessaria una nuova valutazione.

Relativamente al **lotto 17** di cui alla relazione depositata in data 10/01/2022 si procede all'estrapolazione della particella 1086 del foglio 41 pervenuta all'esecutato [REDACTED] in forza di successione di [REDACTED] con dichiarazione di possesso e non con sentenza.

Viene pertanto formato il Lotto 24 avente ad oggetto solo la p.IIIa 1086.

I lotti vengono così ricostituiti:

LOTTO 1 formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Insedimento produttivo agricolo costituito da capannone, stalla e fienile, stalletta ubicato a Capestrano (AQ) - VIA SAN MARTINO 27 - N.C.E.U. di Capestrano F. 42 p. 411 sub 8
- **Bene N° 2** - Insedimento produttivo agricolo – sala mungitura - ubicata a Capestrano (AQ) - VIA SAN MARTINO 27 - N.C.E.U. di Capestrano F. 42 P. 604
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Capestrano (AQ) - VIA SAN MARTINO snc - N.C.E.U. di Capestrano F. 42 P. IIIa 603

LOTTO 17 formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno sito a Capestrano (AQ) - N.C.T. CAPESTRANO F. 41 P. IIIa 1094
- **Bene N° 2** - Terreno sito a Capestrano (AQ) - N.C.T. CAPESTRANO F. 41 P. IIIa 1095

LOTTO 23 formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Porzione di Fabbricato civile ubicato a Capestrano (AQ) - VIA SAN MARTINO n. 27, piano terra e primo - N.C.E.U. di Capestrano F. 42 P. 411 sub 7
- **Bene N° 2** – Porzione di Fabbricato civile ubicato a Capestrano (AQ) - VIA SAN MARTINO n. 27, piano secondo - N.C.E.U. di Capestrano F. 42 P. 411 sub 9.

LOTTO 24 formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno sito a Capestrano (AQ) - N.C.T. CAPESTRANO F. 41 P.III 1086

STIMA / FORMAZIONE LOTTI 1-17- 23 -24

LOTTO 1

- **Bene N° 1**

INSEDIAMENTO PRODUTTIVO AGRICOLO SITO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO COSTITUITO DA TRE EDIFICI A UN UNICO PIANO ADIBITI A STALLA E FIENILE.

EDIFICIO 1: CAPANNONE AGRICOLO P. terra di mq 1020,76 costituito da stalla e fienile

EDIFICIO 2: fabbricato agricolo costituito da stalla di mq 102,90 e fienile di mq 110.

EDIFICIO 3: fabbricato agricolo di mq 19,20 adibito a stalletta.

Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo.

CENSITO IN N.C.E.U DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 411 sub 8, Categ. D/10

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

Valore di stima del bene: € 384.414,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
CAPANNONE AGRICOLO regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
CAPANNONE AGRICOLO regolarizzazione catastale	2000,00	€

Valore finale di stima del bene: € 377.414,20

- **Bene N° 2**

FABBRICATO AGRICOLO - SALA MUNGITURA - UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO . Fabbricato di mq 162,54 adibito a sala latte e mungitura, attiguo e a servizio dell'azienda agricola.

CENSITO IN N.C.E.U DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 604, cat. D/10

Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo.

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

Valore di stima del bene: € 65.016,00

- **Bene N° 3**

TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 603. Qualità Seminativo arbor.

Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo

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

Valore di stima del bene: € 13.534,50

Identificativo corpo	Superficie lorda	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 ED. 1 CAPANNONE stalla e fienile ED. 2 STALLA FIENTILE ED. 3 STALLETTA via S. Martino Capestrano (AQ) F. 42 p. 411 sub 8	1020.76 mq 102.90 mq 110.00 mq 19.26 mq	1020.76 mq 61.74 mq 38.50 mq 9.63 mq	340,00 €/mq	€ 347.058,40 € 20.991,60 € 13.090,00 € 3.274,20	100,00 %	€ 347.058,40 € 20.991,60 € 13.090,00 € 3.274,20 € 384.414,20
Deprezamenti Totale						- € 7000 € 377.414,20
Bene N° 2 SALA MUNGITURA -SALA LATTE F. 42 p. 604	162.54 mq	162.54 mq	400,00 €/mq	€ 65.016,00	100,00 %	€ 65.016,00
Bene N° 3 - Terreno via S. Martino Capestrano (AQ) F. 42 p. 603 Seminativo arbor.	9023 mq	9023 mq	1.50 €/mq	€ 13.535,50	100,00 %	€ 13.534,50
Valore di stima:						€ 455 964,70

Valore finale di stima LOTTO 1 : € 455 964,70

LOTTO 17

- Bene N° 1 - TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) -**

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL F. 41 P.LLA 1094, Qualità pascolo arbor.
Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo

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

Valore di stima del bene: € 315,00

- Bene N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) -**

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL F. 41 P.LLA 1095, Qualità pascolo arbor.
Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo

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

Valore di stima del bene: € 215,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Capestrano (AQ) F. 41 p. 1094 pascolo arbor.	630 mq	0.50 €/mq	€ 315,00	100,00%	€ 315,00
Bene N° 2 - Terreno Capestrano (AQ) F. 41 p. 1095 pascolo arbor.	430 mq	0.50 €/mq	€ 215,00	100,00%	€ 215,00
Valore di stima:					€ 520,00

Valore finale di stima: € 520,00

Bene N° 1

PORZIONE DI IMMOBILE RESIDENZIALE INDIPENDENTE SITO NEL COMUNE DI CAPESTRANO (AQ) VIA S. MARTINO n. 27 COSTITUITO DA PIANO TERRA E PRIMO PIANO. Piano terra costituito da un ampio locale di sgombero, cantina e bagno; piano primo, con accesso autonomo da scala esterna, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, 2 camere, bagno e due ripostigli. Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capistrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo. Principali collegamenti pubblici: a circa 500 metri è situata la S.S. 153 dove transitano gli autobus pubblici.

CENSITO IN N.C.E.U DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 411 sub 7, Categoria A/3 classe 1 cons. 7 vani, sup cat. 187 mq

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

Valore di stima del bene: € € 125.706,00

Determinazione del diritto di abitazione

Il bene 1 è gravato da diritto di abitazione in favore della

Il valore del diritto di abitazione, equiparabile al diritto di usufrutto, viene determinato in base alle tabelle vevoli per fissare il valore del diritto di usufrutto.

Il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (2,50%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario.

Valore della piena proprietà	€ 125 706,00
Età dell'usufruttuario	73 anni
Tasso d'interesse legale	2.50%
Coefficiente moltiplicatore	14
Valore dell'usufrutto	€ 43 997,10
Valore della nuda proprietà	€ 81 708,90

Il valore del diritto di abitazione corrisponde a € 43 997,10 che vengono detratti dal valore della piena proprietà dell'immobile.

€ 125 706,00 - € 43 997,10 = € 81 708,90

Valore finale di stima del bene 1: € 81 708,90

Bene N° 2

PORZIONE DI IMMOBILE RESIDENZIALE INDIPENDENTE SITO NEL COMUNE DI CAPESTRANO (AQ) VIA S. MARTINO n. 27. Piano secondo sottotetto costituito da tre locali di sgombero in corso di costruzione, privi di impianti e finiture. Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capistrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo. Principali collegamenti pubblici: a circa 500 metri è situata la S.S. 153 dove transitano gli autobus pubblici. Principali servizi offerti dalla zona: nei centri circostanti (Bussi sul Tirino a 6 Km, Capistrano a 9 Km e Navelli a c.ca 15 Km) farmacia, poste, scuole dell'infanzia, primaria e scuola secondaria di I grado, negozi e supermercati; L'AQUILA: ospedale, centri commerciali, scuola secondaria di secondo grado. CENSITO IN N.C.E.U DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 411 sub 9 PIANO 2°, in corso di costruzione.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 25.774,00

Valore finale di stima del bene 1: € 25 774,00

Identificativo corpo	Superficie lorda	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - porzione di immobile residenziale indipendente sito nel comune di Capestrano (AQ) via S. Martino n. 27 piano T-1 F. 42 p. 411 sub 7 Deprezamenti	242.05 mq	179.58 mq	700,00 €/mq	€ 125.706,00	100% nuda proprietà	€ 125.706,00
Bene N° 2 - porzione di immobile residenziale indipendente sito nel comune di Capestrano (AQ) via S. Martino n. 27 piano 2 F. 42 p. 411 sub 9	122.75 mq	36.82 mq	700,00 €/mq	€ 25.774,00	100,00%	€ 25.774,00
TOTALE						€ 107 482,90

Valore finale di stima LOTTO 23 : € 107 482,90

LOTTO 24

- Bene N° 1 - TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) -**

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL **F. 41 P.LLA 1086**, Qualità pascolo
Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo

Acquisizione con dichiarazione di possesso e non con sentenza, non documentata la provenienza

Valore di stima del bene: € 300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Capestrano (AQ) F. 41 p. 1086 pascolo	600 mq	0.50 €/mq	€ 300,00	100,00%	€ 300,00
Valore di stima:					€ 300,00

Valore finale di stima: € 300,00

B – Legittimità urbanistica ed edilizia dei beni del lotto 1

In merito ai **beni 1 e 2** del lotto 1 (beni 1 e 2 del lotto 23 nella presente relazione)

PORZIONE DI IMMOBILE RESIDENZIALE piano terra, primo e secondo, p.la 411 subb 7-9, come già riportato nella CTU depositata in data 22/01/2022, nel paragrafo "Normativa urbanistica" l'immobile oggetto di pignoramento è preesistente al 1967 ed è stato oggetto di ampliamento nel 1980 ma detto ampliamento non è oggetto di procedura. Nel paragrafo successivo "Regolarità

ASTE GIUDIZIARIE

edilizia", dopo una dettagliata descrizione dei numerosi titoli edilizi succedutisi dal 1978 al 2015 e del loro contenuto, si conclude che **"Nel sopralluogo effettuato non sono state riscontrate difformità con lo stato attuale dei luoghi riportato nel progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo, S.C.I.A. n. 2156 del 09/09/2015"**.

Si ribadisce, come già riportato nella CTU, che l'immobile è in regola con le norme urbanistiche e non sono stati riscontrati vizi o difformità.

ASTE GIUDIZIARIE

In merito al bene 3 (bene1 del lotto 1 nella presente relazione) - **INSEDIAMENTO PRODUTTIVO AGRICOLO** costituito da capannone agricolo stalla e fienile **si ribadisce quanto già riportato nella CTU depositata in data 22/01/2022:**

ASTE GIUDIZIARIE

CAPANNONE - Nel paragrafo "Regolarità edilizia" si precisa che nella documentazione reperita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Capestrano non è presente il progetto che autorizza la realizzazione del capannone ma tale fabbricato oltre a essere oggetto della D.I.A. prot. 39 del 07/01/2000 in forza della quale vengono eseguiti dei lavori riguardanti la "diversa distribuzione delle aree interne della stalla bovini" (capannone), è presente in tutti i titoli edilizi successivi come fulcro e parte integrante dell'azienda agricola quindi approvata e legittimata dal Comune di Capestrano.

Per tale immobile nella CTU sono descritte le difformità riscontrate e per la loro regolarizzazione è stato sommariamente indicato un costo di € 7000.00 che è stato detratto dal valore della stima del fabbricato.

ASTE GIUDIZIARIE

STALLA E FIENILE - Nel paragrafo "Regolarità edilizia" si precisa *"Con D.I.A. n. 1740 del 06/05/2004 vengono previsti lavori di demolizione di alcune baracche adiacenti all'edificio 2 adibito a stalla e fienile che viene riportato come già esistente (ndr quindi legittimato), descritto e graficizzato nella sua attuale consistenza. Per l'attuale stalletta e la baracca situata posteriormente alla tettoia non viene prevista la demolizione"*.

ASTE GIUDIZIARIE

Non è stato reperito presso i competenti uffici il progetto originario che autorizza la realizzazione dell'edificio 2.

Rispetto al progetto allegato alla suddetta DIA, ultimo titolo edilizio che ha interessato l'immobile in oggetto, verificati che non sono stati emessi dal comune di Capestrano provvedimenti di diniego, dal sopralluogo effettuato non sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale e le tavole progettuali di cui al suddetto ultimo titolo edilizio

ASTE GIUDIZIARIE

In merito al bene 4 - **SALA MUNGITURA** Nel paragrafo "Regolarità edilizia" si precisa ***"Rispetto al progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo, D.I.A. prot. 1740 del 06/05/2004, nel sopralluogo effettuato, non sono state riscontrate difformità con lo stato attuale dei luoghi"***.

ASTE GIUDIZIARIE

C-D – beni acquisiti con dichiarazione di possesso e non con sentenza

ASTE GIUDIZIARIE

Relativamente ai beni dei lotti 2, 3, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21 e per il terreno censito NCT Capestrano foglio 41, part. 1086 del lotto 17, come riportato sia nella certificazione notarile **che nella CTU depositata**, gli stessi risultano pervenuti al soggetto esecutato in forza della ***successione di Spera Bruno***, trascritta in data 27.07.2015 al n. 7843 Reg. devoluti per ***testamento***

olografo del 20/12/2012 Repertorio n.83037 Rogante: GIOFFRE', registrato a Pescara n. 354 del 03/04/2015.

Sia nella denuncia di successione che nella relativa nota di trascrizione, sia nel testamento, è stato dichiarato il possesso ultraventennale del de cuius che, nel testamento ha affermato di aver posseduto i terreni in oggetto da oltre un ventennio, in modo pacifico, continuo e indisturbato.

Nella certificazione notarile prodotta in atti non risulta documentata la provenienza in capo ai danti causa del soggetto esecutato.

Per tali beni, inoltre, non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità a favore dell'esecutato.

G - Come già segnalato nella CTU, i beni oggetto dei Lotti 2, 11 e 19 (lotto 2, bene 1, f. 42 n. 648; lotto 11, bene 1, f. 42 n. 126; lotto 19, bene 1, f. 33 n. 109), contenuti sia nel testamento olografo in cui il de cuius afferma di possederli da oltre un ventennio in modo pacifico continuo e indisturbato, dichiarazione di possesso analogamente riportata che nella successione, non risulta eseguita la voltura catastale a favore di Spera Ettore e gli stessi intestano ancora a Spera Bruno (de cuius).

Per i restanti beni che intestano catastalmente a terzi si ribadisce che anche questi sono contenuti sia nella successione che nel testamento olografo nel quale il de cuius afferma di possederli da oltre un ventennio, in modo pacifico, continuo e indisturbato.

Anche in questo caso non risulta eseguita la voltura catastale a favore di [REDACTED] e gli stessi intestano ancora a terzi.

Anche per detti non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in favore dell'esecutato.

Per completezza si riporta di seguito il riepilogo dei lotti, la relativa stima e lo schema riassuntivo.

LOTTO 1

• Bene N° 1

INSEDIAMENTO PRODUTTIVO AGRICOLO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO COSTITUITO DA TRE EDIFICI A UN UNICO PIANO ADIBITI A STALLA E FIENILE.

EDIFICIO 1: CAPANNONE AGRICOLO Piano terra di mq 1020,76 costituito da stalla e fienile,

EDIFICIO 2: fabbricato agricolo costituito da stalla di mq 102.90 e fienile di mq 110.

EDIFICIO 3: fabbricato agricolo di mq 19.20 adibito a stalletta.

Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capistrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo.

CENSITO IN N.C.E.U DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 411 sub 8, Categ. D/10

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

Valore di stima del bene: € 384.414,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
CAPANNONE AGRICOLO costo indicativo per regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
CAPANNONE AGRICOLO costo indicativo per regolarizzazione catastale	2000,00	€

Valore finale di stima del bene 1: € 377.414,20

• Bene N° 2

FABBRICATO AGRICOLO - SALA MUNGITURA - UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO . Fabbricato di mq 162.54 adibito a sala latte e mungitura, attiguo e a servizio dell'azienda agricola.

CENSITO IN N.C.E.U DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 604, cat. D/10

Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capistrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo.

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

Valore di stima del bene 2: € 65.016,00

• Bene N° 3

TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 603. Qualità Seminativo arbor.

Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capistrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo

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

Valore di stima del bene 3: € 13.534,50

Identificativo corpo	Superficie lorda	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 ED. 1 CAPANNONE stalla e fienile ED. 2 STALLA FIENILE ED. 3 STALLETTA via S. Martino Capestrano (AQ) F. 42 p. 411 sub 8	1020.76 mq 102.90 mq 110.00 mq 19.26 mq	1020.76 mq 61.74 mq 38.60 mq 9.63 mq	340,00 €/mq	€ 347.058,40 € 20.991,60 € 13.090,00 € 3.274,20	100,00%	€ 347.058,40 € 20.991,60 € 13.090,00 € 3.274,20 € 384.414,20
Deprezamenti Totale						- € 7000 € 377.414,20
Bene N° 2 SALA MUNGITURA -SALA LATTE F. 42 p. 604	162.54 mq	162.54 mq	400,00 €/mq	€ 65.016,00	100,00%	€ 65.016,00
Bene N° 3 - Terreno via S. Martino Capestrano (AQ) F. 42 p. 603 Seminativo arbor.	9023 mq	9023 mq	1.50 €/mq	€ 13.535,50	100,00%	€ 13.534,50
Valore di stima:						€ 455.964,70

Valore finale di stima LOTTO 1 : € 455.964,70

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]



■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Bene N° 14 - Terreno via S. Martino Capestrano (AQ) F. 42 p. 407 Seminativo arb.	490 mq	1,50 €/mq	€ 735,00	100,00%	€ 735,00
Bene N° 15 - Terreno via S. Martino Capestrano (AQ) F. 42 p. 408 Seminativo arb.	460 mq	1,50 €/mq	€ 690,00	100,00%	€ 690,00
Bene N° 16 - Terreno via S. Martino Capestrano (AQ) F. 42 p. 409 Seminativo arb.	460 mq	1,50 €/mq	€ 690,00	100,00%	€ 690,00
Bene N° 17 - Terreno via S. Martino Capestrano (AQ) F. 42 p. 645 Seminativo irrig.	1150 mq	2,00 €/mq	€ 2300,00	100,00%	€ 2300,00
Bene N° 18 - Terreno via S. Martino Capestrano (AQ) F. 42 p. 646 Seminativo irrig.	30 mq	2,00 €/mq	€ 60,00	100,00%	€ 60,00
Valore di stima:					€ 32.464,50

Valore finale di stima: € 32.464,50

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]





Firmato Da: CARROZZI CINZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30476a



LOTTO 4

- **Bene N° 1 - TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO**

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 238, Qualità Semin irrig./Uliveto
Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo
e 6 Km dal secondo

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

Valore di stima del bene: € 1.680,00

- **Bene N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO**

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 239, Qualità Seminativo irrig
Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo
e 6 Km dal secondo

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

Valore di stima del bene: € 2.160,00

- **Bene N° 3 - TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO**

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 240, Qualità incolt prod
Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo
e 6 Km dal secondo

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

Valore di stima del bene: € 190,00

- **Bene N° 4 - TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO**

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 241, Qualità uliveto.

Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo

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

Valore di stima del bene: € 3.960,00

- Bene N° 5 - TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO**

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL **F. 42 P.LLA 242**, Qualità incolt prod.

Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo

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

Valore di stima del bene: € 375,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno via S. Martino Capestrano (AQ) F. 42 p. 238 Semin irrig./Uliveto	S.irr. 480 mq U. 360 mq	2,00 €/mq 2,00 €/mq	€ 960,00 € 720,00	100,00%	€ 960,00 € 720,00
Bene N° 2 - Terreno via S. Martino Capestrano (AQ) F. 42 p. 239 Seminativo irrig.	1080 mq	2,00 €/mq	€ 2.160,00	100,00%	€ 2.160,00
Bene N° 3 - Terreno via S. Martino Capestrano (AQ) F. 42 p. 240 incolt prod	380 mq	0,50 €/mq	€ 190,00	100,00%	€ 190,00
Bene N° 4 - Terreno via S. Martino Capestrano (AQ) F. 42 p. 241 uliveto	2980 mq	2,00 €/mq	€ 5.960,00	100,00%	€ 5.960,00
Bene N° 5 - Terreno via S. Martino Capestrano (AQ) F. 42 p. 242 incolt prod	750 mq	0,50 €/mq	€ 375,00	100,00%	€ 375,00
Valore di stima:					€ 10.365,00

Valore finale di stima: € 10.365,00

LOTTO 5

- Bene N° 1 - TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - LOC. SASSO GROSSO**

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL **F. 42 P.LLA 199**, Qualità uliveto/pascolo

Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo

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

Valore di stima del bene: € 988,00

- Bene N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - LOC. SASSO GROSSO**

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL **F. 42 P.LLA 200**, Qualità uliveto/pascolo

Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo

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

Valore di stima del bene: € 314,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Loc. Sasso Grosso Capestrano (AQ) F. 42 p. 199 uliveto/pascolo	u. 462 mq Pasc. 128 mq	2.00 €/mq 0.50 €/mq	€ 924,00 € 64,00	100,00%	€ 924,00 € 64,00
Bene N° 2 - Terreno Loc. Sasso Grosso Capestrano (AQ) F. 42 p. 200 uliveto/pascolo	u. 16 mq Pasc. 564 mq	2.00 €/mq 0.50 €/mq	€ 32,00 € 282,00	100,00%	€ 32,00 € 282,00
Valore di stima:					€ 1.302,00

Valore finale di stima: € 1.302,00

LOTTO 6

- Bene N° 1 - TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - LOC. SASSO GROSSO**

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 136, Qualità uliveto/pascolo/vigneto

Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo

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

Valore di stima del bene: € 237,00

- Bene N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - LOC. SASSO GROSSO**

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 140, Qualità uliveto/pascolo/vigneto

Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo

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

Valore di stima del bene: € 407,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno LOC. SASSO GROSSO Capestrano (AQ) F. 42 p. 136 uliveto/pascolo/vigneto	u. 12 mq Pasc. 241 mq v. 37 mq	2,00 €/mq 0,50 €/mq 2.50 €/mq	€ 24,00 € 120,50 € 92,50	100,00%	€ 24,00 € 120,50 € 92,50
Bene N° 2 - Terreno LOC. SASSO GROSSO Capestrano (AQ) F. 42 p. 140 Seminativo irrig./pascolo	u. 48 mq Pasc. 622 mq	2.00 €/mq 0.50 €/mq	€ 96,00 € 311,00	100,00%	€ 96,00 € 311,00
Valore di stima:					€ 644,00

Valore finale di stima: € 644,00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]					[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]					[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]					[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]					[REDACTED]

[REDACTED]



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIALE

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
 					[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

■ **RESEARCH** *Journal of Management Education* 36(10):1139-1152

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTI GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

■ [REDACTED]

ASTE 

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ARIE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



[illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]					[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]					[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]					[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]					[REDACTED]

[REDACTED]



LOTTO 17

- Bene N° 1 - TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) -**

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL F. 41 P.LLA 1094, Qualità pascolo arbor.
Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo
e 6 Km dal secondo

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

Valore di stima del bene: € 315,00

- Bene N° 2 - TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) -**

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL F. 41 P.LLA 1095, Qualità pascolo arbor.
Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo
e 6 Km dal secondo

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

Valore di stima del bene: € 215,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Capestrano (AQ) F. 41 p. 1094 pascolo arbor.	630 mq	0.50 €/mq	€ 315,00	100,00%	€ 315,00
Bene N° 2 - Terreno Capestrano (AQ) F. 41 p. 1095 pascolo arbor.	430 mq	0.50 €/mq	€ 215,00	100,00%	€ 215,00
Valore di stima:					€ 520,00

Valore finale di stima: € 520,00

LOTTO 19

- **Bene N° 1 - TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - LOC. CESARELLE**

CENSITO IN N.C.T. DI CAPESTRANO AL **F. 33 P.LLA 109**, Qualità Uliveto.

Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo

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

Valore di stima del bene: € 1.240,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Capestrano (AQ) F. 33 p. 109 Uliveto.	620 mq	2,00 €/mq	€ 1.240,00	100,00%	€ 1.240,00
Valore di stima:					€ 1.240,00

Valore finale di stima: € 1.240,00



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]					[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]					[REDACTED]

[REDACTED]



LOTTO 23

• **Bene N° 1**

PORZIONE DI IMMOBILE RESIDENZIALE INDIPENDENTE SITO NEL COMUNE DI CAPESTRANO (AQ) VIA S. MARTINO n. 27 COSTITUITO DA PIANO TERRA E PRIMO PIANO. Piano terra costituito da un ampio locale di sgombero, cantina e bagno; piano primo, con accesso autonomo da scala esterna, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, 2 camere, bagno e due ripostigli. Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo. Principali collegamenti pubblici: a circa 500 metri è situata la S.S. 153 dove transitano gli autobus pubblici.

CENSITO IN N.C.E.U DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 411 sub 7, Categoria A/3 classe 1 cons. 7 vani, sup cat. 187 mq

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

Valore di stima del bene: € € 125.706,00

Determinazione del diritto di abitazione

Il bene 1 è gravato da diritto di abitazione in favore della [REDACTED].

Il valore del diritto di abitazione, equiparabile al diritto di usufrutto, viene determinato in base alle tabelle vevoli per fissare il valore del diritto di usufrutto.

Il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (2,50%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario.

Valore della piena proprietà	€ 125 706,00
Età dell'usufruttuario	73 anni
Tasso d'interesse legale	2.50%
Coefficiente moltiplicatore	14
Valore dell'usufrutto	€ 43 997,10
Valore della nuda proprietà	€ 81 708,90

Il valore del diritto di abitazione corrisponde a € 43 997,10 che vengono detratti dal valore della piena proprietà dell'immobile.

€ 125 706,00 - € 43 997,10 = € 81 708,90

Valore finale di stima del bene 1: € 81 708,90

• Bene N° 2

PORZIONE DI IMMOBILE RESIDENZIALE INDIPENDENTE SITO NEL COMUNE DI CAPESTRANO (AQ) VIA S. MARTINO n. 27. Piano secondo sottotetto costituito da tre locali di sgombero in corso di costruzione, privi di impianti e finiture. Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capistrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo. Principali collegamenti pubblici: a circa 500 metri è situata la S.S. 153 dove transitano gli autobus pubblici. Principali servizi offerti dalla zona: nei centri circostanti (Bussi sul Tirino a 6 Km, Capistrano a 9 Km e Navelli a c.ca 15 Km) farmacia, poste, scuole dell'infanzia, primaria e scuola secondaria di I grado, negozi e supermercati; L'AQUILA: ospedale, centri commerciali, scuola secondaria di secondo grado. CENSITO IN N.C.E.U DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 411 sub 9 PIANO 2°, in corso di costruzione.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 25.774,00

Valore finale di stima del bene 1: € 25 774,00

Identificativo corpo	Superficie lorda	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - porzione di immobile residenziale indipendente sito nel comune di Capistrano (AQ) via S. Martino n. 27 piano T-1 F. 42 p. 411 sub 7	242.05 mq	179.58 mq	700,00 €/mq	€ 125.706,00	100% nuda proprietà	€ 125.706,00
Deprezzamenti						€ 43.997,10
						€ 81.708,90
Bene N° 2 - porzione di immobile residenziale indipendente sito nel comune di Capistrano (AQ) via S. Martino n. 27 piano 2 F. 42 p. 411 sub 9	122.75 mq	36.82 mq	700,00 €/mq	€ 25.774,00	100,00%	€ 25.774,00
TOTALE						€ 107.482,90

Valore finale di stima LOTTO 23 : € 107 482.90

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

L'Aquila, li 30/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carrozzi Cinzia



BENI PIENA PROPRIETA'**LOTTO 1 – PREZZO BASE D'ASTA: 455 964,70**

Bene N° 3 - insediamento produttivo agricolo			
Ubicazione:	Capestrano (AQ) via S. Martino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	INSEDIAMENTO PRODUTTIVO AGRICOLO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 411, Sub. 8, Categoria D/10	Superficie	1252.92 mq
Stato conservativo:	Il capannone è in discreto stato di conservazione; la stalla, il fienile e la stalletta sono in cattivo stato di conservazione soprattutto per quanto riguarda le coperture.		
Descrizione:	INSEDIAMENTO PRODUTTIVO AGRICOLO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO COSTITUITO DA TRE EDIFICI A UN UNICO PIANO ADIBITI A STALLA E FIENILE. EDIFICIO 1: CAPANNONE Piano terra di mq 1020,76 costituito da stalla e fienile, EDIFICIO 2: fabbricato agricolo costituito da stalla di mq 102.90 e fienile di mq 110. EDIFICIO 3: fabbricato agricolo di mq 19.20 adibito a stalletta. Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo.		
Stato di occupazione:	I tre fabbricati sono utilizzati dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale		

Bene N° 4 - fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Capestrano (AQ) via S. Martino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	INSEDIAMENTO PRODUTTIVO AGRICOLO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 604, Categoria D/10	Superficie	162.5448 mq
Stato conservativo:	La struttura è funzionante e in buoni stato di conservazione.		
Descrizione:	FABBRICATO AGRICOLO - SALA MUNGITURA - UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO CENSITO IN N.C.E.U DI CAPESTRANO AL F. 42 P.LLA 604. Fabbricato di mq 162.54 adibito a sala latte e mungitura, attiguo e a servizio dell'azienda agricola.		
Stato di occupazione:	La struttura è utilizzata dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale.		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Capestrano (AQ) via S. Martino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	TERRENO Identificato In N.C.T. Di Capestrano al F. 42 P.Lla 603. Seminativo arbor.	Superficie	ha are ca 00 90 23
Descrizione:	TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO		
Stato di occupazione:	Il terreno è utilizzato dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale		
Note	<i>Il terreno è stato utilizzato per il raggiungimento della cubatura necessaria per l'ampliamento del fabbricato originario oggetto di procedura. L'ampliamento realizzato non è oggetto di procedura.</i>		

LOTTO 4 – PREZZO BASE D'ASTA: € 10.365,00

Bene N° 1 - Terreno

Ubicazione:	Capestrano (AQ) via S. Martino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	TERRENO Identificato In N.C.T. Di Capestrano al F. 42 P.IIa 238 Semin irrig./Uliveto	Superficie	ha are ca 00 08 40
Descrizione:	TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO		
Stato di occupazione:	Il terreno è utilizzato dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale		
Note	Il terreno è stato utilizzato per il raggiungimento della cubatura necessaria per l'ampliamento del fabbricato originario oggetto di procedura. L'ampliamento realizzato non è oggetto di procedura.		

Bene N° 2 - Terreno

Ubicazione:	Capestrano (AQ) via S. Martino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	TERRENO Identificato In N.C.T. Di Capestrano al F. 42 P.IIa 239 Semin irrig.	Superficie	ha are ca 00 10 80
Descrizione:	TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO		
Stato di occupazione:	Il terreno è utilizzato dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale		
Note	Il terreno è stato utilizzato per il raggiungimento della cubatura necessaria per l'ampliamento del fabbricato originario oggetto di procedura. L'ampliamento realizzato non è oggetto di procedura.		

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione:	Capestrano (AQ) via S. Martino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	TERRENO Identificato In N.C.T. Di Capestrano al F. 42 P.IIa 240 incolt prod.	Superficie	ha are ca 00 03 80
Descrizione:	TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO		
Stato di occupazione:	Il terreno è utilizzato dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale		
Note	Il terreno è stato utilizzato per il raggiungimento della cubatura necessaria per l'ampliamento del fabbricato originario oggetto di procedura. L'ampliamento realizzato non è oggetto di procedura.		

Bene N° 4 - Terreno

Ubicazione:	Capestrano (AQ) via S. Martino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	TERRENO Identificato In N.C.T. Di Capestrano al F. 42 P.IIa 241 uliveto	Superficie	ha are ca 00 29 80
Descrizione:	TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO		
Stato di occupazione:	Il terreno è utilizzato dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Capestrano (AQ) via S. Martino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	TERRENO Identificato In N.C.T. Di Capestrano al F. 42 P.IIa 242. incolt prod.	Superficie	ha are ca 00 07 50
Descrizione:	TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - VIA SAN MARTINO		
Stato di occupazione:	Il terreno è utilizzato dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.302,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Capestrano (AQ) LOC. SASSO GROSSO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	TERRENO Identificato In N.C.T. Di Capestrano al F. 42 P.IIa 199 uliveto/pascolo	Superficie	ha are ca 00 05 90
Descrizione:	TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - LOC. SASSO GROSSO		
Stato di occupazione:	Il terreno è utilizzato dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Capestrano (AQ) LOC. SASSO GROSSO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	TERRENO Identificato In N.C.T. Di Capestrano al F. 42 P.IIa 200 uliveto/pascolo	Superficie	ha are ca 00 05 80
Descrizione:	TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - LOC. SASSO GROSSO		
Stato di occupazione:	Il terreno è utilizzato dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 644,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Capestrano (AQ) LOC. SASSO GROSSO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	TERRENO Identificato In N.C.T. Di Capestrano al F. 42 P.IIa 136 uliveto/pascolo/vigneto	Superficie	ha are ca 00 02 90
Descrizione:	TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - LOC. SASSO GROSSO		
Stato di occupazione:	Il terreno è utilizzato dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale		
Note	<i>Il terreno è stato utilizzato per il raggiungimento della cubatura necessaria per l'ampliamento del fabbricato originario oggetto di procedura. L'ampliamento realizzato non è oggetto di procedura.</i>		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Capestrano (AQ) LOC. SASSO GROSSO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	TERRENO Identificato In N.C.T. Di Capestrano al F. 42 P.IIa 140 uliveto/pascolo/vigneto	Superficie	ha are ca 00 06 70
Descrizione:	TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - LOC. SASSO GROSSO		
Stato di occupazione:	Il terreno è utilizzato dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale		
Note	<i>Il terreno è stato utilizzato per il raggiungimento della cubatura necessaria per l'ampliamento del fabbricato originario oggetto di procedura. L'ampliamento realizzato non è oggetto di procedura.</i>		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1300,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Capestrano (AQ) LOC. CIAMORETTA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	TERRENO Identificato In N.C.T. Di Capestrano al F. 42 P.IIa 126 uliveto	Superficie	ha are ca 00 06 50
Descrizione:	TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - LOC. CIAMORETTA		
Stato di occupazione:	Il terreno è utilizzato dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale		
Note	Non risulta eseguita la voltura catastale a favore di [REDACTED] intesta ancora a [REDACTED] <i>Il terreno è stato utilizzato per il raggiungimento della cubatura necessaria per l'ampliamento del fabbricato originario oggetto di procedura. L'ampliamento realizzato non è oggetto di procedura.</i>		

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 830,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Capestrano (AQ)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	TERRENO Identificato In N.C.T. Di Capestrano al F. 41 P.IIa 1094 pascolo arbor.	Superficie	ha are ca 00 06 30
Descrizione:	TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ)		
Stato di occupazione:	Il terreno è utilizzato dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale		
Note	<i>Il terreno è stato utilizzato per il raggiungimento della cubatura necessaria per l'ampliamento del fabbricato originario oggetto di procedura. L'ampliamento realizzato non è oggetto di procedura.</i>		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Capestrano (AQ)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	TERRENO Identificato In N.C.T. Di Capestrano al F. 41 P.IIa 1095 Pascolo arbor..	Superficie	ha are ca 00 04 30
Descrizione:	TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) -		
Stato di occupazione:	Il terreno è utilizzato dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale		

LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.240,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Capestrano (AQ) LOC. CESARELLE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	TERRENO Identificato In N.C.T. Di Capestrano al F. 33 p. 109 Uliveto	Superficie	ha are ca 00 06 20
Descrizione:	TERRENO UBICATO A CAPESTRANO (AQ) - LOC. CESARELLE		
Stato di occupazione:	Il terreno è utilizzato dall'esecutato per l'attività di imprenditore agricolo a titolo principale		
Note	Non risulta eseguita la voltura catastale a favore di [REDACTED], intesta ancora a [REDACTED] <i>Il terreno è stato utilizzato per il raggiungimento della cubatura necessaria per l'ampliamento del fabbricato originario oggetto di procedura. L'ampliamento realizzato non è oggetto di procedura.</i>		

LOTTO 23 - PREZZO BASE D'ASTA: 107 482.90

Bene N° 1 - porzione di immobile residenziale indipendente			
Ubicazione:	Capestrano (AQ) via S. Martino n. 27 piano T-1		
Diritto reale:	Nuda Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	porzione di immobile residenziale indipendente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 411, Sub. 7, Categoria A/3	Superficie	242.05 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al piano primo è abitato e in buono stato di conservazione. Una delle camere da letto è priva di finestra anche se autorizzata con SCIA 2156 del 09/06/2015. Il locale cantina al piano terra è dotato di finiture e impianti e in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	PORZIONE DI IMMOBILE RESIDENZIALE INDIPENDENTE SITO NEL COMUNE DI CAPESTRANO (AQ) VIA S. MARTINO n. 27 COSTITUITO DA PIANO TERRA E PRIMO PIANO. Piano terra costituito da un ampio locale di sgombero, cantina e bagno; piano primo, con accesso autonomo da scala esterna, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, 2 camere, bagno e due ripostigli. Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo. Principali collegamenti pubblici: a circa 500 metri è situata la S.S. 153 dove transitano gli autobus pubblici.		
Stato di occupazione:	L'immobile è abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.		
Note	<i>L'immobile è gravato da diritto di abitazione in favore della Sig.ra [REDACTED]</i>		

Bene N° 2 - porzione di immobile residenziale indipendente			
Ubicazione:	Capestrano (AQ) via S. Martino n. 27 piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	porzione di immobile residenziale indipendente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 411, Sub. 9, Categoria in corso di costruzione	Superficie	122.75 mq
Stato conservativo:	I locali di sgombero al piano secondo sottotetto sono in corso di costruzione, privi di impianti e finiture. L'ingresso è posizionato nella parte posteriore del fabbricato ma allo stato attuale i locali non sono accessibili in quanto non è stata realizzata la scala di collegamento.		
Descrizione:	PORZIONE DI IMMOBILE RESIDENZIALE INDIPENDENTE SITO NEL COMUNE DI CAPESTRANO (AQ) VIA S. MARTINO n. 27. Piano secondo sottotetto costituito da tre locali di sgombero in corso di costruzione, privi di impianti e finiture. Situato a circa 50 Km dall'Aquila, tra Capestrano e Bussi sul Tirino, a circa 9 Km dal primo e 6 Km dal secondo. Principali collegamenti pubblici: a circa 500 metri è situata la S.S. 153 dove transitano gli autobus pubblici. Principali servizi offerti dalla zona: nei centri circostanti (Bussi sul Tirino a 6 Km, Capestrano a 9 Km e Navelli a c.ca 15 Km) farmacia, poste, scuole dell'infanzia, primaria e scuola secondaria di I grado, negozi e supermercati; L'AQUILA: ospedale, centri commerciali, scuola secondaria di secondo grado.		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato dall'esecutato come deposito.		

[REDACTED]

[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

























