

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	11
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2016 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 282.103,36	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27

In data 25/09/2019, il sottoscritto Arch. Rossi Marco, con studio in Via Nazionale, 529 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email marko_roo@hotmail.it, PEC marco.rossi2@archiworldpec.it, Tel. 388 1188124, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Montereale (AQ) - Via Camparello

DESCRIZIONE

Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a: **** Omissis ****,

FABBRICATI, Comune di Montereale (AQ),
C. al NCEU, fg.53 part.963, classe C/6, via Camparello 11, p. T;

TERRENI, Comune di Montereale (AQ),
F. al NCT, fg.33 part.330-339-471,
G. al NCT, fg.44 part.386-538-544-588,
H. al NCT, fg.53 part.1002-1003-17-193-243-245-26-286-287-288-298-325-350-45-479-481-
484-652-663-710-711-804-996,
I. al NCT, fg.54 part.1336-1337-323-347-357-368-388-467-468-511-514-515-516-556-325,
J. al NCT, fg.63 part.101-133-134-141-162-163-177-184-190-192-193-194-196-2-200-24-
257-263-266-305-334-42-43-7-8,
K. al NCT, fg.64 part.223-27-28-51-63,
L. al NCT, fg.78 part.204,

RELATIVAMENTE ALL'UNICA PARTICELLA RICADENTE SOTTO NCEU FABBRICATI,

Si precisa che se pure tale particella al fg.53 part.963 venga indicata sotto NCEU catastale fabbricati, tale particella al momento del sopralluogo e come già relazionato al G.E. dall'Esperto, risulta priva di fabbricati ed ogni possibile manufatto sulla medesima area di sedime e particella nella sua interezza, di fatto tale particella risulterebbe sgombra da manufatti causa terremoto del 2009. Quindi si inserisce nella valutazione come area libera e terreno con caratteristiche di edificabilità come previste dalla zona urbana di insistenza e nucleo abitativo di Montereale.

RELATIVAMENTE AI TERRENI AGRICOLI,

SI individuano svariate particelle terreni nel compendio posto in vendita, tali terreni non presentano continuità fra loro e risultano sparsi e di varie dimensioni piccole ed alcune grandi. Si rimanda ai mappali catastali per ben comprendere la distribuzione e collocamento mappale e geografico dei terreni agricoli e con svariate destinazioni di coltura e rendita. Come da Ordinanza del G.E. al quale l'Esperto si è raffrontato per la problematica della frammentazione dei terreni medesimi, L'Ill.re G.E. ha dato mandato all'Esperto di ricomprendere con Sua nota del 23.03.2021 tutti i TERRENI in un UNICO LOTTO di vendita.

I medesimi risultano sostanzialmente di natura piana, trovati incolti o parzialmente incolti ed in abbandono e con caratteristiche tipiche del luogo e sua morfologia. Non tutti i terreni risultano di accesso diretto. Si rimanda al mappale e sua collocazione di ogni singola particella terreno.

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

NOTA 1

RISULTANO STRALCIATI GLI IMMOBILI COME SOTTO E COME INDICATO DAL G.E. DOTT. PETRONIO SU SUA NOTA DISPOSITIVA DEL 23.03.2021.

I FABBRICATI del Comune di Montereale (AQ), e per i Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a **** Omissis ****;

- A. al NCEU, fg.53 part.995 sub 3, classe A/6, via Camparello 10, p.T-1;
- B. al NCEU, fg.53 part.995 sub 2, classe A/6, via Camparello 10, p.1;
- D. al NCEU, fg.53 part.992 sub 2, classe C/6, via della Fonte snc, p.T-1;
- E. al NCEU, fg.54 part.1350 sub 2, classe C/6, via Picente snc, p.T-1;

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Montereale (AQ) - Via Camparello

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'Esperto da una verifica documentale dei documenti rimessi nel fascicolo d'ufficio e di parte riscontra corrispondenza e completezza documentale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a: **** Omissis ****;
FABBRICATI, Comune di Montereale (AQ),

C. al NCEU, fg.53 part.963, classe C/6, via Camparello 11, p. T; (solo terreno edificabile)

TERRENI , Comune di Montereale (AQ),

F. al NCT, fg.33 part.330-339-471,

G. al NCT, fg.44 part.386-538-544-588,

H. al NCT, fg.53 part.1002-1003-17-193-243-245-26-286-287-288-298-325-350-45-479-481-484-652-663-710-711-804-996,

I. al NCT, fg.54 part.1336-1337-323-347-357-368-388-467-468-511-514-515-516-556-325,

J. al NCT, fg.63 part.101-133-134-141-162-163-177-184-190-192-193-194-196-2-200-24-257-263-266-305-334-42-43-7-8,

K. al NCT, fg.64 part.223-27-28-51-63,

L. al NCT, fg.78 part.204,

RISULTANO INOLTRE STRALCIATI GLI IMMOBILI COME SOTTO E COME INDICATO DAL G.E. DOTT. PETRONIO SU SUA NOTA DISPOSITIVA DEL 23.03.2021, VISTO LO STATO CONSERVATIVO E CONDIZIONE TERREMOTATA DEGLI STESSI.

I FABBRICATI del Comune di Montereale (AQ), e per i Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a **** Omissis ****;

A. al NCEU, fg.53 part.995 sub 3, classe A/6, via Camparello 10, p.T-1;

B. al NCEU, fg.53 part.995 sub 2, classe A/6, via Camparello 10, p.1;

D. al NCEU, fg.53 part.992 sub 2, classe C/6, via della Fonte snc, p.T-1;

E. al NCEU, fg.54 part.1350 sub 2, classe C/6, via Picente snc, p.T-1;

CONFINI

Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a: **** Omissis ****;

FABBRICATI , Comune di Montereale (AQ),

C. al NCEU, fg.53 part.963, classe C/6, via Camparello 11, p. T;

TERRENI , Comune di Montereale (AQ),

F. al NCT, fg.33 part.330-339-471,

G. al NCT, fg.44 part.386-538-544-588,

H. al NCT, fg.53 part.1002-1003-17-193-243-245-26-286-287-288-298-325-350-45-479-481-484-652-663-710-711-804-996,

I. al NCT, fg.54 part.1336-1337-323-347-357-368-388-467-468-511-514-515-516-556-325,

J. al NCT, fg.63 part.101-133-134-141-162-163-177-184-190-192-193-194-196-2-200-24-257-263-266-305-334-42-43-7-8,

K. al NCT, fg.64 part.223-27-28-51-63,

L. al NCT, fg.78 part.204,

Vista la situazione frammentata e vasta delle particelle non è possibile indicare una delimitazione di confine per ognuna particella, in ogni modo le medesime risultano correttamente evidenziate e rappresentate dall'Esperto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

Terreno edificabile	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	49280,00 mq	49280,00 mq	1,00	49280,00 mq	0,00 m	bosco ceduo- querceto-frutto
Terreno agricolo	44555,00 mq	44555,00 mq	1,00	44555,00 mq	0,00 m	seminativo
Terreno agricolo	16224,00 mq	16224,00 mq	1,00	16224,00 mq	0,00 m	incolto, prato, pascolo, rurale
Terreno agricolo	4420,00 mq	4420,00 mq	1,00	4420,00 mq	0,00 m	vigneto
Totale superficie convenzionale:				114493,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114493,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a: **** Omissis ****;
FABBRICATI, Comune di Montereale (AQ),
C. al NCEU, fg.53 part.963, classe C/6, via Camparello 11, p. T;

TERRENI, Comune di Montereale (AQ),
F. al NCT, fg.33 part.330-339-471,
G. al NCT, fg.44 part.386-538-544-588,
H. al NCT, fg.53 part.1002-1003-17-193-243-245-26-286-287-288-298-325-350-45-479-481-
484-652-663-710-711-804-996,
I. al NCT, fg.54 part.1336-1337-323-347-357-368-388-467-468-511-514-515-516-556-325,
J. al NCT, fg.63 part.101-133-134-141-162-163-177-184-190-192-193-194-196-2-200-24-
257-263-266-305-334-42-43-7-8,
K. al NCT, fg.64 part.223-27-28-51-63,
L. al NCT, fg.78 part.204,

NOTA 2

Le particelle terreni risultano costituire UNICO LOTTO ma non risultano tutte contigue e confinanti, ma vista l'estesa frammentazione e condizione mista delle dimensioni delle medesime particelle, quindi l'ampiezza superficie delle stesse varia e molto differente, oltre la vasta zona di interesse di tutto il compendio particelle terreni, l'Esperto come anche da indicazione del G.E. del 23.03.2021 ha accorpato tutte le particelle in UNICO LOTTO, non essendo possibile scomporre per tipologia, ampiezza ed aspetti caratteristici e morfologici le singole particelle, ne risulta possibile dividere o accorpare le medesime in piccoli gruppi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1956 al 26/05/1973	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 963

		Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 11 mq Rendita € 8,52 Piano T
--	--	---

Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a: **** Omissis ****;
 FABBRICATI , Comune di Montereale (AQ),
 C. al NCEU, fg.53 part.963, classe C/6, via Camparello 11, p. T;

TERRENI , Comune di Montereale (AQ),
 F. al NCT, fg.33 part.330-339-471,
 G. al NCT, fg.44 part.386-538-544-588,
 H. al NCT, fg.53 part.1002-1003-17-193-243-245-26-286-287-288-298-325-350-45-479-481-484-652-663-710-711-804-996,
 I. al NCT, fg.54 part.1336-1337-323-347-357-368-388-467-468-511-514-515-516-556-325,
 J. al NCT, fg.63 part.101-133-134-141-162-163-177-184-190-192-193-194-196-2-200-24-257-263-266-305-334-42-43-7-8,
 K. al NCT, fg.64 part.223-27-28-51-63,
 L. al NCT, fg.78 part.204,

NOTA 3

La ricostruzione catastale di tutte le particelle risulta complessa e vista inoltre la frammentazione delle proprietà su singola particella nello storico catastale per poi confluire nella piena proprietà della oggi DEBITRICE, nel 03.11.2004.

NOTA 4

La part.963 fg.53 se pure viene in alcuni passaggi indicata dall'Esperto come una particella fabbricati sotto NCEU e di indirizzo C6, di fatto al sopralluogo dell'Esperto su tale particella e per effetto del terremoto non vi si riscontrava nessun manufatto e mura dell'area ma solo l'area di sedime sgombra di ogni opera.

RISULTANO INOLTRE STRALCIATI GLI IMMOBILI COME SOTTO E COME INDICATO DAL G.E. DOTT. PETRONIO SU SUA NOTA DISPOSITIVA DEL 23.03.2021.

I FABBRICATI del Comune di Montereale (AQ), e per i Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a **** Omissis ****;

- A. al NCEU, fg.53 part.995 sub 3, classe A/6, via Camparello 10, p.T-1;
- B. al NCEU, fg.53 part.995 sub 2, classe A/6, via Camparello 10, p.1;
- D. al NCEU, fg.53 part.992 sub 2, classe C/6, via della Fonte snc, p.T-1;
- E. al NCEU, fg.54 part.1350 sub 2, classe C/6, via Picente snc, p.T-1;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	963			C6			14 mq			SIVEDA NOTA 4

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	330				Bosco ceduo		1710 mq			
33	339				Bosco ceduo		950 mq			
33	471				Bosco ad alto fusto		530 mq			
44	386				Castagneto da frutto		640 mq			
44	538				Bosco ceduo		7860 mq			
44	544				Bosco ceduo		6730 mq			
44	588				Castagneto da frutto		5680 mq			
53	17				Castagneto da frutto		7860 mq			
53	26				Bosco ceduo		2030 mq			
53	45				Castagneto da frutto		7650 mq			
53	193				Castagneto da frutto		1400 mq			
53	243				Seminativo		340 mq			
53	245				Seminativo		1400 mq			
53	286				Seminativo		720 mq			
53	287				Seminativo		3510 mq			
53	288				Bosco ceduo		3980 mq			
53	298				Incolto produttivo		1050 mq			

53	325				Seminativ o	1280 mq			
53	350				Vigneto	2890 mq			
53	479				Vigneto	260 mq			
53	481				Vigneto	520 mq			
53	484				Vigneto	500 mq			
53	652				Prato	170 mq			
53	663				Seminativ o	1050 mq			
53	710				Pascolo	800 mq			
53	711				Pascolo arborato	320 mq			
53	804				Seminativ o	360 mq			
53	996				AREA RURALE	460 mq			
53	1003				Vigneto	250 mq			
54	325				Prato arborato	734 mq			
54	347				Seminativ o	2510 mq			
54	357				Seminativ o	1240 mq			
54	368				Seminativ o	870 mq			
54	388				Seminativ o	840 mq			
54	467				Seminativ o	1610 mq			
54	468				Seminativ o	560 mq			
54	511				Seminativ o	1970 mq			
54	514				Seminativ o	1010 mq			
54	515				Seminativ o	1120 mq			
54	519				Seminativ o	1100 mq			
54	556				Seminativ o	550 mq			
63	2				Seminativ o	930 mq			

63	7				Pascolo arborato	3920 mq			
63	8				Seminativo	1060 mq			
63	24				Seminativo	200 mq			
63	42				Seminativo	800 mq			
63	43				Seminativo	1080 mq			
63	101				Seminativo	340 mq			
63	133				Seminativo	720 mq			
63	134				Bosco ad alto fusto	300 mq			
63	141				Seminativo	1750 mq			
63	162				Bosco ceduo	730 mq			
63	163				Prato	790 mq			
63	177				Prato	1260 mq			
63	184				Prato	700 mq			
63	190				Prato	680 mq			
63	192				Castagneto da frutto	1230 mq			
63	193				Prato	1100 mq			
63	194				Prato	1620 mq			
63	196				Seminativo	820 mq			
63	200				Prato	2310 mq			
63	257				Seminativo	300 mq			
63	263				Seminativo	500 mq			
63	266				Seminativo	610 mq			
63	305				Seminativo	1100 mq			
63	334				Seminativo	930 mq			
64	27				Seminativo	3290 mq			

64	28				Seminativo	2400 mq			
64	51				Seminativo	1320 mq			
64	63				Seminativo	1180 mq			
64	223				Seminativo	1425 mq			
78	204				Prato	310 mq			
54	1336				Seminativo	1185 mq			
54	1337				Seminativo	675 mq			

Corrispondenza catastale

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

Vi e' corrispondenza,

Si precisa che la part.963 fg.53 catastalmente C6 al NCEU, di fatto risulta una particella sgombra da manufatti e causa terremoto.

Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a: **** Omissis ****,
FABBRICATI, Comune di Montereale (AQ),
C. al NCEU, fg.53 part.963, classe C/6, via Camparello 11, p. T;

TERRENI, Comune di Montereale (AQ),
F. al NCT, fg.33 part.330-339-471,
G. al NCT, fg.44 part.386-538-544-588,
H. al NCT, fg.53 part.1002-1003-17-193-243-245-26-286-287-288-298-325-350-45-479-481-484-652-663-710-711-804-996,
I. al NCT, fg.54 part.1336-1337-323-347-357-368-388-467-468-511-514-515-516-556-325,
J. al NCT, fg.63 part.101-133-134-141-162-163-177-184-190-192-193-194-196-2-200-24-257-263-266-305-334-42-43-7-8,
K. al NCT, fg.64 part.223-27-28-51-63,
L. al NCT, fg.78 part.204,

Nessuna nota

PRECISAZIONI

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a: **** Omissis ****;
FABBRICATI , Comune di Montereale (AQ),
C. al NCEU, fg.53 part.963, classe C/6, via Camparello 11, p. T;

TERRENI , Comune di Montereale (AQ),
F. al NCT, fg.33 part.330-339-471,
G. al NCT, fg.44 part.386-538-544-588,
H. al NCT, fg.53 part.1002-1003-17-193-243-245-26-286-287-288-298-325-350-45-479-481-
484-652-663-710-711-804-996,
I. al NCT, fg.54 part.1336-1337-323-347-357-368-388-467-468-511-514-515-516-556-325,
J. al NCT, fg.63 part.101-133-134-141-162-163-177-184-190-192-193-194-196-2-200-24-
257-263-266-305-334-42-43-7-8,
K. al NCT, fg.64 part.223-27-28-51-63,
L. al NCT, fg.78 part.204,

I terreni visionati dall'Esperto al momento del sopralluogo si riscontrano in buono stato e nelle condizioni tipiche del luogo, vista inoltre la destinazione come ripartita nella PARTE CONSISTENZE della perizia.
Si precisa che non tutti i terreni risultano muniti di accesso diretto da strada o parti pubbliche.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

I terreni risultano in piena proprietà ma si precisa che non tutti risultano muniti di accesso da parti pubbliche, strade o altri passaggi di natura pubblica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano dai documenti acquisiti servitu' dichiarate

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a: **** Omissis ****;
FABBRICATI , Comune di Montereale (AQ),
C. al NCEU, fg.53 part.963, classe C/6, via Camparello 11, p. T;

TERRENI , Comune di Montereale (AQ),

F. al NCT, fg.33 part.330-339-471,
G. al NCT, fg.44 part.386-538-544-588,
H. al NCT, fg.53 part.1002-1003-17-193-243-245-26-286-287-288-298-325-350-45-479-481-484-652-663-710-711-804-996,
I. al NCT, fg.54 part.1336-1337-323-347-357-368-388-467-468-511-514-515-516-556-325,
J. al NCT, fg.63 part.101-133-134-141-162-163-177-184-190-192-193-194-196-2-200-24-257-263-266-305-334-42-43-7-8,
K. al NCT, fg.64 part.223-27-28-51-63,
L. al NCT, fg.78 part.204,

Lo stato dei terreni risulta in stato libero ed incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a: **** Omissis ****,
FABBRICATI , Comune di Montereale (AQ),
C. al NCEU, fg.53 part.963, classe C/6, via Camparello 11, p. T;

TERRENI , Comune di Montereale (AQ),
F. al NCT, fg.33 part.330-339-471,
G. al NCT, fg.44 part.386-538-544-588,
H. al NCT, fg.53 part.1002-1003-17-193-243-245-26-286-287-288-298-325-350-45-479-481-484-652-663-710-711-804-996,
I. al NCT, fg.54 part.1336-1337-323-347-357-368-388-467-468-511-514-515-516-556-325,
J. al NCT, fg.63 part.101-133-134-141-162-163-177-184-190-192-193-194-196-2-200-24-257-263-266-305-334-42-43-7-8,
K. al NCT, fg.64 part.223-27-28-51-63,
L. al NCT, fg.78 part.204,

L'Esperto, essendo terreni, al momento li riscontra liberi e non impiegati, non si ravvisano neanche colture ed attività agricole e rurali in corso al momento dei sopralluoghi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1994 al 02/11/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO F. DE PAOLA	20/04/1994	97616	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		L'AQUILA	21/04/1994	6604	5338
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/11/2004 al 20/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO M. DE FACENDIS	15/10/2004	96606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	02/11/2004	25392	15861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NOTA DELL'ESPERTO

Si riscontra un Ricorso del 09.04.2020 ed ex art.619-624 cpc, e contro il Debitore e nei confronti del Creditore Procedente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTEC GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MILANO il 14/03/2016
Reg. gen. 4194 - Reg. part. 447
Importo: € 329.510,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 329.510,42
Rogante: TRIBUNALE MILANO
Data: 03/04/2015
N° repertorio: 11101
Note: NESSUNA

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA il 17/02/2006
Reg. gen. 4208 - Reg. part. 2495
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente
Note: NESSUNA

- **PIGNORAMENTO IMM.**

Trascritto a L'AQUILA il 23/06/2016
Reg. gen. 10686 - Reg. part. 8568
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente
Note: NOTA 1 RISULTANO STRALCIATI GLI IMMOBILI COME SOTTO E COME INDICATO DAL G.E. DOTT. PETRONIO SU SUA NOTA DISPOSITIVA DEL 23.03.2021. I FABBRICATI del Comune di Montereale (AQ), e per i Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a **** Omissis ****; A. al NCEU, fg.53 part.995 sub 3, classe A/6, via Camparello 10, p.T-1; B. al NCEU, fg.53 part.995 sub 2, classe A/6, via Camparello 10, p.1; D. al NCEU, fg.53 part.992 sub 2, classe C/6, via della Fonte snc, p.T-1; E. al NCEU, fg.54 part.1350 sub 2, classe C/6, via Picente snc, p.T-1;

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nelle cancellazioni delle seguenti ANNOTAZIONI:

Trascrizione rp 2495, costo cancellazione 294,00 euro,
Iscrizione rp 447, costo cancellazione variabile in base al valore di aggiudicazione e compreso tra un minimo di 294,00 euro ed un massimo di 1742,00 euro
Trascrizione rp 8568, costo cancellazione 294,00 euro,

NOTA 5

Nella ricostruzione del ventennio quindi delle pregiudizievoli, si riscontra che le particelle:
al NCT, fg.53 part.1002,
al NCT, fg.54 part.323,

Non risultano con passaggio atto pubblico ante data del pignoramento immobiliare, nella disponibilità della
**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a: **** Omissis ****;
FABBRICATI , Comune di Montereale (AQ),
C. al NCEU, fg.53 part.963, classe C/6, via Camparello 11, p. T;

TERRENI , Comune di Montereale (AQ),
F. al NCT, fg.33 part.330-339-471,
G. al NCT, fg.44 part.386-538-544-588,
H. al NCT, fg.53 part.1002-1003-17-193-243-245-26-286-287-288-298-325-350-45-479-481-
484-652-663-710-711-804-996,
I. al NCT, fg.54 part.1336-1337-323-347-357-368-388-467-468-511-514-515-516-556-325,
J. al NCT, fg.63 part.101-133-134-141-162-163-177-184-190-192-193-194-196-2-200-24-
257-263-266-305-334-42-43-7-8,
K. al NCT, fg.64 part.223-27-28-51-63,
L. al NCT, fg.78 part.204,

L'Esperto allega alla perizia ogni indicazione normativa dei terreni, che in ogni modo presentano un indirizzo agricolo con destinazione e tipologia come indicata nelle CONSISTENZE, e con finalità prettamente agricole e produttive. Non risulta possibile forma di edificazione sia per indirizzo dei terreni che consistenze.

Fa eccezione la part.963 fg.53 insistente all'interno del centro abitato di Montereale e con indici ricostruttivi e edificatori come da stralcio di NTA e regolamenti REC allegati alla perizia. Si precisa che su tale particella vi insisteva un fabbricato C6 crollato causa terremoto, quindi al momento del sopralluogo l'Esperto non riscontrava manufatti edilizi sopra l'area.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a: **** Omissis ****;
FABBRICATI , Comune di Montereale (AQ),
C. al NCEU, fg.53 part.963, classe C/6, via Camparello 11, p. T;

TERRENI , Comune di Montereale (AQ),
F. al NCT, fg.33 part.330-339-471,
G. al NCT, fg.44 part.386-538-544-588,
H. al NCT, fg.53 part.1002-1003-17-193-243-245-26-286-287-288-298-325-350-45-479-481-
484-652-663-710-711-804-996,
I. al NCT, fg.54 part.1336-1337-323-347-357-368-388-467-468-511-514-515-516-556-325,
J. al NCT, fg.63 part.101-133-134-141-162-163-177-184-190-192-193-194-196-2-200-24-
257-263-266-305-334-42-43-7-8,
K. al NCT, fg.64 part.223-27-28-51-63,
L. al NCT, fg.78 part.204,

I terreni riepilogati ed oggetto di stima risultano di natura agricola e con varia destinazione di coltura come

indicato nelle ripartizioni delle CONSISTENZE.

Si riscontra inoltre come da NOTA 4 dell'Esperto, come nel compendio di terreni oggetto di stima vi sia anche una particella la part.963 con destinazione del terreno di natura edilizia, visto il collocamento all'interno del centro abitato di Montereale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

nessuna

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

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, 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.

Inoltre si sono osservati i valori da Borsino Immobiliare, valori VAM, ed altri valori consultati attendibili.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Montereale (AQ) - Via Camparello
Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a: **** Omissis ****; FABBRICATI , Comune di Montereale (AQ), C. al NCEU, fg.53 part.963, classe C/6, via Camparello 11, p. T; TERRENI , Comune di Montereale (AQ), F. al NCT, fg.33 part.330-339-471, G. al NCT, fg.44 part.386-538-544-588, H. al NCT, fg.53 part.1002-1003-17-193-243-245-26-286-287-288-298-325-350-45-479-481- 484-652-663-710-711-804-996, I. al NCT, fg.54 part.1336-1337-323-347-357-368-388-467-468-511-514-515-516-556-325, J. al NCT, fg.63 part.101-133-134-141-162-163-177-184-190-192-193-194-196-2-200-24- 257-263-266-305-334-42-43-7-8, K. al NCT, fg.64 part.223-27-28-51-63, L. al NCT, fg.78 part.204, RELATIVAMENTE ALL'UNICA PARTICELLA RICADENTE SOTTO NCEU FABBRICATI, Si precisa che se pure tale particella al fg.53 part.963 venga indicata sotto NCEU catastale fabbricati, tale particella al momento del sopralluogo e come già relazionato al G.E. dall'Esperto, risulta priva di fabbricati ed ogni possibile manufatto sulla medesima area di sedime e particella nella sua interezza, di fatto tale particella risulterebbe sgombra da manufatti causa terremoto del 2009. Quindi si inserisce nella valutazione come area libera e terreno con caratteristiche di edificabilità come previste dalla zona urbana di insidenza e nucleo abitativo di Montereale. RELATIVAMENTE AI TERRENI AGRICOLI, SI individuano svariate particelle terreni nel compendio posto in vendita, tali terreni non presentano continuità fra loro e risultano sparsi e di varie dimensioni piccole ed alcune grandi. Si rimanda ai mappali catastali per ben comprendere la distribuzione e collocamento mappale e geografico dei terreni agricoli e con svariate destinazioni di coltura e rendita. Come da Ordinanza del G.E. al quale l'Esperto si è confrontato per la problematica della frammentazione dei terreni medesimi, L'Ill.re G.E. ha dato mandato all'Esperto di ricomprendere con Sua nota del 23.03.2021 tutti i TERRENI in un UNICO LOTTO di vendita. I medesimi risultano sostanzialmente di natura piana, trovati incolti o parzialmente incolti ed in abbandono e con caratteristiche tipiche del luogo e sua morfologia. Non tutti i terreni risultano di accesso diretto. Si rimanda al mappale e sua collocazione di ogni singola particella terreno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 963, Categoria C6, Graffato SI VEDA NOTA 4 - al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 330, Qualità Bosco ceduo - Fg. 33, Part. 339, Qualità Bosco ceduo - Fg. 33, Part. 471, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 44, Part. 386, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 44, Part. 538, Qualità Bosco ceduo - Fg. 44, Part. 544, Qualità Bosco ceduo - Fg. 44, Part. 588, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 53, Part. 17, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 53, Part. 26, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 45, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 53, Part. 193, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 53, Part. 243, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 245, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 286, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 287, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 288, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 298, Qualità Incolto produttivo - Fg. 53, Part. 325, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 350, Qualità Vigneto - Fg. 53, Part. 479, Qualità Vigneto - Fg. 53, Part. 481, Qualità Vigneto - Fg. 53, Part. 484, Qualità Vigneto - Fg. 53, Part. 652, Qualità Prato - Fg. 53, Part. 663, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 710, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 711, Qualità Pascolo arborato - Fg. 53, Part. 804, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 996, Qualità AREA RURALE - Fg. 53, Part. 1003, Qualità Vigneto - Fg. 54, Part. 325, Qualità Prato arborato - Fg. 54, Part. 347, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 357, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 368, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 388, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 467, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 468, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 511, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 514, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 515, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 519, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 556, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 2, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 7, Qualità Pascolo arborato - Fg. 63, Part. 8, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 24, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 42, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 43, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 101, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 133, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 134, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 63, Part. 141, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 162, Qualità Bosco ceduo - Fg. 63, Part. 163, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 177, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 184, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 190, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 192, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 63, Part. 193, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 194, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 196, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 200, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 257, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 263, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 266, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 305, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 334, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 27, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 28, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 51, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 63, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 223, Qualità Seminativo - Fg. 78, Part.

204, Qualità Prato - Fg. 54, Part. 1336, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 1337, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 296.950,90

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, 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.

Inoltre si sono osservati i valori da Borsino Immobiliare, valori VAM, ed altri valori consultati attendibili.

TIPOLOGIA SUPERFICIE NETTA SUPERFICIE LORDA COEFF. SUPERF. COMM. MQ DESTINAZIONE valore unitario euro/mq valore commerciale

Terreno edificabile 14,00 mq 14,00 mq 1,00 14,00 edificabile urbano 300,00 4200,00 euro

Terreno agricolo 49280,00 mq 49280,00 mq 1,00 49280,00 bosco ceduo, querceto, frutto 2,30 113.344,00 euro

Terreno agricolo 44555,00 mq 44555,00 mq 1,00 44555,00 seminativo 2,70 120.298,50 euro

Terreno agricolo 16224,00 mq 16224,00 mq 1,00 16224,00 incolto, prato, pascolo, rurale 1,60 25.958,40 euro

Terreno agricolo 4420,00 mq 4420,00 mq 1,00 4420,00 vigneto 7,50 33.150,00 euro

TOTALE 296.950,90 euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Montereale (AQ) - Via Camparello	114493,00 mq	2,59 €/mq	€ 296.949,04	100,00%	€ 296.950,90
				Valore di stima:	€ 296.950,90

Valore di stima: € 296.950,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 282.103,36

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, 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. Inoltre si sono osservati i valori da Borsino Immobiliare, valori VAM, ed altri valori consultati attendibili.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NOTA 1

RISULTANO STRALCIATI GLI IMMOBILI COME SOTTO E COME INDICATO DAL G.E. DOTT. PETRONIO SU SUA NOTA DISPOSITIVA DEL 23.03.2021.

I FABBRICATI del Comune di Montereale (AQ), e per i Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a **** Omissis ****;

- A. al NCEU, fg.53 part.995 sub 3, classe A/6, via Camparello 10, p.T-1;
- B. al NCEU, fg.53 part.995 sub 2, classe A/6, via Camparello 10, p.1;
- D. al NCEU, fg.53 part.992 sub 2, classe C/6, via della Fonte snc, p.T-1;
- E. al NCEU, fg.54 part.1350 sub 2, classe C/6, via Picente snc, p.T-1;

NOTA 2

Le particelle terreni risultano costituire UNICO LOTTO ma non risultano tutte contigue e confinanti, ma vista l'estesa frammentazione e condizione mista delle dimensioni delle medesime particelle, quindi l'ampiezza superficie delle stesse varia e molto differente, oltre la vasta zona di interesse di tutto il compendio particelle terreni, l'Esperto come anche da indicazione del G.E. del 23.03.2021 ha accorpato tutte le particelle in UNICO LOTTO, non essendo possibile scomporre per tipologia, ampiezza ed aspetti caratteristici e morfologici le singole particelle, ne risulta possibile dividere o accorpare le medesime in piccoli gruppi.

NOTA 3

La ricostruzione catastale di tutte le particelle risulta complessa e vista inoltre la frammentazione delle proprietà su singola particella nello storico catastale per poi confluire nella piena proprietà della oggi DEBITRICE, nel 03.11.2004.

NOTA 4

La part.963 fg.53 se pure viene in alcuni passaggi indicata dall'Esperto come una particella fabbricati sotto NCEU e di indirizzo C6, di fatto al sopralluogo dell'Esperto su tale particella e per effetto del terremoto non vi si riscontrava nessun manufatto e mura dell'area ma solo l'area di sedime sgombra di ogni opera.

NOTA 5

Nella ricostruzione del ventennio quindi delle pregiudizievoli, si riscontra che le particelle:

- al NCT, fg.53 part.1002,
- al NCT, fg.54 part.323,

Non risultano con passaggio atto pubblico ante data del pignoramento immobiliare, nella disponibilità della **** Omissis ****



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.



Roseto degli Abruzzi, li 25/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossi Marco



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Montereale (AQ) - Via Camparello
Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a: **** Omissis ****; FABBRICATI, Comune di Montereale (AQ), C. al NCEU, fg.53 part.963, classe C/6, via Camparello 11, p. T; TERRENI, Comune di Montereale (AQ), F. al NCT, fg.33 part.330-339-471, G. al NCT, fg.44 part.386-538-544-588, H. al NCT, fg.53 part.1002-1003-17-193-243-245-26-286-287-288-298-325-350-45-479-481- 484-652-663-710-711-804-996, I. al NCT, fg.54 part.1336-1337-323-347-357-368-388-467-468-511-514-515-516-556-325, J. al NCT, fg.63 part.101-133-134-141-162-163-177-184-190-192-193-194-196-2-200-24- 257-263-266-305-334-42-43-7-8, K. al NCT, fg.64 part.223-27-28-51-63, L. al NCT, fg.78 part.204, RELATIVAMENTE ALL'UNICA PARTICELLA RICADENTE SOTTO NCEU FABBRICATI, Si precisa che se pure tale particella al fg.53 part.963 venga indicata sotto NCEU catastale fabbricati, tale particella al momento del sopralluogo e come già relazionato al G.E. dall'Esperto, risulta priva di fabbricati ed ogni possibile manufatto sulla medesima area di sedime e particella nella sua interezza, di fatto tale particella risulterebbe sgombra da manufatti causa terremoto del 2009. Quindi si inserisce nella valutazione come area libera e terreno con caratteristiche di edificabilità come previste dalla zona urbana di insidenza e nucleo abitativo di Montereale. RELATIVAMENTE AI TERRENI AGRICOLI, SI individuano svariate particelle terreni nel compendio posto in vendita, tali terreni non presentano continuità fra loro e risultano sparsi e di varie dimensioni piccole ed alcune grandi. Si rimanda ai mappali catastali per ben comprendere la distribuzione e collocamento mappale e geografico dei terreni agricoli e con svariate destinazioni di coltura e rendita. Come da Ordinanza del G.E. al quale l'Esperto si è raffrontato per la problematica della frammentazione dei terreni medesimi, L'Ill.re G.E. ha dato mandato all'Esperto di ricomprendere con Sua nota del 23.03.2021 tutti i TERRENI in un UNICO LOTTO di vendita. I medesimi risultano sostanzialmente di natura piana, trovati incolti o parzialmente incolti ed in abbandono e con caratteristiche tipiche del luogo e sua morfologia. Non tutti i terreni risultano di accesso diretto. Si rimanda al mappale e sua collocazione di ogni singola particella terreno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 963, Categoria C6, Graffato SI VEDA NOTA 4 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 330, Qualità Bosco ceduo - Fg. 33, Part. 339, Qualità Bosco ceduo - Fg. 33, Part. 471, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 44, Part. 386, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 44, Part. 538, Qualità Bosco ceduo - Fg. 44, Part. 544, Qualità Bosco ceduo - Fg. 44, Part. 588, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 53, Part. 17, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 53, Part. 26, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 45, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 53, Part. 193, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 53, Part. 243, Qualità Seminatoivo - Fg. 53, Part. 245, Qualità Seminatoivo - Fg. 53, Part. 286, Qualità Seminatoivo - Fg. 53, Part. 287, Qualità Seminatoivo - Fg. 53, Part. 288, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 298, Qualità Incolto produttivo - Fg. 53, Part. 325, Qualità Seminatoivo - Fg. 53, Part. 350, Qualità Vigneto - Fg. 53, Part. 479, Qualità Vigneto - Fg. 53, Part. 481, Qualità Vigneto - Fg. 53, Part. 484, Qualità Vigneto - Fg. 53, Part. 652, Qualità Prato - Fg. 53, Part. 663, Qualità Seminatoivo - Fg. 53, Part. 710, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 711, Qualità Pascolo arborato - Fg. 53, Part. 804, Qualità Seminatoivo - Fg. 53, Part. 996, Qualità AREA RURALE - Fg. 53, Part. 1003, Qualità Vigneto - Fg. 54, Part. 325, Qualità Prato arborato - Fg. 54, Part. 347, Qualità Seminatoivo - Fg. 54, Part. 357, Qualità Seminatoivo - Fg. 54, Part. 368, Qualità Seminatoivo - Fg. 54, Part. 388, Qualità Seminatoivo - Fg. 54, Part. 467, Qualità Seminatoivo - Fg. 54, Part. 468, Qualità Seminatoivo - Fg. 54, Part. 511, Qualità Seminatoivo - Fg. 54, Part. 514, Qualità Seminatoivo - Fg. 54, Part. 515, Qualità Seminatoivo - Fg. 54, Part. 519, Qualità Seminatoivo - Fg. 54, Part. 556, Qualità Seminatoivo - Fg. 63, Part. 2, Qualità Seminatoivo - Fg. 63, Part. 7, Qualità Pascolo arborato - Fg. 63, Part. 8, Qualità Seminatoivo - Fg. 63, Part. 24, Qualità Seminatoivo - Fg. 63, Part. 42, Qualità Seminatoivo - Fg. 63, Part. 43, Qualità Seminatoivo - Fg. 63, Part. 101, Qualità Seminatoivo - Fg. 63, Part. 133, Qualità Seminatoivo - Fg. 63, Part. 134, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 63, Part. 141, Qualità Seminatoivo - Fg. 63, Part. 162, Qualità Bosco ceduo - Fg. 63, Part. 163, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 177, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 184, Qualità

Prato - Fg. 63, Part. 190, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 192, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 63, Part. 193, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 194, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 196, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 200, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 257, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 263, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 266, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 305, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 334, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 27, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 28, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 51, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 63, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 223, Qualità Seminativo - Fg. 78, Part. 204, Qualità Prato - Fg. 54, Part. 1336, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 1337, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a: **** Omissis ****; FABBRICATI , Comune di Montereale (AQ), C. al NCEU, fg.53 part.963, classe C/6, via Camparello 11, p. T; TERRENI , Comune di Montereale (AQ), F. al NCT, fg.33 part.330-339-471, G. al NCT, fg.44 part.386-538-544-588, H. al NCT, fg.53 part.1002-1003-17-193-243-245-26-286-287-288-298-325-350-45-479-481- 484-652-663-710-711-804-996, I. al NCT, fg.54 part.1336-1337-323-347-357-368-388-467-468-511-514-515-516-556-325, J. al NCT, fg.63 part.101-133-134-141-162-163-177-184-190-192-193-194-196-2-200-24- 257-263-266-305-334-42-43-7-8, K. al NCT, fg.64 part.223-27-28-51-63, L. al NCT, fg.78 part.204, L'Esperto allega alla perizia ogni indicazione normativa dei terreni, che in ogni modo presentano un indirizzo agricolo con destinazione e tipologia come indicata nelle CONSISTENZE, e con finalità prettamente agricole e produttive. Non risulta possibile forma di edificazione sia per indirizzo dei terreni che consistenze. Fa eccezione la part.963 fg.53 insistente all'interno del centro abitato di Montereale e con indici ricostruttivi e edificatori come da stralcio di NTA e regolamenti REC allegati alla perizia. Si precisa che su tale particella vi insisteva un fabbricato C6 crollato causa terremoto, quindi al momento del sopralluogo l'Esperto non riscontrava manufatti edilizi sopra l'area.

Prezzo base d'asta: € 282.103,36

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 282.103,36

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Montereale (AQ) - Via Camparello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 963, Categoria C6, Graffato SI VEDA NOTA 4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 330, Qualità Bosco ceduo - Fg. 33, Part. 339, Qualità Bosco ceduo - Fg. 33, Part. 471, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 44, Part. 386, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 44, Part. 538, Qualità Bosco ceduo - Fg. 44, Part. 544, Qualità Bosco ceduo - Fg. 44, Part. 588, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 53, Part. 17, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 53, Part. 26, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 45, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 53, Part. 193, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 53, Part. 243, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 245, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 286, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 287, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 288, Qualità Bosco ceduo - Fg. 53, Part. 298, Qualità Incolto produttivo - Fg. 53, Part. 325, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 350, Qualità Vigneto - Fg. 53, Part. 479, Qualità Vigneto - Fg. 53, Part. 481, Qualità Vigneto - Fg. 53, Part. 484, Qualità Vigneto - Fg. 53, Part. 652, Qualità Prato - Fg. 53, Part. 663, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 710, Qualità Pascolo - Fg. 53, Part. 711, Qualità Pascolo arborato - Fg. 53, Part. 804, Qualità Seminativo - Fg. 53, Part. 996, Qualità AREA RURALE - Fg. 53, Part. 1003, Qualità Vigneto - Fg. 54, Part. 325, Qualità Prato arborato - Fg. 54, Part. 347, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 357, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 368, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 388, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 467, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 468, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 511, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 514, Qualità	Superficie	114493,00 mq

	Seminativo - Fg. 54, Part. 515, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 519, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 556, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 2, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 7, Qualità Pascolo arborato - Fg. 63, Part. 8, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 24, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 42, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 43, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 101, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 133, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 134, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 63, Part. 141, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 162, Qualità Bosco ceduo - Fg. 63, Part. 163, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 177, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 184, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 190, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 192, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 63, Part. 193, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 194, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 196, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 200, Qualità Prato - Fg. 63, Part. 257, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 263, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 266, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 305, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 334, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 27, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 28, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 51, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 63, Qualità Seminativo - Fg. 64, Part. 223, Qualità Seminativo - Fg. 78, Part. 204, Qualità Prato - Fg. 54, Part. 1336, Qualità Seminativo - Fg. 54, Part. 1337, Qualità Seminativo	
Stato conservativo:	Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a: **** Omissis ****; FABBRICATI , Comune di Montereale (AQ), C. al NCEU, fg.53 part.963, classe C/6, via Camparello 11, p. T; TERRENI , Comune di Montereale (AQ), F. al NCT, fg.33 part.330-339-471, G. al NCT, fg.44 part.386-538-544-588, H. al NCT, fg.53 part.1002-1003-17-193-243-245-26-286-287-288-298-325-350-45-479-481- 484-652-663-710-711-804-996, I. al NCT, fg.54 part.1336-1337-323-347-357-368-388-467-468-511-514-515-516-556-325, J. al NCT, fg.63 part.101-133-134-141-162-163-177-184-190-192-193-194-196-2-200-24- 257-263-266-305-334-42-43-7-8, K. al NCT, fg.64 part.223-27-28-51-63, L. al NCT, fg.78 part.204, I terreni visionati dall'Esperto al momento del sopralluogo si riscontrano in buono stato e nelle condizioni tipiche del luogo, vista inoltre la destinazione come ripartita nella PARTE CONSISTENZE della perizia. Si precisa che non tutti i terreni risultano muniti di accesso diretto da strada o parti pubbliche.	
Descrizione:	Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a: **** Omissis ****; FABBRICATI , Comune di Montereale (AQ), C. al NCEU, fg.53 part.963, classe C/6, via Camparello 11, p. T; TERRENI , Comune di Montereale (AQ), F. al NCT, fg.33 part.330-339-471, G. al NCT, fg.44 part.386-538-544-588, H. al NCT, fg.53 part.1002-1003-17-193-243-245-26-286-287-288-298-325-350-45-479-481- 484-652-663-710-711-804-996, I. al NCT, fg.54 part.1336-1337-323-347-357-368-388-467-468-511-514-515-516-556-325, J. al NCT, fg.63 part.101-133-134-141-162-163-177-184-190-192-193-194-196-2-200-24- 257-263-266-305-334-42-43-7-8, K. al NCT, fg.64 part.223-27-28-51-63, L. al NCT, fg.78 part.204, RELATIVAMENTE ALL'UNICA PARTICELLA RICADENTE SOTTO NCEU FABBRICATI, Si precisa che se pure tale particella al fg.53 part.963 venga indicata sotto NCEU catastale fabbricati, tale particella al momento del sopralluogo e come già relazionata al G.E. dall'Esperto, risulta priva di fabbricati ed ogni possibile manufatto sulla medesima area di sedime e particella nella sua interezza, di fatto tale particella risulterebbe sgombra da manufatti causa terremoto del 2009. Quindi si inserisce nella valutazione come area libera e terreno con caratteristiche di edificabilità come previste dalla zona urbana di insidenza e nucleo abitativo di Montereale. RELATIVAMENTE AI TERRENI AGRICOLI, SI individuano svariate particelle terreni nel compendio posto in vendita, tali terreni non presentano continuità fra loro e risultano sparsi e di varie dimensioni piccole ed alcune grandi. Si rimanda ai mappali catastali per ben comprendere la distribuzione	

	e collocamento mappale e geografico dei terreni agricoli e con svariate destinazioni di coltura e rendita. Come da Ordinanza del G.E. al quale l'Esperto si è raffrontato per la problematica della frammentazione dei terreni medesimi, L'Ill.re G.E. ha dato mandato all'Esperto di ricomprendere con Sua nota del 23.03.2021 tutti i TERRENI in un UNICO LOTTO di vendita. I medesimi risultano sostanzialmente di natura piana, trovati incolti o parzialmente incolti ed in abbandono e con caratteristiche tipiche del luogo e sua morfologia. Non tutti i terreni risultano di accesso diretto. Si rimanda al mappale e sua collocazione di ogni singola particella terreno.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTEC GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MILANO il 14/03/2016

Reg. gen. 4194 - Reg. part. 447

Importo: € 329.510,42

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 329.510,42

Rogante: TRIBUNALE MILANO

Data: 03/04/2015

N° repertorio: 11101

Note: NESSUNA

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA il 17/02/2006

Reg. gen. 4208 - Reg. part. 2495

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: NESSUNA

- **PIGNORAMENTO IMM.**

Trascritto a L'AQUILA il 23/06/2016

Reg. gen. 10686 - Reg. part. 8568

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: NOTA 1 RISULTANO STRALCIATI GLI IMMOBILI COME SOTTO E COME INDICATO DAL G.E.

DOTT. PETRONIO SU SUA NOTA DISPOSITIVA DEL 23.03.2021. I FABBRICATI del Comune di

Monteareale (AQ), e per i Diritti di proprietà per (1/1 piena proprietà) in testa a **** Omissis ****, A. al NCEU, fg.53 part.995 sub 3, classe A/6, via Camparello 10, p.T-1; B. al NCEU, fg.53 part.995 sub 2, classe A/6, via Camparello 10, p.1; D. al NCEU, fg.53 part.992 sub 2, classe C/6, via della Fonte snc, p.T-1; E. al NCEU, fg.54 part.1350 sub 2, classe C/6, via Picente snc, p.T-1;