

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Prospero Adriano, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Azienda vinicola ubicata a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano, n. 43, piano S1-T	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	9
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	9
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	9
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali.....	11
Patti	11
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali.....	16
Patti	16
Parti Comuni.....	16

Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	18
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali.....	20
Patti.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 4.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali.....	23
Patti.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 5.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25

Titolarità.....	25
Confini.....	25
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali.....	26
Patti.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 6.....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità.....	28
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali.....	29
Patti.....	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 7.....	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T.....	31
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	31
Titolarità.....	32
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T.....	32
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	32
Confini.....	32
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T.....	32

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	32
Consistenza.....	33
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T.....	33
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T.....	33
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	34
Dati Catastali.....	35
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T.....	35
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	36
Patti.....	36
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T.....	36
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	36
Parti Comuni.....	36
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T.....	36
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T.....	37
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T.....	37
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	37
Stato di occupazione.....	37
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T.....	37
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	37
Provenienze Ventennali.....	38
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T.....	38
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	38
Normativa urbanistica.....	38
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T.....	38
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano.....	38
Regolarità edilizia.....	39

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T	39
Vincoli od oneri condominiali	39
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T	39
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano	39
Stima / Formazione lotti.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	40
Lotto 3	41
Lotto 4	42
Lotto 5	43
Lotto 6	43
Lotto 7	44
Riepilogo bando d'asta	47
Lotto 1	47
Lotto 2	47
Lotto 3	47
Lotto 4	47
Lotto 5	48
Lotto 6	48
Lotto 7	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.....	50
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 861.742,59	50
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 137.909,36	50
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 14.915,44	51
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 6.970,80	51
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 2.960,00	51
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 256.380,40	52
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 104.742,56	52

All'udienza del 22/01/2024, il sottoscritto Arch. Prospero Adriano, con studio in Via Nilo 22 - 65015 - Montesilvano (PE), email adriano.prospero@gmail.com, PEC adriano.prospero@archiworldpec.it, Tel. 3477193154, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda vinicola ubicata a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano, n. 43, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO, N. 43, PIANO S1-T

Opificio ad uso azienda vinicola, costituito da piano terra con: portico esterno, sala vendita, a doppia altezza con open office su soppalco, due locali uso deposito, magazzino, sala imbottigliamento, cucina-pranzo, spogliatoio, n. 4 W.C., pensilina di carico, grande magazzino esterno e 6 piccoli depositi, tramite una scala e montacarichi si accede al piano interrato dove è presente l'ambiente bottaia. Sul fronte d'ingresso sono presenti tre posti auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO N. 43, PIANO T

Si fa presente che attualmente non è più presente il magazzino che è stato demolito vari anni fa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Ai fini della stima si considera la particella come solo terreno in quanto il magazzino non è più esistente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

Particella di terreno coltivato in maggior parte a vigneto della superficie di 46.591,00 mq

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

Particella di terreno coltivata a vigneto della superficie di 5.039,00 mq

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

Particella di terreno ad uso seminativo della superficie di 2.355,00 mq

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

Particella di terreno coltivato a vigneto della superficie di 1.000,00 mq

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

Particella di terreno coltivato a vigneto della superficie di 86.615,00 mq

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

Particella di terreno coltivato a vigneto della superficie di 35.316,00 mq

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Azienda vinicola ubicata a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano, n. 43, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

A Sud con la strada di accesso all'azienda vinicola, a Est con gli spazi di manovra dell'azienda e la P.lla 210, a Nord con la P.lla 234, ad Ovest con la proprietà #Massimo Berardi#

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1086,00 mq	1143,16 mq	1	1143,16 mq	0,00 m	S1-T
Totale superficie convenzionale:				1143,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1143,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/2014 al 06/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 171, Sub. 4 Categoria D10 Rendita € 4.970,00 Piano S1-T
Dal 24/04/2023 al 05/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 171, Sub. 4 Categoria D10 Rendita € 4.970,00 Piano S1-T

Sussiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	171	4		D10				4970 €	S1-T	

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	
57	171				ENTE URBANO		00 36 74 mq				

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile costituito da azienda vinicola realizzata nell'anno 2012/2013 è in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dalla società MARCHESI DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato, per la produzione, imbottigliamento e commercializzazione di vini.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Loreto Aprutino (PE) alla zonizzazione, individua l'immobile pignorato in "SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE" regolamentata dagli Art. 44 e 45 delle NTA. (vs. allegato)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

DIA prot. 4073 del 03/04/2006;

Permesso di Costruire n. 368 del 22/06/2009;

SCIA in variante al PdC n. 09/2012 prot. 2415 del 28/02/2012 e nota integrativa prot. 6190 del 12/06/2012;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non c'è corrispondenza tra il progetto allegato all'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi:

E stato realizzato un portico con struttura portante in travi lamellari a copertura di una zona dove vi sono dei silos all'esterno (lato dx guardando la facciata d'ingresso all'azienda)

Ampliamento della superficie calpestabile all'esterno nella zona d'angolo e ampliamento della copertura a portico come raccordo tra il portico sul fronte principale ed il portico con struttura lamellare sopracitato.

Realizzazione di soppalco con scala a struttura metallica all'interno dell'area vendita ad uso ufficio.

Chiusura con vetrata fissa del portico riservato agli addetti, che attualmente è diventato ambiente destinato alla linea di imbottigliamento.

Realizzazione di varco di collegamento tra il portico riservato agli addetti (oggi linea di imbottigliamento) e il magazzino. (vs. allegato grafico delle difformità)

Si fa presente che le difformità descritte erano contenute all'interno di un più vasto progetto di ampliamento SCIA inoltrata al SUAP del Comune di Loreto Aprutino (PE) dalla ditta MARCHESI de' CORDANO Srl che in data 30/01/2020 con prot. 1224 ha ricevuto provvedimento di irricevibilità, inammissibilità e divieto di avvio dell'attività edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina a Sud con la P.lla 234, ad Est con la P.lla 84, a Nord con il fiume, ad Ovest con la P.lla 231.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	46591,00 mq	46591,00 mq	1	46591,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				46591,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46591,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera la superficie della particella di terreno pari a 46.591 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/2007 al 31/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 9, Porz. A Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 06 19 56 Reddito dominicale € 367,97 Reddito agrario € 255,98
Dal 19/06/2007 al 31/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 9, Porz. B Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 02 17 34 Reddito dominicale € 275,00 Reddito agrario € 145,92
Dal 19/06/2007 al 31/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 9, Porz. C Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 85 55 Reddito dominicale € 64,07 Reddito agrario € 35,35
Dal 04/04/2017 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 9, Porz. B Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 67 00 Reddito dominicale € 53,63 Reddito agrario € 29,41
Dal 04/04/2017 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 9, Porz. A Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 08 55 45 Reddito dominicale € 397,62 Reddito agrario € 265,08
Dal 15/05/2017 al 04/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 9 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 09 22 45 Reddito dominicale € 738,43 Reddito agrario € 404,94
Dal 03/07/2017 al 15/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 232 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 04 65 91 Reddito dominicale € 372,96 Reddito agrario € 204,53
Dal 24/04/2023 al 03/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 232 Qualità Oliveto

	Cl.1 Superficie (ha are ca) 04 65 91 Reddito dominicale € 372,96 Reddito agrario € 204,53
--	--

Sussiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

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	
57	232				Oliveto	1	04 65 91 mq	372,96 €	204,53 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente che è vigneto.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo: coltivato a vigneto di età inferiore a 10 anni, per circa 2 ettari, il resto a seminativo, terreno in pendenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

La particella di terreno risulta utilizzata dalla società MARCHESE DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato, ed è coltivato per la maggior parte a vigneto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Loreto Aprutino (PE) alla zoonizzazione, individua l'immobile pignorato in "SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE" regolamentata dagli Art. 44 e 45 delle NTA, ed in minima parte per una piccolissima parte verso il fiume in "SOTTOZONA E2 ZONA AGRICOLA DI PREGIO" regolamentata dagli Art. 44 e 46 delle NTA (vs. allegato PRG e NTA)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina a Sud con le P.lle 236, 155 e 171, ad Est con la P.lla 210, a Nord con la P.lla 232, ad Ovest con la P.lla 233.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5039,00 mq	5039,00 mq	1	5039,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5039,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5039,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera la superficie della particella di terreno pari a 5.039 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/2007 al 31/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 20, Porz. A Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 36 46 Reddito dominicale € 46,13 Reddito agrario € 24,48
Dal 19/04/2007 al 31/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 20, Porz. B Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 17 57 Reddito dominicale € 10,44 Reddito agrario € 7,26
Dal 19/04/2007 al 31/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 20, Porz. C Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 46 97 Reddito dominicale € 35,17 Reddito agrario € 19,41
Dal 19/04/2007 al 19/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 20 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 01 00 Reddito dominicale € 127,80 Reddito agrario € 67,81
Dal 19/06/2007 al 19/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 176 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 96 30 Reddito dominicale € 121,85 Reddito agrario € 64,66
Dal 11/05/2017 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 176, Porz. A Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 89 30 Reddito dominicale € 41,51 Reddito agrario € 27,67
Dal 11/05/2017 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 176, Porz. B Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 00 Reddito dominicale € 5,60 Reddito agrario € 3,07
Dal 15/05/2017 al 11/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 176 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 96 30 Reddito dominicale € 77,09 Reddito agrario € 42,27
Dal 03/07/2017 al 15/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 234 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 50 39

		Reddito dominicale € 40,34 Reddito agrario € 22,12
Dal 24/04/2023 al 03/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 234 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 50 39 Reddito dominicale € 40,34 Reddito agrario € 22,12

Sussiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

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
57	234				Oliveto	1	00 50 39 mq	40,34 €	22,12 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente che è vigneto.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo: coltivato in piccolissima parte a vigneto, il resto a seminativo e spazi di manovra, terreno pianeggiante.

STATO DI OCCUPAZIONE

La particella di terreno risulta utilizzata dalla società MARCHESI DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato, ed è coltivato a vigneto.

La particella di terreno risulta utilizzata dalla società MARCHESI DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato, ed è coltivato a vigneto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Loreto Aprutino (PE) alla zoonizzazione, individua l'immobile pignorato in "SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE" regolamentata dagli Art. 44 e 45 delle NTA. (vs. allegato)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina a Sud con la strada di accesso, ad Est con la P.lla 155, a Nord con la P.lla 234, ad Ovest con la P.lla 235.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2355,00 mq	2355,00 mq	1	2355,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2355,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2355,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera la superficie della particella di terreno pari a 2.355 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/2007 al 03/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 153 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 50 00 Reddito dominicale € 29,70 Reddito agrario € 20,66
Dal 15/05/2017 al 19/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 174 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 15 Reddito dominicale € 25,63 Reddito agrario € 17,83
Dal 03/07/2017 al 15/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 236 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 23 55 Reddito dominicale € 13,99 Reddito agrario € 9,73
Dal 24/04/2023 al 03/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 236 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 23 55 Reddito dominicale € 13,99 Reddito agrario € 9,73

Sussiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

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
57	236				Seminativo	2	00 23 55 mq	13,99 €	9,73 €	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo: per la maggior parte seminativo, sul fronte stradale destinato a parcheggio auto, terreno pianeggiante.

STATO DI OCCUPAZIONE

La particella di terreno risulta utilizzata dalla società MARCHESI DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato.

La particella di terreno risulta utilizzata dalla società MARCHESI DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Loreto Aprutino (PE) alla zoonizzazione, individua l'immobile pignorato in "SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE" regolamentata dagli Art. 44 e 45 delle NTA. (vs. allegato)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina a Sud con la P.lla 210, ad Est con la P.lla 22, a Nord e Ovest con la P.lla 84.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1000,00 mq	1000,00 mq	1	1000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1000,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera la superficie della particella di terreno pari a 1.000 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/2004 al 15/01/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 21 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 10 00 Reddito dominicale € 12,65 Reddito agrario € 6,71
Dal 24/04/2023 al 30/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 21 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 10 00 Reddito dominicale € 12,65 Reddito agrario € 6,71

Sussiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

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

57	21			Vigneto	2	00 10 00 mq	12,65 €	6,71 €	
----	----	--	--	---------	---	-------------	---------	--------	--

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo: coltivato interamente a vigneto di età inferiore a 10 anni, terreno in pendenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

La particella di terreno risulta utilizzata dalla società MARCHESI DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato, ed è coltivato a vigneto.

La particella di terreno risulta utilizzata dalla società MARCHESI DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato, ed è coltivato a vigneto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Loreto Aprutino (PE) alla zoonizzazione, individua l'immobile pignorato in "SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE" regolamentata dagli Art. 44 e 45 delle NTA. (vs. allegato)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina a Sud con le P.lle 21 e 210, ad Est con la P.lla 22, a Nord con il fiume, ad Ovest con la P.lla 232.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	86615,00 mq	86615,00 mq	1	86615,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				86615,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86615,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera la superficie della particella di terreno pari a 86.615 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/2004 al 15/01/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 84 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 08 66 15 Reddito dominicale € 402,60 Reddito agrario € 268,40
Dal 24/04/2023 al 30/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 84 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 08 66 15 Reddito dominicale € 1.095,96 Reddito agrario € 581,53

Sussiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

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
57	84				Vigneto	2	08 66 15 mq	1095,96 €	581,53 €	

Corrispondenza catastale

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

Non si rileva l'esistenza di patti.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo: interamente coltivato a vigneto di età inferiore a 10 anni, terreno in pendenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

La particella di terreno risulta utilizzata dalla società MARCHESI DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato, ed è coltivato a vigneto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Loreto Aprutino (PE) alla zonizzazione, individua l'immobile pignorato in "SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE" regolamentata dagli Art. 44 e 45 delle NTA. (vs. allegato)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO N. 43, PIANO T

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

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO N. 43, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Attualmente magazzino non più presente perchè demolito vari anni fa.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO N. 43, PIANO T

A Sud con la P.lla 210 e l'azienda vinicola, a Est con la P.lla 210, a Nord con la P.lla 84, ad Ovest con la P.lla 234.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

Confina a Sud con la strada di accesso, ad Est con le P.lle 203 e 22, a Nord con le P.lle 21 e 84, ad Ovest con le P.lle 234 e 171.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO N. 43, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	70,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera la superficie della particella di terreno pari a 70 mq

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	35316,00 mq	35316,00 mq	1	35316,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				35316,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35316,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera la superficie della particella di terreno pari a 35.316 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO N. 43, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/2004 al 21/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 172 Categoria C2 Cl.2, Cons. 20 Superficie catastale 24 mq Rendita € 59,91 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 172 Categoria C2 Cl.2, Cons. 20 Superficie catastale 24 mq Rendita € 59,91 Piano T
Dal 24/04/2023 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 172 Categoria C2 Cl.2, Cons. 20 Superficie catastale 24 mq Rendita € 59,91 Piano T

Sussiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2003 al 29/09/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 86, Porz. A Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 03 38 46 Reddito dominicale € 428,26 Reddito agrario € 227,24
Dal 06/11/2003 al 29/09/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 86, Porz. B Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 42 84 Reddito dominicale € 34,29 Reddito agrario € 18,81
Dal 05/02/2004 al 06/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 170 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 03 66 66 Reddito dominicale € 463,94 Reddito agrario € 246,17
Dal 30/03/2004 al 05/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 170, Porz. B Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 42 84 Reddito dominicale € 34,29 Reddito agrario € 18,81
Dal 30/03/2004 al 05/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 170, Porz. A

		Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 03 23 82 Reddito dominicale € 409,74 Reddito agrario € 217,41
Dal 22/03/2013 al 30/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 170, Porz. A Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 03 23 82 Reddito dominicale € 409,74 Reddito agrario € 217,41
Dal 22/03/2013 al 30/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 170, Porz. B Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 42 84 Reddito dominicale € 34,29 Reddito agrario € 18,81
Dal 16/04/2013 al 22/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 170 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 03 66 66 Reddito dominicale € 463,94 Reddito agrario € 246,17
Dal 24/04/2013 al 16/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 210 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 03 53 16 Reddito dominicale € 446,86 Reddito agrario € 237,11

Sussiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO N. 43, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	172			C2	2	20	24 mq	59,91 €	T	

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	

57	172				ENTE URBANO		00 00 70 mq			
----	-----	--	--	--	-------------	--	-------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che attualmente non è più presente il magazzino che è stato demolito vari anni fa.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

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
57	210				Vigneto	2	03 53 16 mq	446,86 €	237,11 €	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO N. 43, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di patti.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

Non si rileva l'esistenza di patti.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO N. 43, PIANO T

Non risultano parti comuni.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO N. 43, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO N. 43, PIANO T

Il magazzino non è più presente perchè demolito vari anni fa, attualmente esiste particella di terreno ad uso spazio di manovra dei mezzi per l'accesso tra i vigneti (vs. allegato fotografico)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

Terreno agricolo: interamente coltivato a vigneto di età inferiore a 10 anni, terreno in pendenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO N. 43, PIANO T

Il magazzino non è più presente perchè demolito vari anni fa, attualmente esiste particella di terreno ad uso spazio di manovra dei mezzi per l'accesso tra i vigneti (vs. allegato fotografico)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

La particella di terreno risulta utilizzata dalla società MARCHESI DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato, ed è coltivato a vigneto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO N. 43, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Attualmente non è più presente il magazzino che è stato demolito vari anni fa.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO N. 43, PIANO T

Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Loreto Aprutino (PE) alla zoonizzazione, individua l'immobile pignorato in "SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE" regolamentata dagli Art. 44 e 45 delle NTA. (vs. allegato)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Loreto Aprutino (PE) alla zoonizzazione, individua l'immobile pignorato in "SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE" regolamentata dagli Art. 44 e 45 delle NTA. (vs. allegato)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO N. 43, PIANO T

Il magazzino non è più presente perché demolito vari anni fa, attualmente esiste particella di terreno ad uso spazio di manovra dei mezzi per l'accesso tra i vigneti (vs. allegato fotografico)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO N. 43, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA CORDANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni nn. 1,3,4,5,6,7 sono stati formati al fine di facilitare la vendita dei singoli lotti.

I beni nn. 2,8 sono stati accorpatis in un unico lotto in quanto il bene n.2 non è più un magazzino ma semplicemente una particella di terreno che può naturalmente accorparsi con la particella di terreno del bene n.8

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Azienda vinicola ubicata a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano, n. 43, piano S1-T Opificio ad uso azienda vinicola, costituito da piano terra con: portico esterno, sala vendita, a doppia altezza con open office su soppalco, due locali uso deposito, magazzino, sala imbottigliamento, cucina-pranzo, spogliatoio, n. 4 W.C., pensilina di carico, grande magazzino esterno e 6 piccoli depositi, tramite

una scala e montacarichi si accede al piano interrato dove è presente l'ambiente bottaia. Sul fronte d'ingresso sono presenti tre posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 171, Sub. 4, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 171, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 907.097,46

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie oggetto di stima, si è preso come parametro di riferimento la Banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per la zona R1, microzona 0, nella Fascia Extraurbana/Restante territorio comunale di Loreto Aprutino, per la tipologia Laboratori con stato conservativo normale, per il 2° semestre 2023, vengono indicati valori min. pari a 360 €/mq e valori max. pari a 690 €/mq, considerando la qualità costruttiva dell'azienda e l'ottimo stato di conservazione, si ritiene di considerare un 15% in più del valore massimo delle tabelle OMI, pertanto $690 \text{ €/mq} + 15\% = 793,50 \text{ €/mq}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Azienda vinicola Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano, n. 43, piano S1-T	1143,16 mq	793,50 €/mq	€ 907.097,46	100,00%	€ 907.097,46
				Valore di stima:	€ 907.097,46

Valore di stima: € 907.097,46

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per la presenza di difformità urbanistiche	5,00	%

Valore finale di stima: € 861.742,59

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie oggetto di stima, si è preso come parametro di riferimento la Banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per la zona R1, microzona 0, nella Fascia Extraurbana/Restante territorio comunale di Loreto Aprutino, per la tipologia Laboratori con stato conservativo normale, per il 2° semestre 2023, vengono indicati valori min. pari a 360 €/mq e valori max. pari a 690 €/mq, considerando la qualità costruttiva dell'azienda e l'ottimo stato di conservazione, si ritiene di considerare un 15% in più del valore massimo delle tabelle OMI, pertanto $690 \text{ €/mq} + 15\% = 793,50 \text{ €/mq}$.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano
Particella di terreno coltivato in maggior parte a vigneto della superficie di 46.591,00 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 232, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 137.909,36

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie oggetto di stima, si è preso come parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, l'ultima pubblicazione riguardante la provincia di Pescara è riferita all'annualità 2019, per la Regione Agraria N. 4 Colline di Penne Comuni di Catignano, Civitaquana, Cugnoli, Loreto Aprutino, Nocciano, Penne, Picciano, Vicoli, il Valore Agricolo per le colture a vigneto corrisponde a 25.400 Euro/Ha (vs. allegato)
Al fine di attualizzare la valutazione, si procede calcolandone la rivalutazione monetaria partendo dalla data iniziale del 31/12/2019 e come data finale 30/04/2024, quindi:

25.400 Euro/Ha alla data del 31/12/2019 vengono rivalutati,

29.565,60 Euro/Ha alla data del 30/04/2024

Pertanto a seguito delle considerazioni menzionate, $29.565,60/10.000 \text{ mq} = 2,96 \text{ Euro/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano	46591,00 mq	2,96 €/mq	€ 137.909,36	100,00%	€ 137.909,36
				Valore di stima:	€ 137.909,36

Valore di stima: € 137.909,36

Valore finale di stima: € 137.909,36

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano
Particella di terreno coltivata a vigneto della superficie di 5.039,00 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 234, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.915,44

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie oggetto di stima, si è preso come parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, l'ultima pubblicazione riguardante la provincia di Pescara è riferita all'annualità 2019, per la Regione Agraria N. 4 Colline di Penne Comuni di Catignano, Civitaquana, Cugnoli, Loreto Aprutino, Nocciano, Penne, Picciano, Vicoli, il Valore Agricolo per le colture a vigneto corrisponde a 25.400 Euro/Ha (vs. allegato)
Al fine di attualizzare la valutazione, si procede calcolandone la rivalutazione monetaria partendo dalla data iniziale del 31/12/2019 e come data finale 30/04/2024, quindi:

25.400 Euro/Ha alla data del 31/12/2019 vengono rivalutati,

29.565,60 Euro/Ha alla data del 30/04/2024

Pertanto a seguito delle considerazioni menzionate, $29.565,60/10.000 \text{ mq} = 2,96 \text{ Euro/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano	5039,00 mq	2,96 €/mq	€ 14.915,44	100,00%	€ 14.915,44
				Valore di stima:	€ 14.915,44

Valore di stima: € 14.915,44

Valore finale di stima: € 14.915,44

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano

Particella di terreno ad uso seminativo della superficie di 2.355,00 mq

Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 236, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 6.970,80

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie oggetto di stima, si è preso come parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, l'ultima pubblicazione riguardante la provincia di Pescara è riferita all'annualità 2019, per la Regione Agraria N. 4 Colline di Penne Comuni di Catignano, Civitaquana, Cugnoli, Loreto Aprutino, Nocciano, Penne, Picciano, Vicoli, il Valore Agricolo per le colture a vigneto corrisponde a 25.400 Euro/Ha (vs. allegato)

Al fine di attualizzare la valutazione, si procede calcolandone la rivalutazione monetaria partendo dalla data iniziale del 31/12/2019 e come data finale 30/04/2024, quindi:

25.400 Euro/Ha alla data del 31/12/2019 vengono rivalutati,

29.565,60 Euro/Ha alla data del 30/04/2024

Pertanto a seguito delle considerazioni menzionate, $29.565,60/10.000 \text{ mq} = 2,96 \text{ Euro/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano	2355,00 mq	2,96 €/mq	€ 6.970,80	100,00%	€ 6.970,80
				Valore di stima:	€ 6.970,80

Valore di stima: € 6.970,80

Valore finale di stima: € 6.970,80

LOTTO 5

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano
Particella di terreno coltivato a vigneto della superficie di 1.000,00 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 21, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.960,00

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie oggetto di stima, si è preso come parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, l'ultima pubblicazione riguardante la provincia di Pescara è riferita all'annualità 2019, per la Regione Agraria N. 4 Colline di Penne Comuni di Catignano, Civitaquana, Cugnoli, Loreto Aprutino, Nocciano, Penne, Picciano, Vicoli, il Valore Agricolo per le colture a vigneto corrisponde a 25.400 Euro/Ha (vs. allegato)
Al fine di attualizzare la valutazione, si procede calcolandone la rivalutazione monetaria partendo dalla data iniziale del 31/12/2019 e come data finale 30/04/2024, quindi:

25.400 Euro/Ha alla data del 31/12/2019 vengono rivalutati,
29.565,60 Euro/Ha alla data del 30/04/2024

Pertanto a seguito delle considerazioni menzionate, $29.565,60/10.000 \text{ mq} = 2,96 \text{ Euro/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano	1000,00 mq	2,96 €/mq	€ 2.960,00	100,00%	€ 2.960,00
				Valore di stima:	€ 2.960,00

Valore di stima: € 2.960,00

Valore finale di stima: € 2.960,00

LOTTO 6

- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano
Particella di terreno coltivato a vigneto della superficie di 86.615,00 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 84, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 256.380,40

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie oggetto di stima, si è preso come parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, l'ultima pubblicazione riguardante la provincia di Pescara è riferita all'annualità 2019, per la Regione Agraria N. 4 Colline di Penne Comuni di Catignano, Civitaquana, Cugnoli, Loreto Aprutino, Nocciano, Penne, Picciano, Vicoli, il Valore Agricolo per le colture a vigneto corrisponde a 25.400 Euro/Ha (vs. allegato)
Al fine di attualizzare la valutazione, si procede calcolandone la rivalutazione monetaria partendo dalla data iniziale del 31/12/2019 e come data finale 30/04/2024, quindi:

25.400 Euro/Ha alla data del 31/12/2019 vengono rivalutati,
29.565,60 Euro/Ha alla data del 30/04/2024

Pertanto a seguito delle considerazioni menzionate, $29.565,60/10.000 \text{ mq} = 2,96 \text{ Euro/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano	86615,00 mq	2,96 €/mq	€ 256.380,40	100,00%	€ 256.380,40
				Valore di stima:	€ 256.380,40

Valore di stima: € 256.380,40

Valore finale di stima: € 256.380,40

LOTTO 7

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T
Si fa presente che attualmente non è più presente il magazzino che è stato demolito vari anni fa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 172, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 172, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 207,20
Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie oggetto di stima, si è preso come parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, l'ultima pubblicazione riguardante la provincia di Pescara è riferita all'annualità 2019, per la Regione Agraria N. 4 Colline di Penne Comuni di Catignano, Civitaquana, Cugnoli, Loreto Aprutino, Nocciano, Penne, Picciano, Vicoli, il Valore Agricolo per le colture a vigneto corrisponde a 25.400 Euro/Ha (vs. allegato)
Al fine di aggiornare la valutazione, si procede calcolandone la rivalutazione monetaria partendo dalla data iniziale del 31/12/2019 e come data finale 30/04/2024, quindi:
25.400 Euro/Ha alla data del 31/12/2019 vengono rivalutati,
29.565,60 Euro/Ha alla data del 30/04/2024
Pertanto a seguito delle considerazioni menzionate, $29.565,60/10.000 \text{ mq} = 2,96 \text{ Euro/mq}$
- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano
Particella di terreno coltivato a vigneto della superficie di 35.316,00 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 210, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 104.535,36
Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie oggetto di stima, si è preso come parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, l'ultima pubblicazione riguardante la provincia di Pescara è riferita all'annualità 2019, per la Regione Agraria N. 4 Colline di Penne Comuni di Catignano, Civitaquana, Cugnoli, Loreto Aprutino, Nocciano, Penne, Picciano, Vicoli, il Valore Agricolo per le colture a vigneto corrisponde a 25.400 Euro/Ha (vs. allegato)
Al fine di aggiornare la valutazione, si procede calcolandone la rivalutazione monetaria partendo dalla data iniziale del 31/12/2019 e come data finale 30/04/2024, quindi:

25.400 Euro/Ha alla data del 31/12/2019 vengono rivalutati,
29.565,60 Euro/Ha alla data del 30/04/2024

Pertanto a seguito delle considerazioni menzionate, $29.565,60/10.000 \text{ mq} = 2,96 \text{ Euro/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T	70,00 mq	2,96 €/mq	€ 207,20	100,00%	€ 207,20
Bene N° 8 - Terreno Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano	35316,00 mq	2,96 €/mq	€ 104.535,36	100,00%	€ 104.535,36
				Valore di stima:	€ 104.742,56

Valore di stima: € 104.742,56

Valore finale di stima: € 104.742,56

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.

Montesilvano, li 02/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Prospero Adriano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di nomina
- ✓ N° 2 Altri allegati - Convocazione delle parti
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale operazioni peritali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto mappe catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie catastali



- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura camerale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Piano Regolatore Generale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Titoli Edilizi
- ✓ N° 9 Altri allegati - Progetto SCIA
- ✓ N° 10 Altri allegati - APE, Impianti, Collaudo, Agibilità
- ✓ N° 11 Altri allegati - Difformità Edilizie
- ✓ N° 12 Altri allegati - CDU Terreni
- ✓ N° 13 Altri allegati - Determinazione superficie commerciale
- ✓ N° 14 Altri allegati - OMI, Valori agricoli
- ✓ N° 15 Altri allegati - Documentazione fotografica



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Azienda vinicola ubicata a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano, n. 43, piano S1-T Opificio ad uso azienda vinicola, costituito da piano terra con: portico esterno, sala vendita, a doppia altezza con open office su soppalco, due locali uso deposito, magazzino, sala imbottigliamento, cucina-pranzo, spogliatoio, n. 4 W.C., pensilina di carico, grande magazzino esterno e 6 piccoli depositi, tramite una scala e montacarichi si accede al piano interrato dove è presente l'ambiente bottaia. Sul fronte d'ingresso sono presenti tre posti auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 171, Sub. 4, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 171, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Loreto Aprutino (PE) alla zonizzazione, individua l'immobile pignorato in "SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE" regolamentata dagli Art. 44 e 45 delle NTA. (vs. allegato)

Prezzo base d'asta: € 861.742,59

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano Particella di terreno coltivato in maggior parte a vigneto della superficie di 46.591,00 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 232, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Loreto Aprutino (PE) alla zonizzazione, individua l'immobile pignorato in "SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE" regolamentata dagli Art. 44 e 45 delle NTA, ed in minima parte per una piccolissima parte verso il fiume in "SOTTOZONA E2 ZONA AGRICOLA DI PREGIO" regolamentata dagli Art. 44 e 46 delle NTA (vs. allegato PRG e NTA)

Prezzo base d'asta: € 137.909,36

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano Particella di terreno coltivata a vigneto della superficie di 5.039,00 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 234, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Loreto Aprutino (PE) alla zonizzazione, individua l'immobile pignorato in "SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE" regolamentata dagli Art. 44 e 45 delle NTA. (vs. allegato)

Prezzo base d'asta: € 14.915,44

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano Particella di terreno ad uso seminativo della superficie di 2.355,00 mq

Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 236, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Loreto Aprutino (PE) alla zoonizzazione, individua l'immobile pignorato in "SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE" regolamentata dagli Art. 44 e 45 delle NTA. (vs. allegato)

Prezzo base d'asta: € 6.970,80

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano
Particella di terreno coltivato a vigneto della superficie di 1.000,00 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 21, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Loreto Aprutino (PE) alla zoonizzazione, individua l'immobile pignorato in "SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE" regolamentata dagli Art. 44 e 45 delle NTA. (vs. allegato)

Prezzo base d'asta: € 2.960,00

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano
Particella di terreno coltivato a vigneto della superficie di 86.615,00 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 84, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Loreto Aprutino (PE) alla zoonizzazione, individua l'immobile pignorato in "SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE" regolamentata dagli Art. 44 e 45 delle NTA. (vs. allegato)

Prezzo base d'asta: € 256.380,40

LOTTO 7

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T
Si fa presente che attualmente non è più presente il magazzino che è stato demolito vari anni fa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 172, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 172, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Loreto Aprutino (PE) alla zoonizzazione, individua l'immobile pignorato in "SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE" regolamentata dagli Art. 44 e 45 delle NTA. (vs. allegato)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano
Particella di terreno coltivato a vigneto della superficie di 35.316,00 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 210, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Loreto Aprutino (PE) alla zoonizzazione, individua l'immobile pignorato in "SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA NORMALE" regolamentata dagli Art. 44 e 45 delle NTA. (vs. allegato)

ASTE 
GIUDIZIARIE®
Prezzo base d'asta: € 104.742,56

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®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 861.742,59

Bene N° 1 - Azienda vinicola			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano, n. 43, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Azienda vinicola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 171, Sub. 4, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 171, Qualità ENTE URBANO	Superficie	1143,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile costituito da azienda vinicola realizzata nell'anno 2012/2013 è in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Opificio ad uso azienda vinicola, costituito da piano terra con: portico esterno, sala vendita, a doppia altezza con open office su soppalco, due locali uso deposito, magazzino, sala imbottigliamento, cucina-pranzo, spogliatoio, n. 4 W.C., pensilina di carico, grande magazzino esterno e 6 piccoli depositi, tramite una scala e montacarichi si accede al piano interrato dove è presente l'ambiente bottaia. Sul fronte d'ingresso sono presenti tre posti auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dalla società MARCHESI DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato, per la produzione, imbottigliamento e commercializzazione di vini.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.909,36

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 232, Qualità Oliveto	Superficie	46591,00 mq
Descrizione:	Particella di terreno coltivato in maggior parte a vigneto della superficie di 46.591,00 mq		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La particella di terreno risulta utilizzata dalla società MARCHESI DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato, ed è coltivato per la maggior parte a vigneto.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.915,44

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 234, Qualità Oliveto	Superficie	5039,00 mq
Descrizione:	Particella di terreno coltivata a vigneto della superficie di 5.039,00 mq		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La particella di terreno risulta utilizzata dalla società MARCHESI DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato, ed è coltivato a vigneto.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.970,80

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 236, Qualità Seminativo	Superficie	2355,00 mq
Descrizione:	Particella di terreno ad uso seminativo della superficie di 2.355,00 mq		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La particella di terreno risulta utilizzata dalla società MARCHESI DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.960,00

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 21, Qualità Vigneto	Superficie	1000,00 mq
Descrizione:	Particella di terreno coltivato a vigneto della superficie di 1.000,00 mq		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	La particella di terreno risulta utilizzata dalla società MARCHESI DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato, ed è coltivato a vigneto.

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 256.380,40

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 84, Qualità Vigneto	Superficie	86615,00 mq
Descrizione:	Particella di terreno coltivato a vigneto della superficie di 86.615,00 mq		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La particella di terreno risulta utilizzata dalla società MARCHESI DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato, ed è coltivato a vigneto.		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.742,56

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano n. 43, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 172, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 172, Qualità ENTE URBANO	Superficie	70,00 mq
Descrizione:	Si fa presente che attualmente non è più presente il magazzino che è stato demolito vari anni fa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il magazzino non è più presente perchè demolito vari anni fa, attualmente esiste particella di terreno ad uso spazio di manovra dei mezzi per l'accesso tra i vigneti (vs. allegato fotografico)		

Bene N° 8 - Terreno

Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Contrada Cordano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 210, Qualità Vigneto	Superficie	35316,00 mq
Descrizione:	Particella di terreno coltivato a vigneto della superficie di 35.316,00 mq		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La particella di terreno risulta utilizzata dalla società MARCHESI DE' CORDANO Srl il cui amministratore unico è l'esecutato, ed è coltivato a vigneto.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®