

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sacrini Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	6
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica.....	6
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T	7
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra	7
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo	7
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	8
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica.....	8
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T	8
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra	8
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	8
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica.....	9
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T	9
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra	9
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo	10
Confini	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	10
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica.....	10
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T	10
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra	10
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	10
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica.....	11
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T	11

Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra	12
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo	12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	13
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	13
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T	14
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra	14
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo	14
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	15
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	15
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T	15
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra	15
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	16
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	16
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T	16
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra	17
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	17
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	17
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T	17
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra	18
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	18
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	19
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T	20
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra	20

Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	21
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	22
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T	23
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra	23
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo	24
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	24
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	24
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T	25
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra	25
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo	25
Regolarità edilizia	25
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	25
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T	26
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra	26
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra	27
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo	27
Lotto 2	27
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	27
Confini	28
Consistenza	28
Dati Catastali	28
Stato conservativo	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32

Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	34
Riserve e particolarità da segnalare	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2022 del R.G.E.	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 335.695,00	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 200.470,50	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	43
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	43
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica.....	43
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T	44
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica	46

In data 14/02/2023, il sottoscritto Arch. Sacrini Leonardo, con studio in Via Tiburtina, 304 - Pescara (PE), email leonardosacrini@libero.it, Tel. 085 43 10 891 - 085 43 11 309, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica (Coord. Geografiche: 42.417630, 14.031315)
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica (Coord. Geografiche: 42.417630, 14.031315)
- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica (Coord. Geografiche: 42.418181, 14.029105)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Terreno agricolo con uliveto di mq.31.532

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Fienile, rimessa mezzi agricoli e corte comune mq.823

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO T

Fabbricato adibito a stalla e corte comune

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO TERRA

Fabbricato, porzione al Piano Terra a rimessa e corte mq.1175 catastali

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO PRIMO

Fabbricato, porzione al Primo Piano, residenziale con corte mq.1175 catastali

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il Fabbricato rurale è composto da un piano terra con destinazione a rimessa e mezzi agricoli e da un Primo Piano con destinazione residenziale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Terreno agricolo con uliveto di mq.49.680

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica
- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

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

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

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

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO T

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

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO TERRA

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

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO PRIMO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

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.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

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.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, 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.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO TERRA

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.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO PRIMO

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° 1 - TERRENO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA**

a confine con proprietà stessa ditta, strada provinciale n.59, **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

fabbricato a confine con stessa ditta su 4 lati,

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO T

fabbricato a confine con stessa ditta su 4 lati,

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO TERRA

fabbricato a confine con stessa ditta su 3 lati, un lato in aderenza a proprietà **** Omissis ****

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO PRIMO

fabbricato a confine con stessa ditta su 3 lati, un lato in aderenza a proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	31532,00 mq	31532,00 mq	1,00	31532,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				31532,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31532,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	160,00 mq	163,00 mq	0,30	48,90 mq	5,00 m	T
Cortile	411,50 mq	411,50 mq	0,18	74,07 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				122,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Manufatto in pessimo stato di conservazione destinato a rimessa attrezzi e macchine agricole. Si notano la copertura in eternit in stato avanzato di disgregazione e una tettoia sulla parte posteriore che non risulta in mappa. Si considera anche il 50% della corte particella 231.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla	38,00 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	2,80 m	T
Cortile	411,50 mq	411,50 mq	0,18	74,07 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				95,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Fabbricato destinato a stalla con 50% di corte particella 231.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Rimessa	110,00 mq	115,00 mq	0,50	57,50 mq	3,00 m	T
Cortile	502,50 mq	502,50 mq	0,18	90,45 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				147,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,95 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il piano terra è costituito da un locale adibito a rimessa attrezzi e macchine agricole. Il locale al piano terra è in pessime condizioni, si notano travi e pilasti in cemento armato dove l'ossidazione del ferro di armature ha distaccato parti di cemento. La corte, particella 104, essendo comune sia al piano terra che al 1° piano è stato ripartito al 50% tra i due piani.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	122,00 mq	1,00	122,00 mq	2,80 m	1°
Cortile	502,50 mq	502,50 mq	0,18	90,45 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				212,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il Primo Piano dell'immobile è stato completamente ristrutturato ed è dotato di tutti gli impianti, riscaldamento, elettrico ed idrico-sanitario. Gli infissi interni ed esterni sono in buone condizioni, come anche la pavimentazione. La corte, particella 104, essendo comune sia al piano terra che al 1° piano è stato ripartito al 50% tra i due piani.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	105		AA		Seminativo	2	00.00.79 mq	0,47 €	0,33 €	
6	105		AB		Oliveto	2	00.42.41 mq	31,76 €	17,52 €	
6	103		AA		Seminativo	2	00.00.80 mq	0,48 €	0,33 €	
6	103		AB		Oliveto	2	00.28.90 mq	21,64 €	11,94 €	
6	6		AA		Seminativo	2	00.04.13 mq	2,45 €	1,71 €	
6	6		AB		Oliveto	2	00.16.97 mq	12,71 €	7,01 €	
6	216		AA		Seminativo	2	01.83.04 mq	108,71 €	75,63 €	
6	216		AB		Oliveto	2	00.21.01 mq	15,73 €	8,68 €	
6	232				Oliveto	2	00.12.12 mq	9,08 €	5,01 €	
6	230				Oliveto	2	00.04.07 mq	3,05 €	1,68 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	231				Fabbricato Rurale		00.08.23 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	231				Stalla		00.00.42 mq			

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	104	1			Porzione Rurale FP		00.11.75 mq			
6	104	2			porzione di FU					

Corrispondenza catastale

in mappa risulta un altro fabbricato che in realtà non esiste in quanto demolito, come dichiarato anche dal debitore esecutato.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO PRIMO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	104	1			Porzione Rurale FP		00.11.75 mq			
6	104	2			porzione di FU					

Corrispondenza catastale

in mappa risulta un altro fabbricato che in realtà non esiste in quanto demolito, come dichiarato anche dal debitore esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Il terreno si presenta in ottime condizioni, è coltivato a Uliveto, sono presenti circa 300 alberi di ulivo ben curati e in ottime condizioni. L'appezzamento ha una lieve pendenza il tratto a confine con la S.P. 59 è quasi pianeggiante.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Il Fabbricato risulta precario dal punto di vista strutturale, è realizzato con una struttura a traliccio in ferro, è tutto aperto da un lato lungo, le altre tre pareti sono tamponate con mattoni forati a una testa, nel complesso risulta in pessime condizioni considerando anche la copertura in eternit in avanzato stato di disgregazione.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO T

Il fabbricato risulta realizzato con una muratura portante in mattoni pieni e copertura a due falde in tegole marsigliesi, discreto lo stato conservativo.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO TERRA

Il fabbricato fa parte di un immobile in aderenza ad altra proprietà, costituito da un piano terra adibito a rimessa mezzi e attrezzi agricoli ed un primo piano occupato da due coniugi con un figlio minore. Il piano terra risulta in pessime condizioni, anche dal punto di vista strutturale con distacchi del cemento da travi e pilastri e crepe vistose sulle strutture. Il primo piano è stato ristrutturato e pertanto risulta ben rifinito, dotato di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, pavimentazione in piastrelle di ceramica, porte in legno. L'esterno

del fabbricato è in pessime condizioni, si notano crepe, distacchi di intonaco diffusi, rattoppi vari sulla muratura.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO PRIMO

Il fabbricato fa parte di un immobile in aderenza ad altra proprietà, costituito da un piano terra adibito a rimessa mezzi e attrezzi agricoli ed un primo piano occupato da una famiglia di due coniugi con un figlio minore. Il piano terra risulta in pessime condizioni anche dal punto di vista strutturale con distacchi del cemento da travi e pilastri e crepe vistose sulle strutture. Il primo piano è stato ristrutturato e pertanto risulta ben rifinito, dotato di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Il terreno, con destinazione urbanistica agricola è in ottime condizioni con destinazione a uliveto produttivo, con circa 300 alberi di ulivo ben curati e in ottimo stato. L'appezzamento ha una lieve pendenza il tratto a confine con la S.P. 59 è quasi pianeggiante.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Fondazioni da blocchi in calcestruzzo

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile: ml.4,00 sull'imposta dell'arco di copertura, ml.5.40 sul colmo dell'arco

Str. verticali: tralicci in ferro con angolari e tondini; non esiste una verifica sismica che garantisca la stabilità del fabbricato

Copertura: unica falda semicircolare sempre con struttura in tralicci con tondini in ferro

Manto di copertura: realizzato con tegole curve di cemento amianto in avanzato grado di disgregazione e quindi soggetta a rimozione controllata

Pareti esterne ed interne: le pareti di perimetro sono realizzate con muratura in mattoni forati da com.26, pareti che vanno consolidate

Pavimentazione interna: non esiste una pavimentazione interna ma solo terra battuta

Il Fienile non è dotato di nessun impianto

Terreno esclusivo: la particella 231 è terreno comune solo al fienile e alla stalla di mq.823 catastali

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO T

Fondazioni continue in calcestruzzo

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile ml.2.80

Str. verticali: muratura di mattoni pieni legata con malta cementizia

Solai: elementi in misti di laterizio e cemento armato

Copertura: a due falde in legno

Manto di copertura: tegole marsigliesi

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in muratura di mattoni pieni

Pavimentazione interna: al rustico

Terreno esclusivo: la particella 231 è terreno comune solo alla stalla e al fienile di mq.823 catastali

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO TERRA

Fondazioni continue in calcestruzzo

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile ml.2.80

Str. verticali: muratura di mattoni pieni legata con malta cementizia

Solai: elementi in misti di laterizio e cemento armato

Copertura: a due falde con struttura in legno

Manto di copertura: tegole marsigliesi

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in muratura di mattoni pieni

Pavimentazione interna: al rustico

Terreno esclusivo: la particella 104 è terreno comune al fabbricato piano terra e 1° piano

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO PRIMO

si rinvia alle caratteristiche descritte al piano terra del medesimo fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Il terreno viene coltivato dal debitore esecutato

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Il fabbricato è utilizzato dal debitore esecutato per rimessa mezzi e attrezzi agricoli

il fabbricato è usato per la rimessa di mezzi agricoli

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO T

La stalla è utilizzata dal debitore esecutato per l'allevamento di animali da cortile.

il fabbricato è utilizzato come stalla.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO TERRA

Il Piano Terra del fabbricato è occupato da attrezzi e mezzi agricoli che il debitore esecutato utilizza per coltivare i terreni dell'azienda.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO PRIMO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2018

Stato della causa in corso per il rilascio

Il primo piano dell'immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** con il coniuge ed un figlio minore. Il piano terra è adibito a rimessa mezzi e attrezzi agricoli.

Un eventuale canone di locazione dell'appartamento può essere stimato in €.250,00 mensili, considerando le caratteristiche dell'appartamento, del fabbricato e della zona in cui è ubicato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1964 al 24/02/1973	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giuliano Patrizi	30/07/1964		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria. RR.II. di Teramo	10/08/1964	8574	7399
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/1973 al 03/06/2005	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni BULFERI	05/02/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Teramo	24/02/1973	4138	3723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2005 al 07/07/2022	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni BULFERI	01/06/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Pescara	03/06/2005	9340	5644
		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.

Si rimanda alla relazione notarile del 06/10/2022 redatta dal notaio Tommaso D'Amaro.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

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.

Si rimanda alla relazione notarile del 06/10/2022 redatta dal notaio Tommaso D'Amaro.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, 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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda alla relazione notarile del 06/10/2022 redatta dal notaio Tommaso D'Amaro.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO TERRA

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.

Si rimanda alla relazione notarile del 06/10/2022 redatta dal notaio Tommaso D'Amaro.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO PRIMO

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.

Si rimanda alla relazione notarile del 06/10/2022 redatta dal notaio Tommaso D'Amaro.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 06/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto del
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9342 - Reg. part. 1952
Quota: 1/1
Importo: € 279.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 26/11/2014
Reg. gen. 12184 - Reg. part. 8656
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 06/09/2022
Reg. gen. 14408 - Reg. part. 10312
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **vincolo indivisibilità**
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9341 - Reg. part. 5645
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della annotazione a iscrizione n.5645/2005 dell'iscrizione n.1952/2005, del verbale di pignoramento n.8656/2014, del verbale di pignoramento n.10312/2022 e contestualmente, corrispondere per la loro cancellazione, i seguenti importi:

- annotazione a iscrizione n.9341/5645 del 03/06/05 = €. 35,00
 - iscrizione ipoteca volontaria n.9342/1952 del 06/05/05 = €. 35,00
 - trascrizione verbale di pignoramento n.12184/8656 del 26/11/14 = €.294,00
 - trascrizione verbale di pignoramento n.14408/10312 del 06/09/2022 = €.294,00
- TOTALE oneri di cancellazione = €.658,00

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 06/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto del
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9342 - Reg. part. 1952
Quota: 100
Importo: € 279.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 26/11/2014
Reg. gen. 12184 - Reg. part. 8656
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 06/09/2022
Reg. gen. 14408 - Reg. part. 10312
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **vincolo indivisibilità**
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9341 - Reg. part. 5645
Quota: 100
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 03/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto del
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9342 - Reg. part. 1952
Quota: 100
Importo: € 279.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 26/11/2014
Reg. gen. 12184 - Reg. part. 8656
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 06/09/2022
Reg. gen. 14408 - Reg. part. 10312
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **vincolo indivisibilità**
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9341 - Reg. part. 5645
Quota: 100
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 06/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto del
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9342 - Reg. part. 1952
Quota: 100
Importo: € 279.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 26/11/2014
Reg. gen. 12184 - Reg. part. 8656
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 06/09/2022
Reg. gen. 14408 - Reg. part. 10312
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **vincolo indivisibilità**
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9341 - Reg. part. 5645
Quota: 100
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO PRIMO

si rimanda alle formalità del piano terra Bene n.4

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

La destinazione urbanistica del terreno è agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

L'area su cui sorge il fabbricato è a destinazione agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO T

L'area su cui sorge il fabbricato è a destinazione agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO TERRA

L'area su cui sorge il fabbricato è a destinazione agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO PRIMO

L'area su cui sorge il fabbricato è a destinazione agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

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 non risulta agibile.

Il fabbricato con destinazione a fienile ha una struttura portante con traliccio in ferro e tamponature in mattoni forati da cm.26 su tre lati, infatti un lato lungo è tutto aperto. Le sue dimensioni sono di ml.16,00 x ml.10,00 ed è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia n.67 del 30/01/1970 intestata ai due fratelli **** Omissis **** realizzato in epoca antecedente alla divisione dei beni avvenuta in data 05/02/1973.

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.

Il manufatto non risulta regolare rispetto alla Licenza edilizia in quanto sulla parte posteriore è stata realizzata una tettoia per tutta la lunghezza del fabbricato di ml.16,00 e per una larghezza di circa ml.4,00 che non risulta condonata e non prevista in progetto ed inoltre versa in condizioni precarie.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO T

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 non risulta agibile.

Il fabbricato con destinazione a stallette ha una struttura portante in mattoni da cm.26 ed è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia n.67 del 30/01/1970 intestata ai due fratelli **** Omissis **** realizzato in epoca antecedente alla divisione dei beni avvenuta in data 05/02/1973. Internamente il progetto prevedeva la suddivisione in pollaio, ovile e porcile oltre a due spazi esterni ben definiti per uscita degli animali.

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.

Rispetto al progetto del 30/01/1970 si notano alcune irregolarità; la copertura che era prevista piana è stata realizzata con tetto a due falde e lo spazio per uscita animali è stato coperto da una precaria pensilina.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO TERRA

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.

il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.152 del 06/12/1977, successiva variante per diversa ubicazione con Concessione Edilizia n.22 del 28/03/1978 e ulteriore variante con Concessione Edilizia n.83 del 28/06/1978.

in riferimento alla domanda di accesso agli atti del comune di Pianella, l'ufficio tecnico alla data odierna non ha ancora fornito la documentazione del fabbricato ma solo un elenco dei permessi edilizi.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO PRIMO

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.

il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.152 del 06/12/1977, successiva variante per diversa ubicazione con Concessione Edilizia n.22 del 28/03/1978 e ulteriore variante con Concessione Edilizia n.83

in riferimento alla domanda di accesso agli atti del comune di Pianella, l'ufficio tecnico alla data odierna non ha ancora fornito la documentazione del fabbricato ma solo un elenco dei permessi edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non ci sono oneri condominiali

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non ci sono oneri condominiali

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Terreno a confine proprietà stessa ditta, fiume Tavo, **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	44549,00 mq	44549,00 mq	1,00	44549,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				44549,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44549,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
6	98		AA		Oliveto	2	00.00.02 mq	0,01 €	0,01 €	
6	98		AB		Oliveto	2	01.36.48 mq	102,2 €	56,39 €	
6	100				Oliveto	2	01.43.50 mq	107,46 €	59,29 €	
6	97				Oliveto	2	00.22.00 mq	16,47 €	9,09 €	
6	58		AA		Oliveto	2	00.47.46 mq	35,54 €	19,61 €	

6	58		AB		Oliveto	2	00.03.94 mq	0,16 €	0,08 €	
6	95		AA		Oliveto	2	00.11.14 mq	8,34 €	4,6 €	
6	95		AB		Oliveto	U	00.24.95 mq	1,8 €	0,77 €	
6	95		AC		Pascolo	U	00.51.31 mq	2,12 €	1,06 €	
6	94				Pascolo arborato	U	00.07.40 mq	2,87 €	2,87 €	
6	99				Oliveto	2	00.32.30 mq	24,19 €	13,35 €	
6	102				Oliveto	2	00.16.30 mq	12,21 €	6,73 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in ottime condizioni, ha una leggera pendenza verso il fiume Tavo e, nel tratto finale per circa 40-60 metri diventa scarpata, interessando le particelle nn.94 e 95. L'appezzamento è coltivato a Uliveto, sono presenti circa 380 alberi di ulivo in ottime condizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno, con destinazione urbanistica agricola è in ottime condizioni con destinazione a uliveto produttivo, con circa 380 alberi di ulivo ben curati e in ottimo stato. L'appezzamento ha una pendenza media, poco accentuata, verso il fiume Tavo con cui confina, solo il tratto finale è molto scosceso ed è indicato come scarpata anche dal certificato rilasciato dal comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno viene coltivato dal debitore esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1964 al 24/02/1973	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giuliano Patrizi	30/07/1964		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria. RR.II. di Teramo	10/08/1964	8574	7399
		Registrazione			
Dal 05/02/1973 al 03/06/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni BULFERI	05/02/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 01/06/2005 al 07/07/2022	**** Omissis ****	Conservatoria RR.II. di Teramo	24/02/1973	4138	3723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni BULFERI	01/06/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Pescara	03/06/2005	9340	5644
		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.

Si rimanda alla relazione notarile del 06/10/2022 redatta dal notaio Tommaso D'Amaro.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 06/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto del
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9342 - Reg. part. 1952
Quota: 100
Importo: € 279.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 26/11/2014
Reg. gen. 12184 - Reg. part. 8656
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 06/09/2022
Reg. gen. 14408 - Reg. part. 10312
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **vincolo indivisibilità**
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9341 - Reg. part. 5645
Quota: 100
Contro **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della annotazione a iscrizione n.5645/2005 dell'iscrizione n.1952/2005, del verbale di pignoramento n.8656/2014, del verbale di pignoramento n.10312/2022 e contestualmente, corrispondere per la loro cancellazione, i seguenti importi:

- annotazione a iscrizione n.9341/5645 del 03/06/05 = €. 35,00
 - iscrizione ipoteca volontaria n.9342/1952 del 06/05/05 = €. 35,00
 - trascrizione verbale di pignoramento n.12184/8656 del 26/11/14 = €.294,00
 - trascrizione verbale di pignoramento n.14408/10312 del 06/09/2022 = €.294,00
- TOTALE oneri di cancellazione = €.658,00

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione urbanistica del terreno è agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione dei fabbricati presenti, 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.

In particolare nella formazione dei due Lotti si è tenuto conto del valore dei due appezzamenti di terreno già suddivisi naturalmente da una stradina interpoderale, tenendo presente che il LOTTO n.1 si trova in prossimità della S.P.59 e contiene anche dei fabbricati utili per abitazione per la conduzione del fondo; Mentre il LOTTO n.2, oltre la stradina interpoderale, è distante dai collegamenti stradali, scende con declivio sempre più accentuato verso il fiume Tavo e negli ultimi 40-60 metri diventa una scarpata non più coltivabile.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica

Terreno agricolo con uliveto di mq.31.532

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 105, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 105, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 103, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 103, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 6, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 6, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 216, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 216, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 232, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 230, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 189.192,00

La stima del terreno è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto della posizione e dell'esposizione del terreno e delle colture a oliveto presenti. Le fonti informative sono la conoscenza diretta del mercato immobiliare nella zona in esame e le informazioni assunte nella zona da agenzie immobiliari. Inoltre si è tenuto conto che questa parte di terreno è per una parte a confine con la strada provinciale n.59, quindi ben servita nei collegamenti e potrebbe anche essere utilizzata per la realizzazione di un fabbricato in zona agricola ai sensi della L.R. 18/83

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica
Fienile, rimessa mezzi agricoli e corte comune mq.823
Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 231, Qualità Fabbricato Rurale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.148,50
- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T
Fabbricato adibito a stalla e corte comune
Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 231, Qualità Stalla
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.457,70
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra
Fabbricato, porzione al Piano Terra a rimessa e corte mq.1175 catastali
Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 104, Sub. 1, Qualità Porzione Rurale FP - Fig. 6, Part. 104, Sub. 2, Qualità porzione di FU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.672,00
Metodo di stima utilizzato sintetico-comparativo, considerando la zona agricola e periferica ove sorge l'immobile, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione del piano terra, l'esposizione, la presenza di opere di urbanizzazione e servizi. L'immobile è ubicato in una zona, collegata al centro di Pianella e di Moscufo mediante la SP. 59; non esistono altri servizi o attività utili.
Si precisa che l'immobile è un fabbricato Rurale ed è composto da piano terra e primo piano, distinti con due ingressi, il piano terra è utilizzato come rimessa mezzi e attrezzi agricoli mentre il primo piano, con accesso da una scalinata esterna, è stato completamente ristrutturato. L'esterno del fabbricato non è in buone condizioni.
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo
Fabbricato, porzione al Primo Piano, residenziale con corte mq.1175 catastali
Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 104, Sub. 1, Qualità Porzione Rurale FP - Fig. 6, Part. 104, Sub. 2, Qualità porzione di FU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 106.225,00
Metodo di stima utilizzato sintetico-comparativo, considerando la zona agricola e periferica ove sorge l'immobile, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione del Primo Piano, l'esposizione, la presenza di opere di urbanizzazione e servizi che risultano mancanti, anche se l'immobile è ubicato in una zona, collegata al centro di Pianella e di Moscufo mediante la SP. 59; non esistono altri servizi o attività utili.

Si precisa che l'immobile è un fabbricato Rurale ed è composto da piano terra e primo piano, distinti con due ingressi, il piano terra è utilizzato come rimessa mezzi e attrezzi agricoli mentre il primo piano, con accesso da una scalinata esterna, è stato completamente ristrutturato. L'esterno del fabbricato è condizioni discrete.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Pianella (PE) - via Santa Scolastica	31532,00 mq	6,00 €/mq	€ 189.192,00	100,00%	€ 189.192,00
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo Pianella (PE) - via Santa Scolastica	122,97 mq	50,00 €/mq	€ 6.148,50	100,00%	€ 6.148,50
Bene N° 3 - Stalla Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T	95,07 mq	110,00 €/mq	€ 10.457,70	100,00%	€ 10.457,70
Bene N° 4 - Fabbricato rurale Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra	147,95 mq	160,00 €/mq	€ 23.672,00	100,00%	€ 23.672,00
Bene N° 5 - Fabbricato rurale Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo	212,45 mq	500,00 €/mq	€ 106.225,00	100,00%	€ 106.225,00
Valore di stima:					€ 335.695,20

Valore di stima: € 335.695,00

Valore finale di stima: € 335.695,00

La stima del terreno e dei fabbricati è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto della posizione e dell'esposizione del terreno e delle colture presenti. Le fonti informative sono la conoscenza diretta del mercato immobiliare nella zona in esame e le informazioni assunte nella zona da agenzie immobiliari. Inoltre si è tenuto conto anche che il terreno è a confine con la S.P.59 ed ha un'ottima esposizione ed una buona giacitura.

LOTTO 2

• **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica

Terreno agricolo con uliveto di mq.49.680

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 98, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 98, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 100, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 97, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 58, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 58, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 95, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 95, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 95, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 6, Part. 94, Qualità Pascolo arborato - Fg. 6, Part. 99, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 102, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 200.470,50

La stima del terreno è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto della posizione e dell'esposizione del terreno e di eventuali colture presenti. Le fonti informative sono la conoscenza diretta del mercato immobiliare nella zona in esame e le informazioni assunte nella zona da agenzie immobiliari. Inoltre si è tenuto conto anche di due particelle, n.95 e 96 a confine con il fiume Tavo, che risultano a scarpate quindi incolte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Pianella (PE) - via Santa Scolastica	44549,00 mq	4,50 €/mq	€ 200.470,50	100,00%	€ 200.470,50
Valore di stima:					€ 200.470,50

Valore di stima: € 200.470,50

Valore finale di stima: € 200.470,50

La stima del terreno è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto della posizione e dell'esposizione del terreno e di eventuali colture presenti. Le fonti informative sono la conoscenza diretta del mercato immobiliare nella zona in esame e le informazioni assunte nella zona da agenzie immobiliari. Inoltre si è tenuto conto anche di due particelle, n.95 e 96 a confine con il fiume Tavo, che risultano a scarpate quindi incolte.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il CTU, a seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi del 28/03/2023, ha ottenuto un elenco delle autorizzazioni e permessi edilizi, ha visionato il progetto n.67 del 30/01/1970 (Stalla, fabbricato agricolo), ma non è stato possibile consultare il progetto n.152 del 06/12/1970 e varianti, relativo al Fabbricato Agricolo, in quanto l'ufficio tecnico, alla data odierna (21/04/2023), non ha reperito la documentazione che

allo stato attuale risulta mancante.

Per quanto sopra il CTU si riserva di integrare la Perizia Estimativa con la documentazione relativa al fabbricato Agricolo quanto il comune fornirà la documentazione richiesta.

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.

Pescara, li 08/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sacrini Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita e Mutuo Agrario (Aggiornamento al 13/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota trascrizione pignoramento 2022 (Aggiornamento al 13/04/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 10/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - comodato d'uso gratuito (Aggiornamento al 01/10/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso e sopralluogo (Aggiornamento al 25/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura CCIAA di Chieti Pescara (Aggiornamento al 27/02/2023)
- ✓ N° 1 Google maps (Aggiornamento al 13/04/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa LOTTO 1 (Aggiornamento al 13/04/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa LOTTO 2 (Aggiornamento al 13/04/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 25/02/2023)
- ✓ N° 16 Foto - fabbricati (Aggiornamento al 25/02/2023)
- ✓ N° 3 Foto - terreni (Aggiornamento al 25/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Licenza Edilizia 67/70 (Aggiornamento al 13/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza e stato di famiglia (Aggiornamento al 28/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di stato civile e residenza (Aggiornamento al 06/03/2023)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica
Terreno agricolo con uliveto di mq.31.532
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 105, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 105, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 103, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 103, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 6, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 6, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 216, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 216, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 232, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 230, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La destinazione urbanistica del terreno è agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica
Fienile, rimessa mezzi agricoli e corte comune mq.823
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 231, Qualità Fabbricato Rurale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato è a destinazione agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica
- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T
Fabbricato adibito a stalla e corte comune
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 231, Qualità Stalla
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato è a destinazione agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra
Fabbricato, porzione al Piano Terra a rimessa e corte mq.1175 catastali
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 104, Sub. 1, Qualità Porzione Rurale FP - Fg. 6, Part. 104, Sub. 2, Qualità porzione di FU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato è a destinazione agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo
Fabbricato, porzione al Primo Piano, residenziale con corte mq.1175 catastali
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 104, Sub. 1, Qualità Porzione Rurale FP - Fg. 6, Part. 104, Sub. 2, Qualità porzione di FU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato è a destinazione agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica

Prezzo base d'asta: € 335.695,00

LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica
Terreno agricolo con uliveto di mq.49.680

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 98, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 98, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 100, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 97, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 58, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 58, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 95, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 95, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 95, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 6, Part. 94, Qualità Pascolo arborato - Fg. 6, Part. 99, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 102, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La destinazione urbanistica del terreno è agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 200.470,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 192/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 335.695,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Pianella (PE) - via Santa Scolastica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 105, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 105, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 6, Part. 103, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 103, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 6, Part. 6, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 6, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 6, Part. 216, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 216, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 6, Part. 232, Qualità Oliveto - Fig. 6, Part. 230, Qualità Oliveto	Superficie	31532,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in ottime condizioni, è coltivato a Uliveto, sono presenti circa 300 alberi di ulivo ben curati e in ottime condizioni. L'appezzamento ha una lieve pendenza il tratto a confine con la S.P. 59 è quasi pianeggiante.		
Descrizione:	Terreno agricolo con uliveto di mq.31.532		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno viene coltivato dal debitore esecutato		

Bene N° 2 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Pianella (PE) - via Santa Scolastica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 231, Qualità Fabbricato Rurale	Superficie	122,97 mq
Stato conservativo:	Il Fabbricato risulta precario dal punto di vista strutturale, è realizzato con una struttura a traliccio in ferro, è tutto aperto da un lato lungo, le altre tre pareti sono tamponate con mattoni forati a una testa, nel complesso risulta in pessime condizioni considerando anche la copertura in eternit in avanzato stato di disgregazione.		
Descrizione:	Fienile, rimessa mezzi agricoli e corte comune mq.823		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il fabbricato è utilizzato dal debitore esecutato per rimessa mezzi e attrezzi agricoli

Bene N° 3 - Stalla			
Ubicazione:	Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Stalla Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 231, Qualità Stalla	Superficie	95,07 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta realizzato con una muratura portante in mattoni pieni e copertura a due falde in tegole marsigliesi, discreto lo stato conservativo.		
Descrizione:	Fabbricato adibito a stalla e corte comune		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La stalla è utilizzata dal debitore esecutato per l'allevamento di animali da cortile.		

Bene N° 4 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 104, Sub. 1, Qualità Porzione Rurale FP - Fig. 6, Part. 104, Sub. 2, Qualità porzione di FU	Superficie	147,95 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato fa parte di un immobile in aderenza ad altra proprietà, costituito da un piano terra adibito a rimessa mezzi e attrezzi agricoli ed un primo piano occupato da due coniugi con un figlio minore. Il piano terra risulta in pessime condizioni, anche dal punto di vista strutturale con distacchi del cemento da travi e pilastri e crepe vistose sulle strutture. Il primo piano è stato ristrutturato e pertanto risulta ben rifinito, dotato di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, pavimentazione in piastrelle di ceramica, porte in legno. L'esterno del fabbricato è in pessime condizioni, si notano crepe, distacchi di intonaco diffusi, rattoppi vari sulla muratura.		
Descrizione:	Fabbricato, porzione al Piano Terra a rimessa e corte mq.1175 catastali		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il Piano Terra del fabbricato è occupato da attrezzi e mezzi agricoli che il debitore esecutato utilizza per coltivare i terreni dell'azienda.		

Bene N° 5 - Fabbricato rurale

Ubicazione:	Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 104, Sub. 1, Qualità Porzione Rurale FP - Fg. 6, Part. 104, Sub. 2, Qualità porzione di FU	Superficie	212,45 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato fa parte di un immobile in aderenza ad altra proprietà, costituito da un piano terra adibito a rimessa mezzi e attrezzi agricoli ed un primo piano occupato da una famiglia di due coniugi con un figlio minore. Il piano terra risulta in pessime condizioni e anche dal punto di vista strutturale con distacchi del cemento da travi e pilastri e crepe vistose sulle strutture. Il primo piano è stato ristrutturato e pertanto risulta ben rifinito, dotato di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento.		
Descrizione:	Fabbricato, porzione al Primo Piano, residenziale con corte mq.1175 catastali		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.470,50

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Pianella (PE) - via Santa Scolastica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 98, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 98, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 100, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 97, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 58, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 58, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 95, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 95, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 95, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 6, Part. 94, Qualità Pascolo arborato - Fg. 6, Part. 99, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 102, Qualità Oliveto	Superficie	44549,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in ottime condizioni, ha una leggera pendenza verso il fiume Tavo e, nel tratto finale per circa 40-60 metri diventa scarpata, interessando le particelle nn.94 e 95. L'appezzamento è coltivato a Oliveto, sono presenti circa 380 alberi di ulivo in ottime condizioni.		
Descrizione:	Terreno agricolo con uliveto di mq.49.680		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto del
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9342 - Reg. part. 1952
Quota: 1/1
Importo: € 279.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 26/11/2014
Reg. gen. 12184 - Reg. part. 8656
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 06/09/2022
Reg. gen. 14408 - Reg. part. 10312
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **vincolo indivisibilità**
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9341 - Reg. part. 5645
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto del
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9342 - Reg. part. 1952
Quota: 100
Importo: € 279.000,00

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

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 26/11/2014

Reg. gen. 12184 - Reg. part. 8656

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

- **verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 06/09/2022

Reg. gen. 14408 - Reg. part. 10312

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **vincolo indivisibilità**

Iscritto a Pescara il 03/06/2005

Reg. gen. 9341 - Reg. part. 5645

Quota: 100

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO T**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto del

Iscritto a Pescara il 03/06/2005

Reg. gen. 9342 - Reg. part. 1952

Quota: 100

Importo: € 279.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 26/11/2014

Reg. gen. 12184 - Reg. part. 8656

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

- **verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 06/09/2022

Reg. gen. 14408 - Reg. part. 10312
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **vincolo indivisibilità**
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9341 - Reg. part. 5645
Quota: 100
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto del
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9342 - Reg. part. 1952
Quota: 100
Importo: € 279.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 26/11/2014
Reg. gen. 12184 - Reg. part. 8656
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 06/09/2022
Reg. gen. 14408 - Reg. part. 10312
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **vincolo indivisibilità**
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9341 - Reg. part. 5645
Quota: 100
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA SANTA SCOLASTICA**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto del
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9342 - Reg. part. 1952
Quota: 100
Importo: € 279.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 26/11/2014
Reg. gen. 12184 - Reg. part. 8656
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 06/09/2022
Reg. gen. 14408 - Reg. part. 10312
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **vincolo indivisibilità**
Iscritto a Pescara il 03/06/2005
Reg. gen. 9341 - Reg. part. 5645
Quota: 100
Contro **** Omissis ****