

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scutti Argentino, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	8
Confini .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	9
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	11
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 .....	12

<b>Bene N° 3</b> - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	13
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	13
Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	14
Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	15
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	15
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	16
Stato di occupazione.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21

<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	26
Normativa urbanistica.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	29
Regolarità edilizia.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	31
Stima / Formazione lotti.....	32
Riserve e particolarità da segnalare .....	34
Riepilogo bando d'asta .....	37
<b>Lotto Unico</b> .....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2024 del R.G.E.....	39
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 325.597,11</b> .....	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	42
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	42
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 .....	43
<b>Bene N° 3</b> - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	44
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari.....	45

All'udienza del 15/05/2024, il sottoscritto Arch. Scutti Argentino, con studio in Via Del Purgatorio, 8 - 65010 - Spoltore (PE), email scuttid@virgilio.it, PEC argentino.scutti@archiworldpec.it, Tel. 085 450 32 34, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5
- **Bene N° 3** - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari
- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

Appezamento di terreno agricolo (seminativo/pascolo/arborato) sito in agro di Penne (PE), alla Contrada Pagliari, con giacitura per la maggior parte in accentuato declivio, formato da più particelle di superficie complessiva catastale pari a mq. 460.383, accessibile tramite strada comunale, ricadente in zona urbanistica "Agricola Normale" ("E1").

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI, N.5**

Fabbricato rurale, censito in Catasto Terreni al foglio 22 particella n. 102; costituito da un piano terra ed un piano primo, con annessa corte, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari n.5, in zona rurale periferica. Il fabbricato è di vecchia costruzione (costruito prima del 1° settembre 1967) ed è introdotto nella mappa del Catasto Terreni, ma non accatastato nel Catasto Fabbricati. Il piano terra è composto da una abitazione con ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio-sottoscala, e da locali ad uso rimessa attrezzi/deposito e stallette per galline; il piano primo è costituito da una abitazione composta da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, angolo-cucina, due camere, un bagno ed un terrazzo a livello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - PORCILAIA UBICATA A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

Rudere di capannone ad uso allevamento maiali, censito in Catasto Terreni al foglio 22 particella n. 101; costituito da un piano terra a pianta rettangolare di m. (46 x 14), con annessa corte, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari, in zona rurale periferica. Il fabbricato è stato realizzato nel periodo 1980/1983 ed è introdotto nella mappa del Catasto Terreni, ma non accatastato nel Catasto Fabbricati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Attualmente lo stesso immobile risulta "diruto", con crollo totale della copertura e collasso della maggior parte delle strutture portanti verticali.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

Fabbricato agricolo "diruto" (originariamente ad uso deposito attrezzi agricoli), censito in Catasto Terreni al foglio 22 particella n. 103, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari, in zona rurale periferica. Il fabbricato è stato realizzato nel periodo 1980/1983 ed è introdotto nella mappa del Catasto Terreni, ma non accatastato nel Catasto Fabbricati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Attualmente il fabbricato risulta "diruto", ovvero senza la copertura e la maggior parte delle tamponature perimetrali, con pochi resti ancora presenti, consistenti in porzione della struttura portante in pilastri e travi di ferro e porzioni delle tamponature in forati di laterizio ed in conglomerato cementizio.

### **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5
- **Bene N° 3** - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari
- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

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 c.p.c., comma 2 risulta completa. In atti è presente Certificato Notarile, Notaio Antonino Privitera di Roma, in data 30/01/2024.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI, N.5**

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 c.p.c., comma 2 risulta completa. In atti è presente Certificato Notarile, Notaio Antonino Privitera di Roma, in data 30/01/2024.

### **BENE N° 3 - PORCILAIA UBICATA A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

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 c.p.c., comma 2 risulta completa. In atti è presente Certificato Notarile, Notaio Antonino Privitera di Roma, in data 30/01/2024.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

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 c.p.c., comma 2 risulta completa. In atti è presente Certificato Notarile, Notaio Antonino Privitera di Roma, in data 30/01/2024.

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

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.

Alla presente stima si allega copia dell' "Estratto per Riassunto dell'atto di matrimonio n.33 P.II S.A. anno 1970", rilasciato dal Comune di San Vito Romano

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI, N.5**

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.

Alla presente stima si allega copia dell' "Estratto per Riassunto dell'atto di matrimonio n.33 P.II S.A. anno 1970", rilasciato dal Comune di San Vito Romano

**BENE N° 3 - PORCILAIA UBICATA A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

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.

Alla presente stima si allega copia dell' "Estratto per Riassunto dell'atto di matrimonio n.33 P.II S.A. anno 1970", rilasciato dal Comune di San Vito Romano

**BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

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 PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI

L'intero appezzamento di terreno confina con torrente Baricelle, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\*, salvo altri o aventi causa.

### BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI, N.5

Il fabbricato rurale confina tramite distacchi con strada comunale, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri o aventi causa.

### BENE N° 3 - PORCILAIA UBICATA A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI

Il capannone (ad uso porcilaia) diruto confina tramite distacchi con strada comunale, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri o aventi causa.

### BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI

Il fabbricato agricolo diruto confina tramite distacchi con strada comunale, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri o aventi causa.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo/arborato	460383,00 mq	460383,00 mq	1	460383,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>460383,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>460383,00 mq</b>		

Riguardo ai terreni sopra indicati, nel fascicolo aziendale validato dall'AGEA ("Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura"), Prot. n° AGEA.CAA331.2024.0000641, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (che si allega alla presente perizia di stima) si rileva che su una superficie catastale complessiva del fondo di cui trattasi di mq. 460.383, solo mq. 266.602 sono destinati alla coltivazione ed al pascolo da foraggio, mentre una superficie di mq.

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI, N.5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	107,00 mq	1	107,00 mq	3,00 m	Terra
Locale di deposito	87,00 mq	113,00 mq	0,20	22,60 mq	3,20 m	Terra
Abitazione	86,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,93 m	Primo
Terrazza	37,00 mq	37,00 mq	0,15	5,55 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>236,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>236,15 mq</b>		

Alla presente perizia di stima si allega il rilievo dello stato di fatto del fabbricato rurale.

Sul terreno di pertinenza del fabbricato rurale è ubicato anche un container in struttura metallica, ad uso ripostiglio, non fissato al terreno, avente pianta rettangolare di m. 5,00 x 2,40 ed altezza esterna di circa m. 2,60, non censito in Catasto Terreni. Il valore di detto container è ricompreso in quello stimato relativo al fabbricato rurale. Per lo stesso container è necessario richiedere una autorizzazione amministrativa per "uso temporaneo" al Comune di Penne, che comporta una spesa per oneri amministrativi pari ad €. 100,00 ed una marca da bollo da €. 16,00.

**BENE N° 3 - PORCILAIA UBICATA A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
fabbricato diruto	620,00 mq	644,00 mq	1	644,00 mq	3,50 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>644,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>644,00 mq</b>		

In prossimità della porcilaia (oggi fabbricato diruto) è presente anche una fossa di raccolta liquami di forma rettangolare di m. 9 x 15 circa, profonda m.3,00 circa; realizzata in conglomerato cementizio armato, in cattivo stato di conservazione e di manutenzione (non più utilizzata da tempo).

**BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
fabbricato diruto	111,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	4,50 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>120,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>120,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

<b>Catasto terreni (CT)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
21	5				seminativo/seminativo arborato		01.33.70 mq	84,85 €	62,61 €		
21	6				seminativo/seminativo arborato		01.16.60 mq	77,28 €	57,13 €		
21	7				seminativo/seminativo arborato		03.64.30 mq	241,74 €	178,71 €		
21	8				Seminativo arborato		00.15.30 mq	10,67 €	7,9 €		
21	11				seminativo/seminativo arborato		06.65.20 mq	289,17 €	209,23 €		
21	15				uliveto/seminativo arboreo		00.10.90 mq	6,24 €	3,99 €		
21	16				seminativo/seminativo arborato		08.08.60 mq	292,17 €	225,89 €		
21	17				Seminativo arborato		00.13.70 mq	6,01 €	4,6 €		
21	18				Seminativo		00.06.70 mq	2,42 €	1,73 €		
21	19				uliveto/seminativo arboreo		00.21.20 mq	11,61 €	7,63 €		
21	34				seminativo/seminativo arborato		01.36.90 mq	76,66 €	56,25 €		
21	35				seminativo/pascolo arborato		15.24.50 mq	386,72 €	308,85 €		
21	40				seminativo/seminativo arborato		02.91.00 mq	145,82 €	106,39 €		

21	43			seminativo/seminativo arborato	01.30.00 mq	62,1 €	45,19 €
22	14			seminativo/pascolo arborato	02.93.83 mq	99,68 €	70,97 €
22	15			seminativo/pascolo/pascolo arborato	00.12.00 mq	1,18 €	0,73 €
22	59			seminativo/pascolo	00.10.10 mq	2,82 €	2 €
22	60			seminativo/pascolo	00.36.70 mq	11,06 €	7,86 €
22	61			seminativo arborato/pascolo arborato	00.12.60 mq	0,98 €	0,69 €

### Corrispondenza

### catastale

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

Sulla "corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente", alla presente stima si allega relazione sui dati risultanti nel "fascicolo aziendale - Protocollo : AGEA.CAA331.2024.0000641" - acquisito presso la CIA di Penne : "AGEA - FASCICOLO AZIENDALE ATTO DI ISCRIZIONE / ATTO DI AGGIORNAMENTO VALIDAZIONE DATI"; evidenziando che le consistenze delle singole particelle di terreno riportate in detto fascicolo aziendale risultano essere leggermente diverse da quelle catastali, a causa di un diverso sistema di rilevamento nonché per l'attribuzione di una superficie di pertinenza al fabbricato rurale.

### BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI, N.5

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
22	102				Fabbricato Rurale		238 mq	0 €	0 €	

### Corrispondenza

### catastale

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

Il fabbricato rurale ad uso abitativo e rimessa attrezzi/sgombero/stallette non risulta censito in Catasto Fabbricati, per cui non è possibile verificare la "corrispondenza" e/o la conformità catastale dello stesso immobile per la mancanza della relativa planimetria/piantina catastale negli archivi del Catasto Fabbricati.

**BENE N° 3 - PORCILAIA UBICATA A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

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
22	101				Fabbricato Diruto		649 mq	0 €	0 €	

**Corrispondenza**

**catastale**

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

Il capannone non risulta censito in Catasto Fabbricati, per cui non è possibile verificare la "corrispondenza" e/o la conformità catastale dello stesso immobile per la mancanza della relativa planimetria/piantina catastale negli archivi del Catasto Fabbricati.

All'attualità lo stesso fabbricato, risultando "diruto", non è comunque accatastabile nel Catasto Fabbricati.

**BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

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
22	103				Fabbricato Diruto		130 mq	0 €	0 €	

**Corrispondenza**

**catastale**

L'immobile non risulta censito in Catasto Fabbricati, per cui non è possibile verificare la "corrispondenza" e/o la conformità catastale dello stesso immobile per la mancanza della relativa planimetria/piantina catastale negli archivi del Catasto Fabbricati.

All'attualità il fabbricato, risultando "diruto", non è comunque accatastabile nel Catasto Fabbricati.

## PRECISAZIONI

### BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI, N.5

Sul terreno di pertinenza del fabbricato rurale è ubicato anche un container in struttura metallica, ad uso ripostiglio, non fissato al terreno, avente pianta rettangolare di m. 5,00 x 2,40 ed altezza esterna di circa m. 2,60, non censito in Catasto Terreni.

Il valore di detto container è ricompreso in quello stimato relativo al fabbricato rurale.

Per lo stesso container è necessario richiedere una autorizzazione amministrativa per "uso temporaneo" al Comune di Penne, che comporta una spesa per oneri amministrativi pari ad €. 100,00 ed una marca da bollo da €. 16,00.

### BENE N° 3 - PORCILAIA UBICATA A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI

Riguardo alla copertura completamente crollata del capannone (copertura realizzata con lastre ondulate di eternit (cemento-amianto), di seguito si stimano i costi per la loro rimozione e smaltimento secondo la legislazione vigente (Legge 257 del 1992 e il D.Lgs. 81/08 e s.m.i.) :

-Redazione e deposito CILA:.....	€	600,00
-Piano di lavoro secondo norma :.....	€	300,00
-Accessibilità all'area di cantiere:.....	€	1.000,00
-Predisposizione area di cantiere:.....	€	300,00
-Piattaforma aerea per sollevamento:.....	€	1.000,00
-Rimozione e smaltimento (superficie presunta) mq. 660 x 18 €/mq. =.....	€	11.880,00
- diritti per i pareri sui Piani di Rimozione Amianto e i Certificati di restituibilità amianto:€		285,00
per un totale di .....	€	15.365,00

oltre IVA e Cassa, valore riferito all'attualità.

### BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI

I terreni all'attualità sono coltivati solo in parte, così come risulta nel fascicolo aziendale validato dall'AGEA ("Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura"), Prot. n° AGEA.CAA331.2024.0000641, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (che si allega alla presente perizia di stima).

### BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI, N.5

Il fabbricato ad uso abitativo nel suo complesso (strutture portanti, solai, tetto, infissi, impianti, rifiniture, etc.) è in mediocre stato di conservazione e di manutenzione. In particolare, nell'abitazione al piano terra si riscontra l'avvenuta esecuzione di interventi di manutenzione, con rinforzo strutturale dei solai interpiano tramite pilastri e travi in legno e con rifacimento delle finiture e degli impianti. Nelle strutture murarie portanti dello stesso fabbricato abitativo si è riscontrata la presenza di un significativo quadro fessurativo, causato presumibilmente da cedimenti fondali differenziali. La porzione di fabbricato di solo piano terra ad uso rimessa attrezzi, sgombero e stelletta, è in cattive condizioni di conservazione e di manutenzione, con presenza di significativi quadri fessurativi nelle strutture murarie portanti e con parziale crollo della copertura a tetto.

### **BENE N° 3 - PORCILAIA UBICATA A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

---

Attualmente lo stesso immobile risulta "diruto", con crollo totale della copertura e collasso della maggior parte delle strutture portanti verticali. Si evidenzia che la copertura crollata è costituita da lastre ondulate di eternit, contenente fibre di amianto.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

---

Attualmente l'immobile risulta "diruto", ovvero quasi completamente crollato e con pochissimi resti visibili, quali parti della struttura portante in pilastri e travi di ferro e porzioni delle tamponature perimetrali.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

---

Sugli immobili pignorati, per quanto rilevabile in Catasto e nella certificazione notarile in atti, non sono stati riscontrati pesi, quali servitù, censo, livello ed usi civici, FATTA ECCEZIONE DELLA "COSTITUZIONE DI SERVITÙ" TRASCRITTA A PESCARA IN DATA 16/07/1981 AI NN. 4896 (R.G.) E 4256 (R.P.).

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI, N.5**

---

Sull'immobile pignorato, per quanto rilevabile in Catasto e nella certificazione notarile in atti, non sono stati riscontrati pesi, quali servitù, censo, livello ed usi civici, FATTA ECCEZIONE DELLA "COSTITUZIONE DI SERVITÙ" TRASCRITTA A PESCARA IN DATA 16/07/1981 AI NN. 4896 (R.G.) E 4256 (R.P.).

### **BENE N° 3 - PORCILAIA UBICATA A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

---

Sull'immobile pignorato, per quanto rilevabile in Catasto e nella certificazione notarile in atti, non sono stati riscontrati pesi, quali servitù, censo, livello ed usi civici.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

---

Sull'immobile pignorato, per quanto rilevabile in Catasto e nella certificazione notarile in atti, non sono stati riscontrati pesi, quali servitù, censo, livello ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI, N.5**

Str. verticali: struttura portante in muratura ordinaria di mattoni intonacata. Solaio di copertura: solaio interpiano in latero-cemento; copertura a tetto (in massima parte) in struttura lignea, manto impermeabile in membrana catramata a superficie ardesiata (porzione di fabbricato ad uso abitativo) ed in tegole di laterizio (maggio parte della porzione di fabbricato secondario ad uso rimassa attrezzi, sgombero e stallette); la restante porzione di copertura del piano terra ad uso rimessa attrezzi è a terrazzo pavimentato accessibile dall'abitazione del piano primo. Pareti esterne ed interne: pareti di tamponamento esterno in muratura, intonacata; tramezzi interni in blocchetti di laterizio forato, intonacati, tinteggiati.

Piano terra:  
Pavimentazione interna del piano terra ad uso abitativo: del tipo ordinario in piastrelle di monocottura ceramica. Pareti del bagno : rivestite con piastrelle di ceramica; Infissi esterni : in struttura di metallo (alluminio anodizzato) con scuri (persiane) in alluminio anodizzato. Infissi interni : porte passa camera in legno tamburato; Impianto elettrico, idrico, termico (a termosifoni, con caldaia a gas) ed igienico-sanitario: con tubazioni e fili sottotraccia. La restante porzione del piano terra ad uso rimessa attrezzi e sgombero presenta struttura portante in muratura e copertura parte a tetto in struttura di legno a due falde (con porzione crollata) e parte a terrazzo praticabile, accessibile dal piano primo.

L'area esterna fronte strada (cortile) presenta pavimentazione in battuto di cemento ed è recintata con rete metallica; l'ingresso carrabile è protetto da cancello di metallo ad unica anta, con apertura a bandiera.

Piano primo:  
Pavimentazione interna del piano primo ad uso abitativo: del tipo in marmette di cemento e graniglia. Pareti del bagno : rivestite con piastrelle di ceramica; Infissi esterni : parte in struttura di metallo con scuri/persiane per la maggio parte in alluminio anodizzato e parte in legno. Infissi interni : porte passa camera in legno tamburato; Impianto elettrico, idrico, termico con elementi elettrici per aria condizionata e con stufa a legna, ed igienico-sanitario: con tubazioni e fili per la maggior parte sottotraccia.

### **BENE N° 3 - PORCILAIA UBICATA A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

Str. verticali: struttura portante in pilastri e travature di materiale metallico, prefabbricati. Copertura: a tetto a due falde in struttura metallica; manto impermeabile (oggi completamente crollato) in lastre ondulate di eternit; pareti: pareti perimetrali di tamponamento in elementi di cls prefabbricati.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

Attualmente la struttura del fabbricato non è più riscontrabile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/07/2011
- Scadenza contratto: 27/07/2041

L'intero fondo agricolo pignorato (insieme ad altri immobili siti nei comuni di Vicoli, Civitaquana, Brittoli, Carpineto della Nora e Civitella Casanova) risulta essere oggetto di contratto/atto di "Locazione Ultrannovennale" a favore della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto a Pescara in data 27/07/2011 ai numeri 11464 R.G. e 7148 R.P., avente una durata stabilita in 30 (trenta) anni e per un canone annuo dell'affitto stabilito in € 400,00. Con successivo atto di "Cessione gratuita di contratto di affitto di fondi rustici ultrannovennale", trascritto a Pescara in data 13/01/2017 ai numeri 573 R.G. e 398 R.P. (la cui nota di trascrizione/titolo si allega in copia alla presente perizia di stima), la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede il sopra citato contratto di locazione alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI, N.5**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/07/2011
- Scadenza contratto: 27/07/2041

L'intero fondo agricolo pignorato ed il fabbricato rurale censito al Foglio di mappa n.22, particella 102 (insieme ad altri immobili siti nei comuni di Vicoli, Civitaquana, Brittoli, Carpineto della Nora e Civitella Casanova) risultano essere oggetto di contratto/atto di "Locazione Ultrannovennale" a favore della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto a Pescara in data 27/07/2011 ai numeri 11464 R.G. e 7148 R.P., avente una durata stabilita in 30 (trenta) anni e per un canone annuo dell'affitto stabilito in € 400,00. Con successivo atto di "Cessione gratuita di contratto di affitto di fondi rustici ultrannovennale", trascritto a Pescara in data 13/01/2017 ai numeri 573 R.G. e 398 R.P. (la cui nota di trascrizione/titolo si allega in copia alla presente perizia di stima), la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede il sopra citato contratto di locazione alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 3 - PORCILAIA UBICATA A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/07/2011
- Scadenza contratto: 27/07/2041

L'intero fondo agricolo pignorato ed il capannone censito al Foglio di mappa n.22,particella 101 (insieme ad altri immobili siti nei comuni di Vicoli, Civitaquana, Brittoli, Carpineto della Nora e Civitella Casanova) risultano essere oggetto di contratto/atto di "Locazione Ultrannovennale" a favore della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto a Pescara in data 27/07/2011 ai numeri 11464 R.G. e 7148 R.P., avente una durata stabilita in 30 (trenta) anni e per un canone annuo dell'affitto stabilito in € 400,00. Con successivo atto di "Cessione gratuita di contratto di affitto di fondi rustici ultrannovennale", trascritto a Pescara in data 13/01/2017 ai numeri 573 R.G. e 398 R.P. (la cui nota di trascrizione/titolo si allega in copia alla presente perizia di stima), la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede il sopra citato contratto di locazione alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/07/2011
- Scadenza contratto: 27/07/2041

L'intero fondo agricolo pignorato ed il fabbricato "diruto" censito al Foglio di mappa n.22,particella 103 (insieme ad altri immobili siti nei comuni di Vicoli, Civitaquana, Brittoli, Carpineto della Nora e Civitella Casanova) risultano essere oggetto di contratto/atto di "Locazione Ultrannovennale" a favore della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto a Pescara in data 27/07/2011 ai numeri 11464 R.G. e 7148 R.P., avente una durata stabilita in 30 (trenta) anni e per un canone annuo dell'affitto stabilito in € 400,00. Con successivo atto di "Cessione gratuita di contratto di affitto di fondi rustici ultrannovennale", trascritto a Pescara in data 13/01/2017 ai numeri 573 R.G. e 398 R.P. (la cui nota di trascrizione/titolo si allega in copia alla presente perizia di stima), la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede il sopra citato contratto di locazione alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1975 al 17/10/2024	**** Omissis ****	<b>VENDITA con patto di riservato dominio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Bulferi	20/06/1975	84441	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescara	10/07/1975	3575	3177
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.

Alla presente stima si allega copia dell'atto originario (Atto di vendita con patto di riservato dominio) Notaio Giovanni Bulferi di Catignano (PE) del 20/06/1975, rep. 84.441.

Successivamente a detto atto di compravendita risulta l'esistenza di "Atto di cancellazione del patto di riservato dominio" autenticato dal Notaio Raniero Varzi di Roma in data 20/12/2005, repertorio n. 55368, annotato in data 13/03/2006 al n. 772 di formalità.

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI, N.5**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1975 al 17/10/2024	**** Omissis ****	VENDITA con patto di riservato dominio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Bulferi	20/06/1975	84441	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	10/07/1975	3575	3177
		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.

Alla presente stima si allega copia dell'atto originario (Atto di vendita con patto di riservato dominio) Notaio Giovanni Bulferi di Catignano (PE) del 20/06/1975, rep. 84.441.

Successivamente a detto atto di compravendita risulta l'esistenza di "Atto di cancellazione del patto di riservato dominio" autenticato dal Notaio Raniero Varzi di Roma in data 20/12/2005, repertorio n. 55368, annotato in data 13/03/2006 al n. 772 di formalità.

**BENE N° 3 - PORCILAIA UBICATA A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1975 al 17/10/2024	**** Omissis ****	<b>VENDITA con patto di riservato dominio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Bulferi	20/06/1975	84441	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	10/07/1975	3575	3177
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Alla presente stima si allega copia dell'atto originario (Atto di vendita con patto di riservato dominio) Notaio Giovanni Bulferi di Catignano (PE) del 20/06/1975, rep. 84.441, con il quale la parte esecutata ha acquistato il terreno su cui oggi è ubicato il capannone "diruto".

Successivamente a detto atto di compravendita risulta l'esistenza di "Atto di cancellazione del patto di riservato dominio" autenticato dal Notaio Raniero Varzi di Roma in data 20/12/2005, repertorio n. 55368, annotato in data 13/03/2006 al n. 772 di formalità.

**BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1975 al 17/10/2024	**** Omissis ****	<b>VENDITA con patto di riservato dominio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Bulferi	20/06/1975	84441	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	10/07/1975	3575	3177
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Alla presente stima si allega copia dell'atto originario (Atto di vendita con patto di riservato dominio) Notaio Giovanni Bulferi di Catignano (PE) del 20/06/1975, rep. 84.441, con il quale la parte esecutata ha acquistato il terreno su cui oggi è ubicato il capannone "diruto".

Successivamente a detto atto di compravendita risulta l'esistenza di "Atto di cancellazione del patto di riservato dominio" autenticato dal Notaio Raniero Varzi di Roma in data 20/12/2005, repertorio n. 55368, annotato in data 13/03/2006 al n. 772 di formalità.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale  
 Iscritto a Pescara il 06/04/2005  
 Reg. gen. 5625 - Reg. part. 1105  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 125.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale civile

Data: 20/06/2001

N° repertorio: 941

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale

Iscritto a Pescara il 23/02/2011

Reg. gen. 2854 - Reg. part. 503

Quota: 1/1

Importo: € 310.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Corte D'Appello

Data: 10/01/2006

N° repertorio: 127

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca a garanzia di assegno di mantenimento

Iscritto a Pescara il 10/05/2023

Reg. gen. 7212 - Reg. part. 768

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 22/06/2007

N° repertorio: 3298/7

### Trascrizioni

- **Locazione ultraventennale**

Trascritto a Pescara il 27/07/2011

Reg. gen. 11464 - Reg. part. 7148

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Cessione di contratto DI AFFITTO ULTRAVENTENNALE**

Trascritto a Pescara il 13/01/2017

Reg. gen. 573 - Reg. part. 398

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 23/01/2024

Reg. gen. 989 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

**Oneri**

**di**

**cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 294,00 per ogni verbale di pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca volontaria e di € 294,00 (minimo), considerando un'imposta ipotecaria pari allo 0,5%, un'imposta di bollo di € 59,00 e la tassa ipotecaria di € 35,00, per ogni ipoteca giudiziale; pertanto, in relazione alle formalità da cancellare, attualmente risultano i seguenti importi:

-	cancellazione	pignoramento	:	n.1	x	294,00	=	.....	€	294,00
-	cancellazione	ipoteca		giudiziale	n.	1105		del		06/04/2005
										719,00
-	cancellazione	ipoteca		giudiziale	n.	503		del		23/02/2011
										1.644,00
-	cancellazione	ipoteca		giudiziale	n.	768		del		10/05/2023
										494,00

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI, N.5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale

Iscritto a Pescara il 06/04/2005

Reg. gen. 5625 - Reg. part. 1105

Quota: 1/1

Importo: € 125.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale civile

Data: 20/06/2001

N° repertorio: 941

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale

Iscritto a Pescara il 23/02/2011

Reg. gen. 2854 - Reg. part. 503

Quota: 1/1

Importo: € 310.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Corte D'Appello  
Data: 10/01/2006  
N° repertorio: 127

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca a garanzia di assegno di mantenimento  
Iscritto a Pescara il 10/05/2023  
Reg. gen. 7212 - Reg. part. 768  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 22/06/2007  
N° repertorio: 3298/7

- **Locazione ultraventennale**  
Trascritto a Pescara il 27/07/2011  
Reg. gen. 11464 - Reg. part. 7148  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Cessione di contratto DI AFFITTO ULTRAVENTENNALE**  
Trascritto a Pescara il 13/01/2017  
Reg. gen. 573 - Reg. part. 398  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 23/01/2024  
Reg. gen. 989 - Reg. part. 721  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
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 in € 294,00 per ogni verbale di pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca volontaria e di € 294,00 (minimo), considerando un'imposta ipotecaria pari allo 0,5%, un'imposta di bollo di € 59,00 e la tassa ipotecaria di € 35,00, per ogni ipoteca giudiziale; pertanto, in relazione alle formalità da cancellare, attualmente risultano i seguenti importi:

-	cancellazione	pignoramento	:	n.1	x	294,00	=	.....€	294,00
-	cancellazione	ipoteca	:	giudiziale	n.	1105	del	06/04/2005	

ASTE GIUDIZIARIE  
 .....€  
 - cancellazione ipoteca giudiziale  
 .....€  
 - cancellazione ipoteca giudiziale  
 .....€

ASTE GIUDIZIARIE  
 n. 503 del 23/02/2011 719,00  
 n. 768 del 10/05/2023 1.644,00  
 494,00

**BENE N° 3 - PORCILAIA UBICATA A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE GIUDIZIARIE  
 Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale  
 Iscritto a Pescara il 06/04/2005  
 Reg. gen. 5625 - Reg. part. 1105  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 125.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: Tribunale civile  
 Data: 20/06/2001  
 N° repertorio: 941
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale  
 Iscritto a Pescara il 23/02/2011  
 Reg. gen. 2854 - Reg. part. 503  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 310.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: Corte D'Appello  
 Data: 10/01/2006  
 N° repertorio: 127
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca a garanzia di assegno di mantenimento  
 Iscritto a Pescara il 10/05/2023  
 Reg. gen. 7212 - Reg. part. 768  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 80.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: Tribunale di Pescara  
 Data: 22/06/2007  
 N° repertorio: 3298/7

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- **Locazione ultraventennale**

Trascritto a Pescara il 27/07/2011

Reg. gen. 11464 - Reg. part. 7148

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Cessione di contratto DI AFFITTO ULTRAVENTENNALE**

Trascritto a Pescara il 13/01/2017

Reg. gen. 573 - Reg. part. 398

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 23/01/2024

Reg. gen. 989 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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 in € 294,00 per ogni verbale di pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca volontaria e di € 294,00 (minimo), considerando un'imposta ipotecaria pari allo 0,5%, un'imposta di bollo di € 59,00 e la tassa ipotecaria di € 35,00, per ogni ipoteca giudiziale; pertanto, in relazione alle formalità da cancellare, attualmente risultano i seguenti importi:

-	cancellazione	pignoramento	:	n.1	x	294,00	=	.....	€	294,00
-	cancellazione	ipoteca	:	giudiziale	n.	1105	del	06/04/2005	€	719,00
-	cancellazione	ipoteca	:	giudiziale	n.	503	del	23/02/2011	€	1.644,00
-	cancellazione	ipoteca	:	giudiziale	n.	768	del	10/05/2023	€	494,00

**BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale  
Iscritto a Pescara il 06/04/2005  
Reg. gen. 5625 - Reg. part. 1105  
Quota: 1/1  
Importo: € 125.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale civile  
Data: 20/06/2001  
N° repertorio: 941
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale  
Iscritto a Pescara il 23/02/2011  
Reg. gen. 2854 - Reg. part. 503  
Quota: 1/1  
Importo: € 310.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Corte D'Appello  
Data: 10/01/2006  
N° repertorio: 127
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca a garanzia di assegno di mantenimento  
Iscritto a Pescara il 10/05/2023  
Reg. gen. 7212 - Reg. part. 768  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 22/06/2007  
N° repertorio: 3298/7

**Trascrizioni**

- **Locazione ultraventennale**  
Trascritto a Pescara il 27/07/2011  
Reg. gen. 11464 - Reg. part. 7148  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Cessione di contratto DI AFFITTO ULTRAVENTENNALE**  
Trascritto a Pescara il 13/01/2017  
Reg. gen. 573 - Reg. part. 398  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 23/01/2024

Reg. gen. 989 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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 in € 294,00 per ogni verbale di pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca volontaria e di € 294,00 (minimo), considerando un'imposta ipotecaria pari allo 0,5%, un'imposta di bollo di € 59,00 e la tassa ipotecaria di € 35,00, per ogni ipoteca giudiziale; pertanto, in relazione alle formalità da cancellare, attualmente risultano i seguenti importi:

-	cancellazione	pignoramento	:	n.1	x	294,00	=	.....	€	294,00
-	cancellazione	ipoteca	:	giudiziale	n.	1105	del	06/04/2005		719,00
.....€										
-	cancellazione	ipoteca	:	giudiziale	n.	503	del	23/02/2011		1.644,00
.....€										
-	cancellazione	ipoteca	:	giudiziale	n.	768	del	10/05/2023		494,00
.....€										

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

In base al vigente P.R.G. del comune di Penne (PE), tutti gli immobili (particelle di terreno costituenti il fondo agricolo) ricadono in Zona "E1 Agricola Normale", normata dall'art. 30 delle N.T.A, del vigente R.R.G. del comune di Penne (PE).

Al riguardo, alla presente stima si allega "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato in data 04/10/2024, prot. n. 16653.

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI, N.5**

In base al vigente P.R.G. del comune di Penne (PE), il fabbricato rurale ricade in Zona "E1 Agricola Normale", normata dall'art. 30 delle N.T.A, del vigente R.R.G. del comune di Penne (PE).

Al riguardo, alla presente stima si allega "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato in data 04/10/2024, prot. n. 16653.

### **BENE N° 3 - PORCILAIA UBICATA A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

In base al vigente P.R.G. del comune di Penne (PE), il capannone "diruto" ricade in Zona "E1 Agricola Normale", normata dall'art. 30 delle N.T.A, del vigente R.R.G. del comune di Penne (PE).

Al riguardo, alla presente stima si allega "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato in data 04/10/2024, prot. n. 16653.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

In base al vigente P.R.G. del comune di Penne (PE), il fabbricato "diruto" ricade in Zona "E1 Agricola Normale", normata dall'art. 30 delle N.T.A, del vigente R.R.G. del comune di Penne (PE).

Al riguardo, alla presente stima si allega "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato in data 04/10/2024, prot. n. 16653.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI, N.5**

La costruzione 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 rurale, censito in Catasto al foglio 22 particella n. 102, è sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari n.5, in zona rurale periferica. Lo stesso immobile è costituito da due piani di fabbrica fuori terra di vecchia costruzione, antecedente al 1° settembre 1967, come documentato nell'estratto di mappa catastale originale del "Foglio 22" (che si allega in copia alla presente perizia di stima), dove il fabbricato risulta essere già introdotto in mappa alla data del 31/12/1965.

Presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del comune di Penne non si è riscontrata l'esistenza di una autorizzazione edilizia.

#### **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.

Per il fabbricato rurale di cui trattasi, costruito in periodo antecedente al 1° settembre 1967, presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del comune di Penne non si è riscontrata l'esistenza di una autorizzazione edilizia, per cui non è possibile fare il riscontro tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Potendo dichiarare che il fabbricato è stato costruito prima del 1° settembre 1967, ai fini della sua regolarizzazione edilizia/urbanistica sono necessarie le seguenti prestazioni professionali svolte da tecnici abilitati:

-presentazione di CILA per esatta rappresentazione grafica del fabbricato, con indicazione delle destinazioni d'uso;

-accatastamento (docfa) del fabbricato al Catasto Urbano;

-certificazione degli impianti esistenti ovvero redazione di "Certificato di rispondenza" degli impianti elettrico, idrico, igienico sanitario, di riscaldamento e del gas;

-presentazione di SCAGI.

L'importo presuntivo per l'espletamento di predette prestazioni è stimabile in complessivi € 7.000,00 oltre iva e cassa, valore riferito all'attualità, oltre il costo dell'eventuale adeguamento della fogna (se richiesto dall'amministrazione comunale) tramite realizzazione di impianto di fitodepurazione, oggi valutabile presuntivamente a corpo in € 3.000,00 oltre IVA.

Sul terreno di pertinenza del fabbricato rurale è ubicato anche un container in struttura metallica, ad uso ripostiglio, non fissato al terreno, avente pianta rettangolare di m. 5,00 x 2,40 ed altezza esterna di circa m. 2,60, non censito in Catasto Terreni. Il valore di detto container è ricompreso in quello stimato relativo al fabbricato rurale. Per lo stesso container è necessario richiedere una autorizzazione amministrativa per "uso temporaneo" al Comune di Penne, che comporta una spesa per oneri amministrativi pari ad €. 100,00 ed una marca da bollo da €. 16,00.

### **BENE N° 3 - PORCILAIA UBICATA A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

La costruzione 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 capannone, censito in Catasto al foglio 22 particella n. 101, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari, in zona rurale periferica, è stato realizzato nel periodo 1980/1983 previo rilascio a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della C.E. n.50/78 del 28/07/1981 e della successiva "Autorizzazione di Agibilità" del 07/11/1083, da parte del Sindaco del comune di Penne (che si allegano in copia alla presente perizia di stima).

#### **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.

Si evidenzia che il capannone oggetto di stima è da considerare un fabbricato "diruto".

All'attualità il capannone presenta un generale collasso strutturale, con completo crollo della copertura e di parti delle strutture portanti. Pertanto non è possibile riferire sulla corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ad eccezione della sagoma esterna perimetrale principale, che per quanto rilevabile risulta conforme all'assentito.

Riguardo alla copertura del capannone realizzata con lastre ondulate di eternit (cemento-amianto), di seguito si stimano i costi per la loro rimozione e smaltimento secondo la legislazione vigente (Legge 257 del 1992 e il D.Lgs. 81/08 e s.m.i.)

-Redazione e deposito CILA:.....	€	600,00
-Piano di lavoro secondo norma :.....	€	300,00
-Accessibilità all'area di cantiere:.....	€	1.000,00
-Predisposizione area di cantiere:.....	€	300,00
-Piattaforma aerea per sollevamento:.....	€	1.000,00
-Rimozione e smaltimento : (superficie presunta) mq. 690 x 18 €/mq. =.....	€	12.420,00
- diritti per i pareri sui Piani di Rimozione Amianto ed i Certificati di restituibilità amianto .....	€	285,00
per un totale di .....	€	15.905,00

oltre IVA e Cassa, valore riferito all'attualità.

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

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 diruto, censito in Catasto al foglio 22 particella n. 103, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari, in zona rurale periferica, è stato realizzato nel periodo 1980/1983 previo rilascio a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della C.E. n.50/78 del 28/07/1981 (che si allega in copia alla presente perizia di stima).

#### **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.

All'attualità il fabbricato diruto presenta solo parti della struttura portante e delle pareti di tamponamento, con completo crollo della copertura e della maggior parte delle tamponature. Pertanto non è possibile riferire sulla

corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ad eccezione della sagoma esterna perimetrale, che per quanto rilevabile risulta conforme all'assentito.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari  
Appezamento di terreno agricolo (seminativo/pascolo/arborato) sito in agro di Penne (PE), alla Contrada Pagliari, con giacitura per la maggior parte in accentuato declivio, formato da più particelle di superficie complessiva catastale pari a mq. 460.383, accessibile tramite strada comunale, ricadente in zona urbanistica "Agricola Normale" ("E1").  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 5, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fg. 21, Part. 6, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fg. 21, Part. 7, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fg. 21, Part. 8, Qualità Seminativo arborato - Fg. 21, Part. 11, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fg. 21, Part. 15, Qualità uliveto/seminativo arboreo - Fg. 21, Part. 16, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fg. 21, Part. 17, Qualità Seminativo arborato - Fg. 21, Part. 18, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 19, Qualità uliveto/seminativo arboreo - Fg. 21, Part. 34, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fg. 21, Part. 35, Qualità seminativo/pascolo arborato - Fg. 21, Part. 40, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fg. 21, Part. 43, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fg. 22, Part. 14, Qualità seminativo/pascolo arborato - Fg. 22, Part. 15, Qualità seminativo/pascolo/pascolo arborato - Fg. 22, Part. 59, Qualità seminativo/pascolo - Fg. 22, Part. 60, Qualità seminativo/pascolo - Fg. 22, Part. 61, Qualità seminativo arborato/pascolo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 276.229,80  
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5  
Fabbricato rurale, censito in Catasto Terreni al foglio 22 particella n. 102; costituito da un piano terra ed un piano primo, con annessa corte, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari n.5, in zona rurale periferica. Il fabbricato è di vecchia costruzione (costruito prima del 1° settembre 1967) ed è introdotto nella mappa del Catasto Terreni, ma non accatastato nel Catasto Fabbricati. Il piano terra è composto da una abitazione con ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio-sottoscala, e da locali ad uso rimessa attrezzi/deposito e stallette per galline; il piano primo è costituito da una abitazione composta da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, angolo-cucina, due camere, un bagno ed un terrazzo a livello.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 102, Qualità Fabbricato Rurale  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 66.122,00  
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

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

- **Bene N° 3** - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari Rudere di capannone ad uso allevamento maiali, censito in Catasto Terreni al foglio 22 particella n. 101; costituito da un piano terra a pianta rettangolare di m. (46 x 14), con annessa corte, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari, in zona rurale periferica. Il fabbricato è stato realizzato nel periodo 1980/1983 ed è introdotto nella mappa del Catasto Terreni, ma non accatastato nel Catasto Fabbricati. Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 101, Qualità Fabbricato Diruto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 322,00

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

Al riguardo si evidenzia che l'immobile oggetto di stima è attualmente un fabbricato "diruto".

- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari Fabbricato agricolo "diruto" (originariamente ad uso deposito attrezzi agricoli), censito in Catasto Terreni al foglio 22 particella n. 103, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari, in zona rurale periferica. Il fabbricato è stato realizzato nel periodo 1980/1983 ed è introdotto nella mappa del Catasto Terreni, ma non accatastato nel Catasto Fabbricati. Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 103, Qualità Fabbricato Diruto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 60,00

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

Al riguardo si evidenzia che l'immobile oggetto di stima è attualmente un fabbricato "diruto".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Penne (PE) - Contrada Pagliari	460383,00 mq	0,60 €/mq	€ 276.229,80	100,00%	€ 276.229,80
Bene N° 2 - Fabbricato rurale Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5	236,15 mq	280,00 €/mq	€ 66.122,00	100,00%	€ 66.122,00
Bene N° 3 - Porcilaia Penne (PE) - Contrada Pagliari	644,00 mq	0,50 €/mq	€ 322,00	100,00%	€ 322,00
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo Penne (PE) - Contrada Pagliari	120,00 mq	0,50 €/mq	€ 60,00	100,00%	€ 60,00
Valore di stima:					€ 342.733,80

Valore di stima: € 342.733,80

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 325.597,11**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In risposta all'ulteriore quesito posto dal Giudice e ripetato nel verbale di udienza del 06/11/2024 :

"Considerato che i beni sito in Penne risultano occupati e tenuto conto che trattasi di 46 ettari e fabbricati invita il CTU a indicare del suo elaborato quello che può essere una indennità congrua di occupazione e altresì di valutare rispetto al contratto di affitto quale sia un canone congruo per l'affitto di quei beni. Tale studio dovrà essere condotto solo sulla documentazione presso uffici pubblici e non in loco riguardo ai beni che non fanno parte del compendio pignorato";

il sottoscritto CTU ha elaborato due distinte stime :

- Stima di indennità di occupazione (valore locativo annuo) dei beni immobili (oggetto della presente procedura) siti nel Comune di Penne (PE) - (vedi Allegato n. 24);

- Stima valore locativo annuo dei beni immobili non oggetto della procedura di cui trattasi siti nei Comuni di Brittoli (PE), Carpineto della Nora (PE), Civitaquana (PE), Civitella Casanova (PE) e Vicoli (PE), ma compresi nel

contratto di locazione ultranovennale del 27/07/2011 - (vedi Allegato n. 25).

Come indicato nei predetti elaborati, il valore locativo annuo del compendio immobiliare pignorato sito in agro di Penne (PE), relativo alla presente procedura, è valutabile con riferimento all'anno 2024 pari ad € 2.568,00; mentre il valore locativo annuo degli immobili siti in agro dei Comuni di Brittoli (PE), Carpineto della Nora (PE), Civitaquana (PE), Civitella Casanova (PE) e Vicoli (PE), non oggetto della presente procedura, è valutabile con riferimento all'anno 2024 pari ad € 1.556,00; per un totale complessivo di € (2.568,00 + 1.556,00) = € 4.124,00.

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.

Spoltore,

li

05/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Scutti Argentino

**ELENCO**

**ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo del 16.09.2024
- ✓ N° 2 Altri allegati - rilievo piano terra fabbricato rurale
- ✓ N° 3 Altri allegati - rilievo piano primo fabbricato rurale
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Stralci di mappa - Foglio 21
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Stralcio di mappa - Foglio 22
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visura cat. aggiornata - immobili pignorati in Penne
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visura storica cat. fog.22 - part. 101
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - visura storica cat. fog.22 - part. 102
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - visura storica cat. fog.22 - part. n. 103
- ✓ N° 10 Altri allegati - ispezione ipotecaria agg. al 17.10.24
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - ESTRATTO\_MAPPA\_PENNE\_FG.22\_PART.14\_CON\_TIMBRO



- ✓ N° 12 Concessione edilizia - C.E. n. 50 - 81 - Capannone e Deposito attrezzi (oggi diruti) + tavola + agibilità
- ✓ N° 13 Certificato destinazione urbanistica - CDU
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Atto di acquisto originario del 20.06.1975
- ✓ N° 15 Altri allegati - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- ✓ N° 16 Altri allegati - Contratto di locazione ultranovennale del 27-07-2011
- ✓ N° 17 Altri allegati - Cessione gratuita locazione ultranovennale
- ✓ N° 18 Altri allegati - Fascicolo aziendale AGEA- 2024 - Protocollo AGEA.CAA331.2024.0000641
- ✓ N° 19 Foto - foto - Terreni
- ✓ N° 20 Foto - foto - Abitazione piano terra
- ✓ N° 21 Foto - foto - Abitazione piano primo
- ✓ N° 22 Foto - foto - locali rimessa attrezzi-deposito-stallette
- ✓ N° 23 Foto - foto- Fabbricati diruti - part. 101 e 103
- ✓ N° 24 Altri allegati - Stima indennità di occupazione beni immobili in agro di Penne
- ✓ N° 25 Altri allegati - Stima canone annuo immobili esclusi dalla procedura
- ✓ N° 26 Altri allegati - Dati risultanti nel fascicolo aziendale - Protocollo AGEA.CAA331.2024.0000641



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari Appezamento di terreno agricolo (seminativo/pascolo/arboreo) sito in agro di Penne (PE), alla Contrada Pagliari, con giacitura per la maggior parte in accentuato declivio, formato da più particelle di superficie complessiva catastale pari a mq. 460.383, accessibile tramite strada comunale, ricadente in zona urbanistica "Agricola Normale" ("E1"). Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 5, Qualità seminativo/seminativo arboreo - Fg. 21, Part. 6, Qualità seminativo/seminativo arboreo - Fg. 21, Part. 7, Qualità seminativo/seminativo arboreo - Fg. 21, Part. 8, Qualità Seminativo arboreo - Fg. 21, Part. 11, Qualità seminativo/seminativo arboreo - Fg. 21, Part. 15, Qualità uliveto/seminativo arboreo - Fg. 21, Part. 16, Qualità seminativo/seminativo arboreo - Fg. 21, Part. 17, Qualità Seminativo arboreo - Fg. 21, Part. 18, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 19, Qualità uliveto/seminativo arboreo - Fg. 21, Part. 34, Qualità seminativo/seminativo arboreo - Fg. 21, Part. 35, Qualità seminativo/pascolo arboreo - Fg. 21, Part. 40, Qualità seminativo/seminativo arboreo - Fg. 21, Part. 43, Qualità seminativo/seminativo arboreo - Fg. 22, Part. 14, Qualità seminativo/pascolo arboreo - Fg. 22, Part. 15, Qualità seminativo/pascolo/pascolo arboreo - Fg. 22, Part. 59, Qualità seminativo/pascolo - Fg. 22, Part. 60, Qualità seminativo/pascolo - Fg. 22, Part. 61, Qualità seminativo arboreo/pascolo arboreo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al vigente P.R.G. del comune di Penne (PE), tutti gli immobili (particelle di terreno costituenti il fondo agricolo) ricadono in Zona "E1 Agricola Normale", normata dall'art. 30 delle N.T.A, del vigente R.R.G. del comune di Penne (PE). Al riguardo, alla presente stima si allega "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato in data 04/10/2024, prot. n. 16653.
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 Fabbricato rurale, censito in Catasto Terreni al foglio 22 particella n. 102; costituito da un piano terra ed un piano primo, con annessa corte, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari n.5, in zona rurale periferica. Il fabbricato è di vecchia costruzione (costruito prima del 1° settembre 1967) ed è introdotto nella mappa del Catasto Terreni, ma non accatastato nel Catasto Fabbricati. Il piano terra è composto da una abitazione con ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio-sottoscala, e da locali ad uso rimessa attrezzi/deposito e stallette per galline; il piano primo è costituito da una abitazione composta da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, angolo-cucina, due camere, un bagno ed un terrazzo a livello. Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 102, Qualità Fabbricato Rurale L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al vigente P.R.G. del comune di Penne (PE), il fabbricato rurale ricade in Zona "E1 Agricola Normale", normata dall'art. 30 delle N.T.A, del vigente R.R.G. del comune di Penne (PE). Al riguardo, alla presente stima si allega "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato in data 04/10/2024, prot. n. 16653.
- **Bene N° 3** - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari Rudere di capannone ad uso allevamento maiali, censito in Catasto Terreni al foglio 22 particella n. 101; costituito da un piano terra a pianta rettangolare di m. (46 x 14), con annessa corte, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari, in zona rurale periferica. Il fabbricato è stato realizzato nel periodo 1980/1983 ed è introdotto nella mappa del Catasto Terreni, ma non accatastato nel Catasto Fabbricati. Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 101, Qualità Fabbricato Diruto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al vigente P.R.G. del comune di Penne (PE), il capannone "diruto"

ricade in Zona "E1 Agricola Normale", normata dall'art. 30 delle N.T.A, del vigente R.R.G. del comune di Penne (PE). Al riguardo, alla presente stima si allega "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato in data 04/10/2024, prot. n. 16653.

- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari  
Fabbricato agricolo "diruto" (originariamente ad uso deposito attrezzi agricoli), censito in Catasto Terreni al foglio 22 particella n. 103, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari, in zona rurale periferica. Il fabbricato è stato realizzato nel periodo 1980/1983 ed è introdotto nella mappa del Catasto Terreni, ma non accatastato nel Catasto Fabbricati. Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 103, Qualità Fabbricato Diruto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al vigente P.R.G. del comune di Penne (PE), il fabbricato "diruto" ricade in Zona "E1 Agricola Normale", normata dall'art. 30 delle N.T.A, del vigente R.R.G. del comune di Penne (PE). Al riguardo, alla presente stima si allega "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato in data 04/10/2024, prot. n. 16653.

**Prezzo base d'asta: € 325.597,11**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 325.597,11**

Bene N° 1 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Penne (PE) - Contrada Pagliari		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 21, Part. 5, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fig. 21, Part. 6, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fig. 21, Part. 7, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fig. 21, Part. 8, Qualità Seminativo arborato - Fig. 21, Part. 11, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fig. 21, Part. 15, Qualità uliveto/seminativo arboreo - Fig. 21, Part. 16, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fig. 21, Part. 17, Qualità Seminativo arborato - Fig. 21, Part. 18, Qualità Seminativo - Fig. 21, Part. 19, Qualità uliveto/seminativo arboreo - Fig. 21, Part. 34, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fig. 21, Part. 35, Qualità seminativo/pascolo arborato - Fig. 21, Part. 40, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fig. 21, Part. 43, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fig. 22, Part. 14, Qualità seminativo/pascolo arborato - Fig. 22, Part. 15, Qualità seminativo/pascolo/pascolo arborato - Fig. 22, Part. 59, Qualità seminativo/pascolo - Fig. 22, Part. 60, Qualità seminativo/pascolo - Fig. 22, Part. 61, Qualità seminativo arborato/pascolo arborato	<b>Superficie</b>	460383,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni all'attualità sono coltivati solo in parte, così come risulta nel fascicolo aziendale validato dall'AGEA ("Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura"), Prot. n° AGEA.CAA331.2024.0000641, intestato a **** Omissis **** (che si allega alla presente perizia di stima).		
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno agricolo (seminativo/pascolo/arborato) sito in agro di Penne (PE), alla Contrada Pagliari, con giacitura per la maggior parte in accentuato declivio, formato da più particelle di superficie complessiva catastale pari a mq. 460.383, accessibile tramite strada comunale, ricadente in zona urbanistica "Agricola Normale" ("E1").		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Fabbricato rurale			
<b>Ubicazione:</b>	Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fig. 22, Part. 102, Qualità Fabbricato Rurale	<b>Superficie</b>	236,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato ad uso abitativo nel suo complesso (strutture portanti, solai, tetto, infissi, impianti, rifiniture, etc.) è in mediocre stato di conservazione e di manutenzione. In particolare, nell'abitazione al piano terra si		

	riscontra l'avvenuta esecuzione di interventi di manutenzione, con rinforzo strutturale dei solai interpiano tramite pilastri e travi in legno e con rifacimento delle finiture e degli impianti. Nelle strutture murarie portanti dello stesso fabbricato abitativo si è riscontrata la presenza di un significativo quadro fessurativo, causato presumibilmente da cedimenti fondali differenziali. La porzione di fabbricato di solo piano terra ad uso rimessa attrezzi, sgombero e stelletta, è in cattive condizioni di conservazione e di manutenzione, con presenza di significativi quadri fessurativi nelle strutture murarie portanti e con parziale crollo della copertura a tetto.
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato rurale, censito in Catasto Terreni al foglio 22 particella n. 102; costituito da un piano terra ed un piano primo, con annessa corte, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari n.5, in zona rurale periferica. Il fabbricato è di vecchia costruzione (costruito prima del 1° settembre 1967) ed è introdotto nella mappa del Catasto Terreni, ma non accatastato nel Catasto Fabbricati. Il piano terra è composto da una abitazione con ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio-sottoscala, e da locali ad uso rimessa attrezzi/deposito e stallette per galline; il piano primo è costituito da una abitazione composta da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, angolo-cucina, due camere, un bagno ed un terrazzo a livello.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

<b>Bene N° 3 - Porcilaia</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Penne (PE) - Contrada Pagliari		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porcilaia Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 101, Qualità Fabbricato Diruto	<b>Superficie</b>	644,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Attualmente lo stesso immobile risulta "diruto", con crollo totale della copertura e collasso della maggior parte delle strutture portanti verticali. Si evidenzia che la copertura crollata è costituita da lastre ondulate di eternit, contenente fibre di amianto.		
<b>Descrizione:</b>	Rudere di capannone ad uso allevamento maiali, censito in Catasto Terreni al foglio 22 particella n. 101; costituito da un piano terra a pianta rettangolare di m. (46 x 14), con annessa corte, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari, in zona rurale periferica. Il fabbricato è stato realizzato nel periodo 1980/1983 ed è introdotto nella mappa del Catasto Terreni, ma non accatastato nel Catasto Fabbricati.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 4 - Fabbricato agricolo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Penne (PE) - Contrada Pagliari		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 103, Qualità Fabbricato Diruto	<b>Superficie</b>	120,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Attualmente l'immobile risulta "diruto", ovvero quasi completamente crollato e con pochissimi resti visibili, quali parti della struttura portante in pilastri e travi di ferro e porzioni delle tamponature		

	perimetrali.
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato agricolo "diruto" (originariamente ad uso deposito attrezzi agricoli), censito in Catasto Terreni al foglio 22 particella n. 103, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari, in zona rurale periferica. Il fabbricato è stato realizzato nel periodo 1980/1983 ed è introdotto nella mappa del Catasto Terreni, ma non accatastato nel Catasto Fabbricati.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI****Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale  
Iscritto a Pescara il 06/04/2005  
Reg. gen. 5625 - Reg. part. 1105  
Quota: 1/1  
Importo: € 125.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale civile  
Data: 20/06/2001  
N° repertorio: 941
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale  
Iscritto a Pescara il 23/02/2011  
Reg. gen. 2854 - Reg. part. 503  
Quota: 1/1  
Importo: € 310.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Corte D'Appello  
Data: 10/01/2006  
N° repertorio: 127
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca a garanzia di assegno di mantenimento  
Iscritto a Pescara il 10/05/2023  
Reg. gen. 7212 - Reg. part. 768  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 22/06/2007  
N° repertorio: 3298/7

**Trascrizioni**

- **Locazione ultraventennale**  
Trascritto a Pescara il 27/07/2011  
Reg. gen. 11464 - Reg. part. 7148  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

• **Cessione di contratto DI AFFITTO ULTRAVENTENNALE**

Trascritto a Pescara il 13/01/2017

Reg. gen. 573 - Reg. part. 398

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 23/01/2024

Reg. gen. 989 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI, N.5**

**Iscrizioni**

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale

Iscritto a Pescara il 06/04/2005

Reg. gen. 5625 - Reg. part. 1105

Quota: 1/1

Importo: € 125.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale civile

Data: 20/06/2001

N° repertorio: 941

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale

Iscritto a Pescara il 23/02/2011

Reg. gen. 2854 - Reg. part. 503

Quota: 1/1

Importo: € 310.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Corte D'Appello

Data: 10/01/2006

N° repertorio: 127

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca a garanzia di assegno di mantenimento

Iscritto a Pescara il 10/05/2023

Reg. gen. 7212 - Reg. part. 768

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Locazione ultraventennale**  
Trascritto a Pescara il 27/07/2011  
Reg. gen. 11464 - Reg. part. 7148  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Cessione di contratto DI AFFITTO ULTRAVENTENNALE**  
Trascritto a Pescara il 13/01/2017  
Reg. gen. 573 - Reg. part. 398  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 23/01/2024  
Reg. gen. 989 - Reg. part. 721  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - PORCILAIA UBCATA A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI****Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale  
Iscritto a Pescara il 06/04/2005  
Reg. gen. 5625 - Reg. part. 1105  
Quota: 1/1  
Importo: € 125.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale civile  
Data: 20/06/2001  
N° repertorio: 941
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale  
Iscritto a Pescara il 23/02/2011  
Reg. gen. 2854 - Reg. part. 503  
Quota: 1/1  
Importo: € 310.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Corte D'Appello

Data: 10/01/2006

N° repertorio: 127

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca a garanzia di assegno di mantenimento

Iscritto a Pescara il 10/05/2023

Reg. gen. 7212 - Reg. part. 768

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 22/06/2007

N° repertorio: 3298/7

### Trascrizioni

- **Locazione ultraventennale**

Trascritto a Pescara il 27/07/2011

Reg. gen. 11464 - Reg. part. 7148

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Cessione di contratto DI AFFITTO ULTRAVENTENNALE**

Trascritto a Pescara il 13/01/2017

Reg. gen. 573 - Reg. part. 398

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 23/01/2024

Reg. gen. 989 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA PAGLIARI**

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale

Iscritto a Pescara il 06/04/2005

Reg. gen. 5625 - Reg. part. 1105

Quota: 1/1

Importo: € 125.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale civile

Data: 20/06/2001

N° repertorio: 941

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale

Iscritto a Pescara il 23/02/2011

Reg. gen. 2854 - Reg. part. 503

Quota: 1/1

Importo: € 310.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Corte D'Appello

Data: 10/01/2006

N° repertorio: 127

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca a garanzia di assegno di mantenimento

Iscritto a Pescara il 10/05/2023

Reg. gen. 7212 - Reg. part. 768

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 22/06/2007

N° repertorio: 3298/7

### Trascrizioni

- **Locazione ultraventennale**

Trascritto a Pescara il 27/07/2011

Reg. gen. 11464 - Reg. part. 7148

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Cessione di contratto DI AFFITTO ULTRAVENTENNALE**

Trascritto a Pescara il 13/01/2017

Reg. gen. 573 - Reg. part. 398

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 23/01/2024

Reg. gen. 989 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

