

---

# TRIBUNALE DI PESCARA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cerasoli Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2020 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Loreto Aprutino (PE) - C.da Remartello , piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano.....	7
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano.....	7
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano.....	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini .....	9
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2 .....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1 .....	14
Titolarità.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1 .....	15
Confini .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1 .....	15
Consistenza .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1 .....	16



Cronistoria Dati Catastali .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1 .....	17
Dati Catastali.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1 .....	18
Stato conservativo.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1 .....	18
Parti Comuni.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1 .....	19
Stato di occupazione .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1 .....	19
Provenienze Ventennali.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1 .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1 .....	21
Normativa urbanistica .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1 .....	22
Regolarità edilizia.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1 .....	22
Lotto 3 .....	22
Completezza documentazione ex art. 567 .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano.....	22
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano.....	23
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	23
Titolarità.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano.....	23
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	23



Confini .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	24
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano.....	24
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	24
Consistenza .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	24
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano.....	24
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	25
Cronistoria Dati Catastali .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	25
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano.....	25
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	26
Dati Catastali.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	26
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano.....	26
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	27
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano.....	27
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	27
Provenienze Ventennali.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	27
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano.....	28
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	29
Formalità pregiudizievoli .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano.....	31
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	32
Normativa urbanistica .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano .....	33
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano.....	33
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano.....	34
Stima / Formazione lotti.....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	35
<b>Lotto 3</b> .....	37
Riepilogo bando d'asta .....	41
<b>Lotto 1</b> .....	41



<b>Lotto 2</b> .....	41
<b>Lotto 3</b> .....	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2020 del R.G.E. ....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	43
<b>Lotto 3</b> .....	44



## INCARICO

---

All'udienza del 02/02/2021, il sottoscritto Ing. Cerasoli Luigi, con studio in Via Raffaello, 18 - 65124 - Pescara (PE), email l.ceras@gmail.com;luigi@cerasoli.it, PEC luigi.cerasoli@ingpec.eu, Tel. 085 42 16 461, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Loreto Aprutino (PE) - C.da Remartello , piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA REMARTELLO , PIANO T**

---

Trattasi di capannone industriale adibito a officina oleodinamica, con adiacente manufatto prefabbricato adibito a locali uffici.

Il bene descritto costituisce porzione di un capannone industriale distinto al catasto fabbricati come Subalterno 5.

In sede di sopralluogo si è riscontrato, in adiacenza al bene identificato come bene n.1, un manufatto prefabbricato costituito da n. 4 locali a destinazione d'uso uffici e deposito, assentito dal Permesso di Costruire n. 461 del 18/11/2011, in conformità al progetto allegato alla pratica citata ma non inserito al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto Aprutino. Tale porzione di immobile è inclusa nella presente stima, individuata con destinazione "uffici" e di superficie convenzionale pari a 118,80 mq.

Esternamente è presente un piazzale circostante per parcheggio e manovra dei mezzi.

Ubicazione in zona extraurbana industriale, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCARA (PE) - C.DA FIORANO N. 13, PIANO T**

---

Immobile rurale costituito da:

- n. 1 fabbricato principale (fabbricato "A"), a piano terra, destinato a cantina/deposito/rimessa attrezzi oltre
- n. 2 annessi secondari (fabbricato "B" e fabbricato "C") destinati a stalle e rimessa attrezzi.

Il fabbricato principale si sviluppa su due livelli. La porzione di immobile a piano primo ha accesso dalla scala esterna ed è distinta al Catasto Fabbricati come Subalterno n. 3 (oggetto di esecuzione e della presente relazione, identificato come Bene n. 3)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO 13, PIANO 1**

---

Appartamento al piano primo di fabbricato rurale (identificato nella planimetria catastale come fabbricato "A") avente accesso da scala esterna.

La porzione di immobile ha il cortile esterno di accesso in comune con il subalterno. 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

---

Terreno distinto al Catasto terreni al Foglio 8 Particella 280, utilizzato come seminativo.

Terreno adiacente alla particella 824

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

---

Terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 8, Particella 281, di qualità vigneto e seminativo arborato. Il terreno è in realtà utilizzato come seminativo.  
Terreno adiacente alla particella 824 (oggetto della presente stima e comprendente i beni n. 2 e 3). Sulla planimetria catastale esiste l'indicazione di un accesso alla particella 824 attraverso la particella 281

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

Terreno distinto al Catasto terreni al Foglio 8 Particella 521, qualità dichiarata uliveto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE  
LOTTO 1  
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Loreto Aprutino (PE) - C.da Remartello , piano T

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

### **TITOLARITÀ**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile è circondato da piazzale esterno che confina ad Est con il Sub. 6 facente parte dello stesso fabbricato, a Nord con la strada di accesso, a Sud con le particelle 895, 896, 897, ad Ovest con la particella 488

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	172,80 mq	185,00 mq	1,00	185,00 mq	6,50 m	T
Ufficio	108,00 mq	118,80 mq	1,00	118,80 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>303,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>303,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene descritto costituisce porzione di un capannone industriale distinto al catasto fabbricati come Subalterno 5.

In sede di sopralluogo si è riscontrato, in adiacenza al bene identificato come bene n.1, un manufatto prefabbricato costituito da n. 4 locali a destinazione d'uso uffici e deposito, assentito dal Permesso di Costruire n. 461 del 18/11/2011, in conformità al progetto allegato alla pratica citata ma non inserito al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto Aprutino. Tale porzione di immobile è inclusa nella presente stima, individuata con destinazione "uffici" e di superficie convenzionale pari a 118,80 mq.

Inoltre, il bene n.1 è collegato anche ad un manufatto adiacente, sul lato Ovest, non assentito a livello urbanistico nè catastale.

Entrambi i fabbricati non inclusi nel bene oggetto di stima sono difficilmente divisibili in lotti distinti dal bene n.1, poichè direttamente collegati allo stesso.

Si allegano alla presente relazione:

- una planimetria dello stato di fatto degli immobili descritti;
- l'ultimo progetto assentito, allegato al PDC n. 461/2011.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/1998 al 17/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 55, Sub. 5 Categoria D1
Dal 10/12/2007 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 55, Sub. 5 Categoria D1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	55	5		D1				1260 €			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene descritto costituisce porzione di un capannone industriale distinto al catasto fabbricati come Subalterno 5.

In sede di sopralluogo si è riscontrato, in adiacenza al bene identificato come bene n.1, un manufatto prefabbricato costituito da n. 4 locali a destinazione d'uso uffici e deposito, assentito dal Permesso di Costruire n. 461 del 18/11/2011, in conformità al progetto allegato alla pratica citata ma non inserito al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto Aprutino.

Inoltre, il bene n.1 è collegato anche ad un manufatto adiacente, sul lato Ovest, non assentito a livello urbanistico nè catastale.

## PRECISAZIONI

La porzione di fabbricato in ampliamento, assentito con il PDC n. 461/2011, è da registrare al Catasto fabbricati.

Il fabbricato annesso, realizzato al limite del lotto non è assentito a livello comunale. La sanabilità, in base alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Loreto Aprutino, non è possibile in quanto non sono rispettate le distanze dai confini in deroga della quali sarebbe eventualmente necessario un accordo con il confinante.

## STATO CONSERVATIVO

SUB. 5:

L'immobile appare, in termini statici, in discreto stato conservativo.

Le finiture interne (pavimenti, rivestimenti e intonaci) sono in mediocre stato conservativo.

ULTERIORE PORZIONE DI IMMOBILE A DESTINAZIONE "UFFICI":

Appare in buon stato conservativo e manutentivo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

SUB. 5

Capannone artigianale con struttura a travi e pilastri in cemento armato tradizionale, con tegoli di copertura in cemento armato prefabbricato e impermeabilizzato con guaina bituminosa.

Tamponatura con pannelli prefabbricati in calcestruzzo con coibentazione in polistirolo interposta.

Portoni in acciaio scorrevoli, con pannelli in lamiera verniciata.

Gli infissi sono in alluminio.

Pavimentazione realizzata con massetto industriale.

Pavimentazione e rivestimenti dei servizi igienici realizzati con piastrelle monocottura.

Altezza interna utile 6,50 m

LOCALI UFFICI:

manufatto realizzato con pannelli prefabbricati

Altezza interna utile 2,70 m

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

Vi viene svolta attività di manutenzione di attrezzature oleodinamiche.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1998 al 17/09/2007	**** Omissis ****	FUSIONE DEL F 14 N 55 SUB 2 E 3			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROZZI PASQUALE	10/12/2007	214346	46605
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pescara	31/12/2007		
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 05/03/2008  
Reg. gen. 713 - Reg. part. ---  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da titolo di proprietà  
Iscritto a Pescara il 10/02/2012  
Reg. gen. 196 - Reg. part. ---  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da diritto di proprietà  
Iscritto a Pescara il 14/05/2012  
Reg. gen. 698 - Reg. part. ---  
Importo: € 0,00

- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da dritto proprietà  
 Iscritto a Pescara il 23/02/2015  
 Reg. gen. 277 - Reg. part. ---  
 Importo: € 0,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **ipoteca giudiziale** derivante da diritto di proprietà  
 Iscritto a Pescara il 26/03/2018  
 Reg. gen. 567 - Reg. part. ---  
 Importo: € 0,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **ipoteca conc. amm.va** derivante da riscossione  
 Iscritto a Pescara il 25/10/2018  
 Reg. gen. 2146 - Reg. part. ---  
 Importo: € 0,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### Trascrizioni

- **cessione diritti reali**  
 Trascritto a Pescara il 18/05/1998  
 Reg. gen. 3594 - Reg. part. ---  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **domanda giudiziale**  
 Trascritto a Pescara il 21/04/2017  
 Reg. gen. 3774 - Reg. part. ---  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta assentito dai seguenti titoli edilizi (che si allegano alla presente relazione):

- CONCESSIONE EDILIZIAN. 955/87
- PDCN. 46/2011



Il bene descritto costituisce porzione di un capannone industriale distinto al catasto fabbricati come Subalterno 5.

In sede di sopralluogo si è riscontrato, in adiacenza al bene identificato come bene n.1, un manufatto



prefabbricato costituito da n. 4 locali a destinazione d'uso uffici e deposito, assentito dal Permesso di Costruire n. 461 del 18/11/2011, in conformità al progetto allegato alla pratica citata ma non inserito al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto Aprutino.

Inoltre, il bene n.1 è collegato anche ad un manufatto adiacente, sul lato Ovest, non assentito a livello urbanistico nè catastale.

Entrambi i fabbricati non inclusi nel bene oggetto di stima sono difficilmente divisibili in lotti distinti dal bene n.1, poichè direttamente collegati allo stesso.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCARA (PE) - C.DA FIORANO N. 13, PIANO T**

---

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO 13, PIANO 1**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCARA (PE) - C.DA FIORANO N. 13, PIANO T**

---

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)



### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO 13, PIANO 1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)



### **CONFINI**

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCARA (PE) - C.DA FIORANO N. 13, PIANO T**

L'immobile confina con il Subalterno n.3, situato al piano primo del fabbricato principale (indicato come fabbricato A nella mappa catastale che si allega).

A Nord e ad Ovest confina con la Particella n. 281, ad Est con la particella 822

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO 13, PIANO 1**

L'immobile confina con il Subalterno n.2, consistente nel piano terra del fabbricato principale (indicato come fabbricato A nella mappa catastale che si allega).

A Nord e ad Ovest confina con la Particella n. 281, ad Est con la particella 822



### **CONSISTENZA**



**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCARA (PE) - C.DA FIORANO N. 13, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	125,00 mq	151,00 mq	1,00	151,00 mq	2,50 m	T (fabbricato A)
Fabbricato agricolo	38,00 mq	38,00 mq	0,40	15,20 mq	2,50 m	T (fabbricato A) - portico
Locale di deposito	107,00 mq	107,00 mq	0,50	53,50 mq	2,80 m	T (fabbricato A) - rimessa attrezzi
Locale di deposito	44,25 mq	44,25 mq	0,30	13,28 mq	3,25 m	T (fabbricato B)
Locale di deposito	26,60 mq	26,60 mq	0,30	7,98 mq	2,30 m	T (fabbricato C)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>240,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>240,96 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO 13, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	176,00 mq	1,00	176,00 mq	2,75 m	1
Terrazza	14,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	2,75 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>180,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>180,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCARA (PE) - C.DA FIORANO N. 13, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2009 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 824, Sub. 2 Categoria D10

		Rendita € 970,00
--	--	------------------

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO 13, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2009 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 824, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 180 mq Rendita € 369,27 Piano 1

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBIcato A PESCARA (PE) - C.DA FIORANO N. 13, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	824	2		D10				970 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Catastalmente il sub 2 risulta suddiviso in tre fabbricati (A, B e C).

Questi, presi singolarmente, risultano conformi alle planimetrie catastali.

Una evidente anomalia riguarda il fabbricato A dove le finiture sono quelle di un'abitazione e non quelle di una "rimessa attrezzi" come indicato nella planimetria catastale.

Tuttavia, in totale difformità dal catastale e dagli atti comunali (concessione edilizia N. 1419/91 ), i tre fabbricati risultano uniti da una copertura realizzata senza un reale criterio, non assentita a livello urbanistico, né con calcoli statici depositati.

La sanatoria di queste difformità appare non realizzabile in quanto le superfici consentite per la realizzazione di manufatti per la conduzione del fondo residuali rispetto a quelle utilizzate nella Concessione 1419-91 non sono sufficienti a sanare l'intero manufatto abusivo.

La qualità della realizzazione, inoltre, rende difficilmente credibile la possibilità di una verifica delle strutture utilizzabile per un deposito al Genio civile.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO 13, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	824	3		A3	2	6,5 vani	180 mq	369,27 €	1	

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCARA (PE) - C.DA FIORANO N. 13, PIANO T**

Il fabbricato principale risulta, a livello statico e manutentivo, in discreto stato conservativo.  
I locali annessi sono in scadente stato conservativo

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO 13, PIANO 1**

L'immobile appare in discreto stato conservativo

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCARA (PE) - C.DA FIORANO N. 13, PIANO T**

Il fabbricato principale denominato "A" è sviluppato su due livelli.  
Ha in comune con il Subalterno n. 2 (descritto come Bene n.3) il cortile esterno su cui si attesta la scala che conduce al primo piano.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCARA (PE) - C.DA FIORANO N. 13, PIANO T**

Il fabbricato principale è costituito da struttura portante in muratura di mattoni pieni, solaio di copertura in latero-cemento. Infissi in alluminio, pavimentazione in marmo al piano terra.



I locali annessi adibiti a ricovero attrezzi sono in muratura con copertura a pannelli, in fatiscente stato conservativo.

I volumi aggiuntivi (non accatastati) che collegano i 3 corpi al piano terra sono realizzati con esigue travi in legno e copertura a pannelli prefabbricati lasciati al grezzo.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO 13, PIANO 1**

---

Il fabbricato principale è costituito da struttura portante in muratura di mattoni pieni, solaio di copertura in latero-cemento. Infissi in alluminio, pavimentazione in marmo al piano terra.



**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCARA (PE) - C.DA FIORANO N. 13, PIANO T**

---

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati dall'esecutato, titolare, per nuda proprietà, del bene in oggetto



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO 13, PIANO 1**

---

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato, titolare, per nuda proprietà, del bene in oggetto

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati dall'esecutato, titolare, per nuda proprietà, del bene in oggetto



**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCARA (PE) - C.DA FIORANO N. 13, PIANO T**

---



Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 07/12/2009	**** Omissis ****	<b>costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO 13, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/2009	**** Omissis ****	<b>costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCARA (PE) - C.DA FIORANO N. 13, PIANO T**

#### Iscrizioni

- ipoteca giudiziale** derivante da dritto nuda proprietà  
 Iscritto a Pescara il 23/02/2015  
 Reg. gen. 277 - Reg. part. ---  
 Importo: € 0,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 11/10/2013  
Reg. gen. 9058 - Reg. part. --  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 09/03/2020  
Reg. gen. 2303 - Reg. part. ---  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO 13, PIANO 1**

---

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da dritto proprietà  
Iscritto a Pescara il 23/02/2015  
Reg. gen. 277 - Reg. part. ---  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 11/10/2013  
Reg. gen. 9058 - Reg. part. --  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 09/03/2020  
Reg. gen. 2303 - Reg. part. ---  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCARA (PE) - C.DA FIORANO N. 13, PIANO T**

---

Rispetto alla cartografia del vigente PRG del Comune di Loreto Aprutino, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona agricola "E" (sottozona "E2" - agricola di pregio)



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO 13, PIANO 1**

---

Rispetto alla cartografia del vigente PRG del Comune di Loreto Aprutino, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona agricola "E" (sottozona "E2" - agricola di pregio)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCARA (PE) - C.DA FIORANO N. 13, PIANO T**

---

Il fabbricato ha varie difformità nella distribuzione interna e la destinazione d'uso ad abitazione in difformità alla concessione edilizia 1419-1991.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO 13, PIANO 1**

---

L'immobile presenta alcune difformità interne rispetto alla concessione edilizia n. 1419-1991

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

---

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

---

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

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

---

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)



## CONFINI

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

Terreno confinante a Nord con le particelle 277, 278, 279; a Sud con la particella 281 (compresa all'interno dello stesso lotto oggetto di perizia); ad Ovest con la particella 553.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

Terreno confinante a Nord con la particella 280; a Sud con la particella 521; a Est con la particella 824 (compresa all'interno dello stesso lotto oggetto di perizia)

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

Il terreno confina a Nord con la particella 281 (inclusa nel lotto oggetto di stima); a Sud con la particella 965; ad Ovest con la particella 520

## CONSISTENZA

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4320,00 mq	4320,00 mq	1,00	4320,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4320,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4320,00 mq</b>		

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	14540,00 mq	14540,00 mq	1,00	14540,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14540,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14540,00 mq</b>		

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	680,00 mq	680,00 mq	1,00	680,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>680,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>680,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1970 al 05/02/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 280 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4320
Dal 05/02/1985 al 13/06/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 280 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4320
Dal 12/12/2007 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 280 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 4320

#### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1970 al 05/02/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 281 Qualità Seminativo arborato

Dal 05/02/1985 al 13/06/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 281 Qualità Seminativo arborato
Dal 13/06/2009 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 281 Qualità Vigneto

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1970 al 05/02/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 521 Qualità Seminativo arborato
Dal 05/02/1985 al 13/06/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 521 Qualità Oliveto
Dal 13/06/2009 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 521 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 680

### DATI CATASTALI

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO

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
8	280				Vigneto	2	4320 mq			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Indicata sul catastale come vigneto, il terreno è, in effetti, un seminativo.

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

				<b>Cens.</b>			<b>ha are ca</b>	<b>dominicale</b>	<b>agrario</b>	
8	281				Vigneto		14540 mq			



### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Indicato sul catastale come vigneto e seminativo arborato, il terreno è, in effetti, un seminativo.



### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>
8	521				Oliveto	2	680 mq			

### **Corrispondenza catastale**

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



### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

Indicato sul catastale come vigneto, il terreno è, in effetti, un seminativo.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

Indicato sul catastale come vigneto e seminativo arborato, il terreno è, in effetti, un seminativo.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

Dal sopralluogo effettuato, il terreno risulta un oliveto

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1985 al 13/06/2009	**** Omissis ****	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		AMICARELLI E	05/02/1985	2527	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		POPOLI	22/02/1985	178	
		Dal 13/06/2009	**** Omissis ****	<b>RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
PESCARA	02/09/2009				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1985 al 13/06/2009	**** Omissis ****	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		AMICARELLI E		2527	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 13/06/2009	**** Omissis ****	<b>RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<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;

**BENE N° 6 - TERRENO UBIcato A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1970 al 05/02/1985	**** Omissis ****	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ACERBO A		10494	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/02/1985 al 13/06/2009	**** Omissis ****	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		AMICARELLI E			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 13/06/2009 al 26/02/2021	**** Omissis ****	<b>RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<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;

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO

##### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da diritto di nuda proprietà  
Iscritto a Pescara il 18/07/1996  
Reg. gen. 934 - Reg. part. ---  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca legale** derivante da diritto di nuda proprietà  
Iscritto a Pescara il 12/05/2003  
Reg. gen. 1075 - Reg. part. ---  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca legale** derivante da diritto di nuda proprietà  
Iscritto a Pescara il 05/01/2006  
Reg. gen. 56 - Reg. part. ---  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca legale** derivante da diritto di nuda proprietà  
Iscritto a Pescara il 23/02/2009  
Reg. gen. 623 - Reg. part. ---  
Importo: € 0,00

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

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

- **ipoteca giudiziale** derivante da dritto proprietà  
Iscritto a Pescara il 23/02/2015  
Reg. gen. 277 - Reg. part. ---  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 19/11/1997  
Reg. gen. 8257 - Reg. part. ---  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 11/10/2013  
Reg. gen. 9058 - Reg. part. --  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 09/03/2020  
Reg. gen. 2303 - Reg. part. ---  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da diritto di nuda proprietà  
Iscritto a Pescara il 18/07/1996  
Reg. gen. 934 - Reg. part. ---  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca legale** derivante da diritto di nuda proprietà  
Iscritto a Pescara il 12/05/2003  
Reg. gen. 1075 - Reg. part. ---  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca legale** derivante da diritto di nuda proprietà  
Iscritto a Pescara il 05/01/2006  
Reg. gen. 56 - Reg. part. ---  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **ipoteca legale** derivante da diritto di nuda proprietà  
Iscritto a Pescara il 23/02/2009  
Reg. gen. 623 - Reg. part. ---  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da dritto proprietà  
Iscritto a Pescara il 23/02/2015  
Reg. gen. 277 - Reg. part. ---  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 19/11/1997  
Reg. gen. 8257 - Reg. part. ---  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 11/10/2013  
Reg. gen. 9058 - Reg. part. --  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 09/03/2020  
Reg. gen. 2303 - Reg. part. ---  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### BENE N° 6 - TERRENO UBCATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO

#### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da diritto di nuda proprietà  
Iscritto a Pescara il 18/07/1996  
Reg. gen. 934 - Reg. part. ---  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca legale** derivante da diritto di nuda proprietà  
Iscritto a Pescara il 12/05/2003  
Reg. gen. 1075 - Reg. part. ---  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca legale** derivante da diritto di nuda proprietà  
Iscritto a Pescara il 05/01/2006



Reg. gen. 56 - Reg. part. ---

Importo: € 0,00

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

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

- **ipoteca legale** derivante da diritto di nuda proprietà

Iscritto a Pescara il 23/02/2009

Reg. gen. 623 - Reg. part. ---

Importo: € 0,00

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

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

- **ipoteca giudiziale** derivante da diritto proprietà

Iscritto a Pescara il 23/02/2015

Reg. gen. 277 - Reg. part. ---

Importo: € 0,00

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

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



### Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pescara il 19/11/1997

Reg. gen. 8257 - Reg. part. ---

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

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

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 11/10/2013

Reg. gen. 9058 - Reg. part. --

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

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

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 09/03/2020

Reg. gen. 2303 - Reg. part. ---

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

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



### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

Rispetto alla cartografia del vigente PRG del Comune di Loreto Aprutino, il terreno in oggetto è ricompreso nella Zona agricola "E" (sottozona "E2" - agricola di pregio), artt. 44 e 46 N.T.A.

- Vincolo idrogeologico: zona VI (vincolo archeologico)

- vincolo archeologico: zona 5 (rischio archeologico)

- microzonazione sismica: zona 4 (zona suscettibile di amplificazione locale)

secondo le percentuali specificate nel Certificato di Destinazione urbanistica allegato alla presente.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**



Rispetto alla cartografia del vigente PRG del Comune di Loreto Aprutino, il terreno in oggetto è ricompreso nella Zona agricola "E" (sottozona "E2" - agricola di pregio), artt. 44 e 46 N.T.A.

- Vincolo idrogeologico: zona VI (vincolo archeologico)

- vincolo archeologico: zona 5 (rischio archeologico)

- microzonazione sismica: zona 4 (zona suscettibile di amplificazione locale)

secondo le percentuali specificate nel Certificato di Destinazione urbanistica allegato alla presente.



## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - C.DA FIORANO**

Rispetto alla cartografia del vigente PRG del Comune di Loreto Aprutino, il terreno in oggetto è ricompreso nella Zona agricola "E" (sottozona "E2" - agricola di pregio), artt. 44 e 46 N.T.A.

- Vincolo idrogeologico: zona VI (vincolo archeologico)

- vincolo archeologico: zona 5 (rischio archeologico)

- microzonazione sismica: zona 4 (zona suscettibile di amplificazione locale)

secondo le percentuali specificate nel Certificato di Destinazione urbanistica allegato alla presente.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Loreto Aprutino (PE) - C.da Remartello , piano T  
Trattasi di capannone industriale adibito a officina oleodinamica, con adiacente manufatto prefabbricato adibito a locali uffici. Il bene descritto costituisce porzione di un capannone industriale distinto al catasto fabbricati come Subalterno 5. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in adiacenza al bene identificato come bene n.1, un manufatto prefabbricato costituito da n. 4 locali a destinazione d'uso uffici e deposito, assentito dal Permesso di Costruire n. 461 del 18/11/2011, in conformità al progetto allegato alla pratica citata ma non inserito al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto Aprutino. Tale porzione di immobile è inclusa nella presente stima, individuata con destinazione "uffici" e di superficie convenzionale pari a 118,80 mq. Esternamente è presente un piazzale circostante per parcheggio e manovra dei mezzi. Ubicazione in zona extraurbana industriale, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 55, Sub. 5, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 116.051,60

Per la stima dell'immobile, si è fatto riferimento all' Osservatorio del Mercato Immobiliare, Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2020, secondo semestre. Per l'immobile oggetto di stima sono stati considerati i seguenti dati:

- Provincia: PESCARA

- Comune: LORETO APRUTINO

- Fascia/zona: Extraurbana/- RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

- Codice zona: R1

- Destinazione: CAPANNONI INDUSTRIALI

I valori estremi per CAPANNONI in NORMALE stato conservativo risultano essere:



- Valore di Mercato MIN: € 330/mq
- Valore di Mercato MAX: € 475/mq.

Per l'immobile oggetto di stima, si considera:

- VALORE MEDIO DI MERCATO: € 402/mq

Considerando l'andamento del mercato immobiliare e lo stato conservativo del bene, si applica al valore medio un coefficiente correttivo pari a 0,95

VALORE DI STIMA UNITARIO: € 402 X 0,95 = € 382



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Officina Loreto Aprutino (PE) - C.da Remartello, piano T	303,80 mq	382,00 €/mq	€ 116.051,60	100,00%	€ 116.051,60
				Valore di stima:	€ 116.051,60

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T  
Immobile rurale costituito da: - n. 1 fabbricato principale (fabbricato "A"), a piano terra, destinato a cantina/deposito/rimessa attrezzi oltre - n. 2 annessi secondari (fabbricato "B" e fabbricato "C") destinati a stalle e rimessa attrezzi. Il fabbricato principale si sviluppa su due livelli. La porzione di immobile a piano primo ha accesso dalla scala esterna ed è distinta al Catasto Fabbricati come Subalterno n. 3 (oggetto di esecuzione e della presente relazione, identificato come Bene n. 3)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 824, Sub. 2, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 106.022,40

Per la stima dell'immobile, si è fatto riferimento all' Osservatorio del Mercato Immobiliare, Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2020, secondo semestre.

Per l'immobile oggetto di stima sono stati considerati i seguenti dati:

- Provincia: PESCARA
- Comune: LORETO APRUTINO
- Fascia/zona: Extraurbana/- RESTANTE TERRITORIO COMUNALE
- Codice zona: R1
- Destinazione: RESIDENZIALE



I valori estremi per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO risultano essere:

- Valore di Mercato MIN: € 440/mq
- Valore di Mercato MAX: € 650/mq.

Per l'immobile oggetto di stima, si considera:

- VALORE MEDIO DI MERCATO: € 545/mq



Considerando l'andamento del mercato immobiliare e lo stato conservativo del bene, si ritiene opportuno attribuire all'immobile il valore minimo di mercato pari a € 440/mq

Il valore di mercato dell'intera proprietà è pari a € 106.022,40.

Vista l'attuale situazione giuridica dell'immobile pignorato, in cui l'esecutato è titolare della quota dell'intera Nuda Proprietà, il valore stimato deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e il valore dell'usufrutto. Per il calcolo del valore della nuda proprietà si utilizzano i coefficienti come da Allegato della LEGGE 29 dicembre 1990, n. 408:

- età dell'usufruttuario: 83
- valore Usufrutto: 20%
- valore Nuda Proprietà: 80%

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI USUFRUTTO: € 106.022,40 x 0,2 = € 21.204,50

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI NUDA PROPRIETÀ: € 106.022,40 - € 21.204,50 = € 84.817,90

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1  
Appartamento al piano primo di fabbricato rurale (identificato nella planimetria catastale come fabbricato "A") avente accesso da scala esterna. La porzione di immobile ha il cortile esterno di accesso in comune con il subalterno. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 824, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 79.288,00

Per la stima dell'immobile, si è fatto riferimento all' Osservatorio del Mercato Immobiliare, Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2020, secondo semestre.

Per l'immobile oggetto di stima sono stati considerati i seguenti dati:

- Provincia: PESCARA
- Comune: LORETO APRUTINO
- Fascia/zona: Extraurbana/- RESTANTE TERRITORIO COMUNALE
- Codice zona: R1
- Destinazione: RESIDENZIALE

I valori estremi per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO risultano essere:

- Valore di Mercato MIN: € 440/mq
- Valore di Mercato MAX: € 650/mq.

Per l'immobile oggetto di stima, si considera:

- VALORE MEDIO DI MERCATO: € 545/mq

Considerando l'andamento del mercato immobiliare e lo stato conservativo del bene, si ritiene opportuno attribuire all'immobile il valore minimo di mercato pari a € 440/mq

Il valore di mercato dell'intera proprietà è pari a € 79.288.

Vista l'attuale situazione giuridica dell'immobile pignorato, in cui l'esecutato è titolare della quota dell'intera Nuda Proprietà, il valore stimato deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e il valore dell'usufrutto. Per il calcolo del valore della nuda proprietà si

utilizzano i coefficienti come da Allegato della LEGGE 29 dicembre 1990, n. 408:

- età dell'usufruttuario: 83
- valore Usufrutto: 20%
- valore Nuda Proprietà: 80%



VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI USUFRUTTO: € 79.288,00 x 0,2 = € 15.857,60

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI NUDA PROPRIETÀ: € 79.288,00 - € 15.857,60 = € 63.430,40



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T	240,96 mq	440,00 €/mq	€ 106.022,40	100,00%	€ 106.022,40
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1	180,20 mq	440,00 €/mq	€ 79.288,00	100,00%	€ 79.288,00
Valore di stima:					€ 185.310,40



### LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano  
Terreno distinto al Catasto terreni al Foglio 8 Particella 280, utilizzato come seminativo.  
Terreno adiacente alla particella 824  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 280, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.700,16  
il valore medio di stima è ricavato dai "Valori Agricoli Medi della Provincia di Pescara relativi all'anno 2019 applicabili per il 2020 - (Determinati ai sensi dell'art. 41 - del D.P.R. 327 del 08/06/2001".  
Regione agraria n. 4: COLLINE DI PENNE  
Tipo di coltura: seminativo

V.A.M. = €/ha 10.880,00

Il valore di mercato dell'intera proprietà è pari a € 4.700,16.

Vista l'attuale situazione giuridica dell'immobile pignorato, in cui l'esecutato è titolare della quota dell'intera Nuda Proprietà, il valore stimato deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e il valore dell'usufrutto. Per il calcolo del valore della nuda proprietà si utilizzano i coefficienti come da Allegato della LEGGE 29 dicembre 1990, n. 408:



- età dell'usufruttuario: 83
- valore Usufrutto: 20%
- valore Nuda Proprietà: 80%

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI USUFRUTTO: € 4.700,16 x 0,2 = € 940,03

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI NUDA PROPRIETÀ: € 4.700,16 - € 940,03 = € 3.760,13

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano  
Terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 8, Particella 281, di qualità vigneto e seminativo arborato. Il terreno è in realtà utilizzato come seminativo. Terreno adiacente alla particella 824 (oggetto della presente stima e comprendente i beni n. 2 e 3). Sulla planimetria catastale esiste l'indicazione di un accesso alla particella 824 attraverso la particella 281  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 281, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 15.819,52  
il valore medio di stima è ricavato dai "Valori Agricoli Medi della Provincia di Pescara relativi all'anno 2019 applicabili per il 2020 - (Determinati ai sensi dell'art. 41 - del D.P.R. 327 del 08/06/2001".  
Regione agraria n. 4: COLLINE DI PENNE  
Tipo di coltura: seminativo

V.A.M. = €/ha 10.880,00

Il valore di mercato dell'intera proprietà è pari a € 15.819,52.

Vista l'attuale situazione giuridica dell'immobile pignorato, in cui l'esecutato è titolare della quota dell'intera Nuda Proprietà, il valore stimato deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e il valore dell'usufrutto. Per il calcolo del valore della nuda proprietà si utilizzano i coefficienti come da Allegato della LEGGE 29 dicembre 1990, n. 408:

- età dell'usufruttuario: 83
- valore Usufrutto: 20%
- valore Nuda Proprietà: 80%

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI USUFRUTTO: € 15.819,52 x 0,2 = € 3.163,90

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI NUDA PROPRIETÀ: € 15.819,52 - € 3.163,90 = € 12.655,62

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano  
Terreno distinto al Catasto terreni al Foglio 8 Particella 521, qualità dichiarata uliveto.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 521, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.689,12  
il valore medio di stima è ricavato dai "Valori Agricoli Medi della Provincia di Pescara relativi all'anno 2019 applicabili per il 2020 - (Determinati ai sensi dell'art. 41 - del D.P.R. 327 del 08/06/2001".  
Regione agraria n. 4: COLLINE DI PENNE  
Tipo di coltura: uliveto

V.A.M. = €/ha 24.840,00

Il valore di mercato dell'intera proprietà è pari a € 21.112,08.

Vista l'attuale situazione giuridica dell'immobile pignorato, in cui l'esecutato è titolare della quota dell'intera Nuda Proprietà, il valore stimato deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e il valore dell'usufrutto. Per il calcolo del valore della nuda proprietà si utilizzano i coefficienti come da Allegato della LEGGE 29 dicembre 1990, n. 408:

- età dell'usufruttuario: 83
- valore Usufrutto: 20%
- valore Nuda Proprietà: 80%

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI USUFRUTTO: € 1.689,12 x 0,2 = € 337,82

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI NUDA PROPRIETÀ: € 1.689,12 - € 337,82 = € 1.351,30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano	4320,00 mq	1,09 €/mq	€ 4.700,16	100,00%	€ 4.700,16
Bene N° 5 - Terreno Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano	14540,00 mq	1,09 €/mq	€ 15.819,52	100,00%	€ 15.819,52
Bene N° 6 - Terreno Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano	680,00 mq	2,48 €/mq	€ 1.689,12	100,00%	€ 1.689,12
				Valore di stima:	€ 22.208,80

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

Pescara, li 07/04/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cerasoli Luigi

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 4 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria stato di fatto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Loreto Aprutino (PE) - C.da Remartello, piano T  
Trattasi di capannone industriale adibito a officina oleodinamica, con adiacente manufatto prefabbricato adibito a locali uffici. Il bene descritto costituisce porzione di un capannone industriale distinto al catasto fabbricati come Subalterno 5. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in adiacenza al bene identificato come bene n.1, un manufatto prefabbricato costituito da n. 4 locali a destinazione d'uso uffici e deposito, assentito dal Permesso di Costruire n. 461 del 18/11/2011, in conformità al progetto allegato alla pratica citata ma non inserito al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto Aprutino. Tale porzione di immobile è inclusa nella presente stima, individuata con destinazione "uffici" e di superficie convenzionale pari a 118,80 mq. Esternamente è presente un piazzale circostante per parcheggio e manovra dei mezzi. Ubicazione in zona extraurbana industriale, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 55, Sub. 5, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T  
Immobile rurale costituito da: - n. 1 fabbricato principale (fabbricato "A"), a piano terra, destinato a cantina/deposito/rimessa attrezzi oltre - n. 2 annessi secondari (fabbricato "B" e fabbricato "C") destinati a stalle e rimessa attrezzi. Il fabbricato principale si sviluppa su due livelli. La porzione di immobile a piano primo ha accesso dalla scala esterna ed è distinta al Catasto Fabbricati come Subalterno n. 3 (oggetto di esecuzione e della presente relazione, identificato come Bene n. 3)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 824, Sub. 2, Categoria D10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente PRG del Comune di Loreto Aprutino, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona agricola "E" (sottozona "E2" - agricola di pregio)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1  
Appartamento al piano primo di fabbricato rurale (identificato nella planimetria catastale come fabbricato "A") avente accesso da scala esterna. La porzione di immobile ha il cortile esterno di accesso in comune con il subalterno. 2.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 824, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente PRG del Comune di Loreto Aprutino, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona agricola "E" (sottozona "E2" - agricola di pregio)

### LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano  
Terreno distinto al Catasto terreni al Foglio 8 Particella 280, utilizzato come seminativo.  
Terreno adiacente alla particella 824  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 280, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente PRG del Comune di Loreto Aprutino, il terreno in oggetto è ricompreso nella Zona agricola "E" (sottozona "E2" - agricola di pregio), artt. 44 e 46 N.T.A. - Vincolo idrogeologico: zona VI (vincolo archeologico) - vincolo archeologico: zona 5 (rischio archeologico) - microzonazione sismica: zona 4 (zona suscettibile di amplificazione locale) secondo le percentuali specificate nel Certificato di Destinazione urbanistica allegato alla presente.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano  
Terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 8, Particella 281, di qualità vigneto e seminativo arborato. Il terreno è in realtà utilizzato come seminativo. Terreno adiacente alla particella 824 (oggetto della presente stima e comprendente i beni n. 2 e 3). Sulla planimetria catastale esiste l'indicazione di un accesso alla particella 824 attraverso la particella 281 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 281, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente PRG del Comune di Loreto Aprutino, il terreno in oggetto è ricompreso nella Zona agricola "E" (sottozona "E2" - agricola di pregio), artt. 44 e 46 N.T.A. - Vincolo idrogeologico: zona VI (vincolo archeologico) - vincolo archeologico: zona 5 (rischio archeologico) - microzonazione sismica: zona 4 (zona suscettibile di amplificazione locale) secondo le percentuali specificate nel Certificato di Destinazione urbanistica allegato alla presente.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano  
Terreno distinto al Catasto terreni al Foglio 8 Particella 521, qualità dichiarata uliveto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 521, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente PRG del Comune di Loreto Aprutino, il terreno in oggetto è ricompreso nella Zona agricola "E" (sottozona "E2" - agricola di pregio), artt. 44 e 46 N.T.A. - Vincolo idrogeologico: zona VI (vincolo archeologico) - vincolo archeologico: zona 5 (rischio archeologico) - microzonazione sismica: zona 4 (zona suscettibile di amplificazione locale) secondo le percentuali specificate nel Certificato di Destinazione urbanistica allegato alla presente.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2020 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Officina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Loreto Aprutino (PE) - C.da Remartello , piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Officina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 55, Sub. 5, Categoria D1	<b>Superficie</b>	303,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	SUB. 5: L'immobile appare, in termini statici, in discreto stato conservativo. Le finiture interne (pavimenti, rivestimenti e intonaci) sono in mediocre stato conservativo. ULTERIORE PORZIONE DI IMMOBILE A DESTINAZIONE "UFFICI": Appare in buon stato conservativo e manutentivo		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di capannone industriale adibito a officina oleodinamica, con adiacente manufatto prefabbricato adibito a locali uffici. Il bene descritto costituisce porzione di un capannone industriale distinto al catasto fabbricati come Subalterno 5. In sede di sopralluogo si è riscontrato, in adiacenza al bene identificato come bene n.1, un manufatto prefabbricato costituito da n. 4 locali a destinazione d'uso uffici e deposito, assentito dal Permesso di Costruire n. 461 del 18/11/2011, in conformità al progetto allegato alla pratica citata ma non inserito al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto Aprutino. Tale porzione di immobile è inclusa nella presente stima, individuata con destinazione "uffici" e di superficie convenzionale pari a 118,80 mq. Esternamente è presente un piazzale circostante per parcheggio e manovra dei mezzi. Ubicazione in zona extraurbana industriale, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore. Vi viene svolta attività di manutenzione di attrezzature oleodinamiche.		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Fabbricato rurale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - C.da Fiorano n. 13, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 824, Sub. 2, Categoria D10	<b>Superficie</b>	240,96 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato principale risulta, a livello statico e manutentivo, in discreto stato conservativo. I locali annessi sono in scadente stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Immobile rurale costituito da: - n. 1 fabbricato principale (fabbricato "A"), a piano terra, destinato a cantina/deposito/rimessa attrezzi oltre - n. 2 annessi secondari (fabbricato "B" e fabbricato "C") destinati a stalle e rimessa attrezzi. Il fabbricato principale si sviluppa su due livelli. La porzione di immobile a piano primo ha accesso dalla scala esterna ed è distinta al Catasto Fabbricati come Subalterno n. 3 (oggetto di esecuzione e della presente relazione, identificato come Bene n. 3)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



<b>Stato di occupazione:</b>	Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati dall'esecutato, titolare, per nuda proprietà, del bene in oggetto
------------------------------	--

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano 13, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 824, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	180,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile appare in discreto stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano primo di fabbricato rurale (identificato nella planimetria catastale come fabbricato "A") avente accesso da scala esterna. La porzione di immobile ha il cortile esterno di accesso in comune con il subalterno. 2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato, titolare, per nuda proprietà, del bene in oggetto		

## LOTTO 3

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 280, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	4320,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno distinto al Catasto terreni al Foglio 8 Particella 280, utilizzato come seminativo. Terreno adiacente alla particella 824		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Loreto Aprutino (PE) - c.da Fiorano		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 281, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	14540,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 8, Particella 281, di qualità vigneto e seminativo arborato. Il terreno è in realtà utilizzato come seminativo. Terreno adiacente alla particella 824 (oggetto della presente stima e comprendente i beni n. 2 e 3). Sulla planimetria catastale esiste l'indicazione di un accesso alla particella 824 attraverso la particella 281		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Bene N° 6 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Loreto Aprutino (PE) - C.da Fiorano		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 521, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	680,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno distinto al Catasto terreni al Foglio 8 Particella 521, qualità dichiarata uliveto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

