

TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Amicis Silvio, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa	4
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa	5
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa	5
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa	6
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa	7
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa	8
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	10

Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	11
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	12
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	15
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	15
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2022 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	21

INCARICO

All'udienza del 06/10/2022, il sottoscritto Arch. De Amicis Silvio, con studio in Via Umberto I, 6 - Cappelle sul Tavo (PE), email silviodeamicis-1958@libero.it, Tel. 085 44 71 311, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Terreno agricolo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Terreno edificabile sottogonna E4 zone periferiche Case Sparse a ridosso dei terreni agricoli

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

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

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 1/1)

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

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato Anagrafico di stato civile del Comune di Spoltore il sig. [REDACTED] risulta di stato libero per divorzio da [REDACTED]

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

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

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 1/1)

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

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

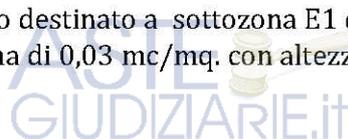
Da certificato Anagrafico di stato civile del Comune di Spoltore il sig. [REDACTED] risulta di stato libero per divorzio da [REDACTED]



CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Terreno destinato a sottozona E1 dove possono sorgere costruzioni residenziali e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq. con altezza massima fuori terra non superiore a m- 7,50. confinante con [REDACTED]



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Terreno destinato a sottozona E4 zone periferiche case sparse esse si trovano a ridosso delle zone agricole, possono sorgere costruzioni residenziali e possono avere una cubatura massima di 0,3 mc/mq. con altezza massima fuori terra non superiore a m- 7,50. e un lotto minimo di 1000 Mq. confinante con

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	12295,00 mq	12295,00 mq	1,00	12295,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12295,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12295,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno agricolo è parte pianeggiante e parte in declivio non recintato e non coltivato

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1015,00 mq	1015,00 mq	1,00	1015,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1015,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1015,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno edificabile e parte pianeggiante e parte in declivio non recintato e non coltivato

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1995 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 512, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.18.00 Reddito dominicale € 11,16 Reddito agrario € 6,51
Dal 21/12/1995 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 512, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.66.10 Reddito dominicale € 34,14 Reddito agrario € 25,60
Dal 21/12/1995 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 516, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.14.00 Reddito dominicale € 8,68 Reddito agrario € 5,06
Dal 21/12/1995 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 516, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 00.24.85 Reddito dominicale € 8,98 Reddito agrario € 6,42

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1995 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 512, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.02 Superficie (ha are ca) 00.18.00 Reddito dominicale € 11,16 Reddito agrario € 6,51
Dal 21/12/1995 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 512, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.66.10 Reddito dominicale € 34,14 Reddito agrario € 25,60

Dal 21/12/1995 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 516, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.02 Superficie (ha are ca) 00,14,00 Reddito dominicale € 8,68 Reddito agrario € 5,06
Dal 21/12/1995 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 516, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 00,24,85 Reddito dominicale € 8,98 Reddito agrario € 6,42

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	512		AA		Oliveto	02	00.18.00 mq	11,16 €	6,51 €	
24	512		AB		Seminativo arborato	03	00.66.10 mq	34,14 €	25,6 €	
24	516		AA		Oliveto	02	00.14.00 mq	8,68 €	5,06 €	
24	516		AB		Seminativo	04	00.24.85 mq	8,98 €	6,42 €	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Catasto terreni (CT)										
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
24	519				Incolto produttivo	02	00,00.55 mq			
24	521				Seminativo	04	00,09.60 mq	3,47 €	2,48 €	

Corrispondenza catastale

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

La particella 519 è destinata ad AREA FAB. DM.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti.

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Il terreno risulta incolto, in stato di abbandono

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Il terreno risulta incolto, in stato di abbandono

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Il terreno risulta incolto e in stato di abbandono

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Il terreno risulta incolto e in stato di abbandono



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Il terreno agricolo risulta in parte come riportato sul certificato di destinazione urbanistica in piccola parte la particella 516 divisa una parte agricola e una parte a zone periferiche case sparse



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Il terreno agricolo risulta in parte come riportato sul certificato di destinazione urbanistica in piccola parte la particella 516 divisa una parte agricola e una parte a zone periferiche case sparse

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Non si sono rilevate la presenza di servitù gravami sul bene pignorato

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Non si sono rilevate la presenza di servitù gravami sul bene pignorato



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Il terreno a destinazione agricola posto in declivio di forma quasi rettangolare è coltivato parte con oliveti e parte a seminativo, su detti terreni possono essere realizzati un fabbricato ad uso residenziale con una cubatura di 0,03 mc./mq. tutto nella disponibilità del richiedente la concessione.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Il terreno a destinazione agricola posto in declivio di forma quasi rettangolare è coltivato parte con oliveti e parte a seminativo, su detti terreni possono essere realizzati un fabbricato ad uso residenziale con una cubatura di 0,03 mc./mq. tutto nella disponibilità del richiedente la concessione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

L'immobile risulta libero

Il terreno recintato con una recinzione metallica risulta incolto



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

L'immobile risulta libero

Il terreno recintato con una recinzione metallica risulta incolto



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1995 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando De Rosa	21/12/1995	204098	6897
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Pescara	04/01/1996	119	92
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di pescara	04/01/1996	134985	61		

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.



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1995 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando De Rosa	21/12/1995	204098	6897
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Pescara	04/01/1996	119	92
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di pescara	04/01/1996	134985	61

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

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 04/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Pescara il 29/04/2005
Reg. gen. 7136 - Reg. part. 1409
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Rozzi Pasquale
Data: 28/04/2005

N° repertorio: 204921

N° raccolta: 42516

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 29/01/2007

Reg. gen. 1604 - Reg. part. 243

Quota: 1/1

Importo: € 31.070,82

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.451,07

Spese: € 7.500,00

Interessi: € 3.119,75

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 16/01/2007

N° repertorio: 762

- **Ipoteca legale** derivante da Ai sensi Art. 77 D.P.R. 602/73

Iscritto a Pescara il 17/09/2010

Reg. gen. 15760 - Reg. part. 3786

Quota: 1/1 livello

Importo: € 35.751,58

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 17.875,79

Data: 13/09/2010

N° repertorio: 2963

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Pescara il 26/05/2022

Reg. gen. 8402 - Reg. part. 5977

Quota: 1/1 livello

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, è di seguito calcolato:

Iscrizione Volontaria: € 35,00

Iscrizione Ipoteca Giudiziale: 2(€. 155,00 + 94,00) = €. 498,00

Trascrizione verbale di pignoramento : . 294,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 04/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Pescara il 29/04/2005
Reg. gen. 7136 - Reg. part. 1409
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Rozzi Pasquale
Data: 28/04/2005
N° repertorio: 204921
N° raccolta: 42516
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 29/01/2007
Reg. gen. 1604 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 31.070,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.451,07
Spese: € 7.500,00
Interessi: € 3.119,75
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 16/01/2007
N° repertorio: 762
- **Ipoteca legale** derivante da Ai sensi Art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Pescara il 17/09/2010
Reg. gen. 15760 - Reg. part. 3786
Quota: 1/1 livello
Importo: € 35.751,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 17.875,79
Data: 13/09/2010
N° repertorio: 2963

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Pescara il 26/05/2022
Reg. gen. 8402 - Reg. part. 5977

Quota: 1/1 livello
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, è di seguito calcolato:

Iscrizione Volontaria: € 35,00

Iscrizione Ipoteca Giudiziale: $2(€ 155,00 + 94,00) = € 498,00$

Trascrizione verbale di pignoramento : . 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

La particella 512 e parte della particella 516 ricade nella sottozona E1 dove possono sorgere costruzioni residenziali con una cubatura di 0,03 mc:/mq. con altezza massima 7,50 m.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

La particella 519- 521 e parte della particella 516 ricade nella sottozona E4 dove possono sorgere costruzioni residenziali con una cubatura di 0,3 mc:/mq. con altezza massima 7,50 m. (zone periferiche case sparse) a ridosso delle zone agricole.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - CONTRADA VALLECUPA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Il procedimento di stima adottato per il bene immobile pignorato ha per base il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari, oltre all'esperienza ed alla conoscenza del mercato da parte del perito.

Il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari si basa sui prezzi di altri immobili di caratteristiche simili spuntati in recenti compravendite nella zona.

Nella stima è stato tenuto in debito conto la contingenza del mercato: il momento di particolare stagnazione del mercato immobiliare in generale ed in particolare quello dei fabbricati a destinazione abitativa.

La crisi del mercato non solo ha comportato la diminuzione dei prezzi ma soprattutto la differenza tra domanda ad oggi scarsa, ed offerta, elevatissima con vaste opzioni di scelta, che ha reso il mercato estremamente immobile e stagnante.

La stima, in termini procedurali sarà articolata come segue:

1. Terreno agricolo : per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si considerano tutti i fattori che lo caratterizzano quale destinazione d'uso, stato di manutenzione, conservazione e consistenza, caratteristiche morfologiche, zona in cui esso ricade, destinazione urbanistica vigente, vincoli a cui è soggetto nonché vicinanza o meno dalla piccola, media e grande viabilità, distanza dai centri urbani ecc..

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa

Terreno agricolo

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 512, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 24, Part. 512, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 516, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 24, Part. 516, Porz. AB, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)

Valore di stima del bene: € 50.000,00

Il procedimento di stima adottato per il bene immobile pignorato ha per base il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari, oltre all'esperienza ed alla conoscenza del mercato da parte del perito.

Il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari si basa sui prezzi di altri immobili di caratteristiche simili spuntati in recenti compravendite nella zona.

Nella stima è stato tenuto in debito conto la contingenza del mercato: il momento di particolare stagnazione del mercato immobiliare in generale ed in particolare quello dei fabbricati a destinazione abitativa.

La crisi del mercato non solo ha comportato la diminuzione dei prezzi ma soprattutto la differenza tra domanda ad oggi scarsa, ed offerta, elevatissima con vaste opzioni di scelta, che ha reso il mercato estremamente immobile e stagnante.

La stima, in termini procedurali sarà articolata come segue:

1. Terreno agricolo : per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si considerano tutti i fattori che lo caratterizzano quale destinazione d'uso, stato di manutenzione, conservazione e consistenza, caratteristiche morfologiche, zona in cui esso ricade, destinazione urbanistica vigente, vincoli a

cui è soggetto nonché vicinanza o meno dalla piccola, media e grande viabilità, distanza dai centri urbani ecc..



- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa
 Terreno edificabile sottogonna E4 zone periferiche Case Sparse a ridosso dei terreni agricoli
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 519, Qualità Incolto produttivo - Fg. 24, Part. 521, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)
 Valore di stima del bene: € 50.000,00
 Il procedimento di stima adottato per il bene immobile pignorato ha per base il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari, oltre all'esperienza ed alla conoscenza del mercato da parte del perito.
 Il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari si basa sui prezzi di altri immobili di caratteristiche simili spuntati in recenti compravendite nella zona.
 Nella stima è stato tenuto in debito conto la contingenza del mercato: il momento di particolare stagnazione del mercato immobiliare in generale ed in particolare quello dei fabbricati a destinazione abitativa.
 La crisi del mercato non solo ha comportato la diminuzione dei prezzi ma soprattutto la differenza tra domanda ad oggi scarsa, ed offerta, elevatissima con vaste opzioni di scelta, che ha reso il mercato estremamente immobile e stagnante.
 La stima, in termini procedurali sarà articolata come segue:
 1. Terreno agricolo : per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si considerano tutti i fattori che lo caratterizzano quale destinazione d'uso, stato di manutenzione, conservazione e consistenza, caratteristiche morfologiche, zona in cui esso ricade, destinazione urbanistica vigente, vincoli a cui è soggetto nonché vicinanza o meno dalla piccola, media e grande viabilità, distanza dai centri urbani ecc..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa	12295,00 mq	4,09 €/mq	€ 50.286,55	100,00%	€ 50.000,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa	1015,00 mq	50,00 €/mq	€ 50.750,00	100,00%	€ 50.000,00
				Valore di stima:	€ 100.000,00



Valore di stima: € 100.000,00

Valore finale di stima: € 100.000,00



Il procedimento di stima adottato per il bene immobile pignorato ha per base il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari, oltre all'esperienza ed alla conoscenza del mercato da parte del perito.

Il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari si basa sui prezzi di altri immobili di caratteristiche simili spuntati in recenti compravendite nella zona.

Nella stima è stato tenuto in debito conto la contingenza del mercato: il momento di particolare stagnazione del mercato immobiliare in generale ed in particolare quello dei fabbricati a destinazione abitativa.

La crisi del mercato non solo ha comportato la diminuzione dei prezzi ma soprattutto la differenza tra domanda ad oggi scarsa, ed offerta, elevatissima con vaste opzioni di scelta, che ha reso il mercato estremamente immobile e stagnante.

La stima, in termini procedurali sarà articolata come segue:

1. Terreno agricolo : per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si considerano tutti i fattori che lo caratterizzano quale destinazione d'uso, stato di manutenzione, conservazione e consistenza, caratteristiche morfologiche, zona in cui esso ricade, destinazione urbanistica vigente, vincoli a cui è soggetto nonché vicinanza o meno dalla piccola, media e grande viabilità, distanza dai centri urbani ecc..



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.

Cappelle sul Tavo, li 23/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Amicis Silvio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura Conservatoria RR.II. (Aggiornamento al 04/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura storica P.Ila 521 (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 4 Foto - Foto stato di fatto



✓ N° 1 Altri allegati - Mappa di Google (Aggiornamento al 10/01/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa
Terreno agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 512, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 24, Part. 512, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 516, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 24, Part. 516, Porz. AB, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella 512 e parte della particella 516 ricade nella sottozona E1 dove possono sorgere costruzioni residenziali con una cubatura di 0,03 mc:/mq. con altezza massima 7,50 m.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa
Terreno edificabile sottogonna E4 zone periferiche Case Sparse a ridosso dei terreni agricoli
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 519, Qualità Incolto produttivo - Fg. 24, Part. 521, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella 519- 521 e parte della particella 516 ricade nella sottozona E4 dove possono sorgere costruzioni residenziali con una cubatura di 0,3 mc:/mq. con altezza massima 7,50 m. (zone periferiche case sparse) a ridosso delle zone agricole.

Prezzo base d'asta: € 100.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa		
Diritto reale:	Diritto del livellario	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 512, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 24, Part. 512, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 516, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 24, Part. 516, Porz. AB, Qualità Seminativo	Superficie	12295,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto e in stato di abbandono		
Descrizione:	Terreno agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Contrada Vallecupa		
Diritto reale:	Diritto del livellario	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 519, Qualità Incolto produttivo - Fg. 24, Part. 521, Qualità Seminativo	Superficie	1015,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto e in stato di abbandono		
Descrizione:	Terreno edificabile sottogonna E4 zone periferiche Case Sparse a ridosso dei terreni agricoli		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it