

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Gregorio Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	9
Premessa	9
Lotto 1	10
Descrizione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	11
Titolarità.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	12
Confini	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	14
Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	15
Precisazioni.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	16

Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	20
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42.....	22
Lotto 2	23
Descrizione.....	23
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc	23
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	23
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	23
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	24
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	24
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	24

Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc.....	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	24
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	24
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	24
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	24
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	24
Titolarità.....	25
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc.....	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	25
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	25
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	25
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	25
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	25
Confini.....	25
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc.....	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	25
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	26
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	26
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	26
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	26
Consistenza.....	26
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc.....	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	27
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	27
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	27
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	28
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc.....	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	28

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	29
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	29
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	29
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	30
Dati Catastali.....	30
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc.....	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	31
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	32
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	32
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	32
Precisazioni.....	32
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc.....	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	32
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	33
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	33
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	33
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	33
Stato conservativo.....	33
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc.....	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	33
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	33
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	33
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	33
Parti Comuni.....	33
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc.....	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	34
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	34
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34

Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	34
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	34
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	34
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	34
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	34
Caratteristiche costruttive prevalenti	34
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc	34
Stato di occupazione	35
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc	35
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	36
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	36
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	36
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	36
Provenienze Ventennali	36
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	36
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	36
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	36
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	36
Formalità pregiudizievoli	36
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	37
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	37
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	37
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	37
Normativa urbanistica	37
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc	37

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	37
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	37
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	37
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	37
Regolarità edilizia.....	37
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc	37
Vincoli od oneri condominiali	38
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc	38
Lotto 3	39
Descrizione.....	39
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	39
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	39
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	39
Titolarità.....	39
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	40
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	40
Confini	40
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	40
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	40
Consistenza	40
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	40
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	41
Cronistoria Dati Catastali	41
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	41
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	41
Dati Catastali.....	42
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	42
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	42
Precisazioni	42

Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	42
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	42
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	42
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	43
Stato di occupazione.....	43
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	43
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	43
Provenienze Ventennali.....	43
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	43
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	43
Formalità pregiudizievoli.....	43
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	43
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	43
Normativa urbanistica.....	44
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	44
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	44
Stima / Formazione lotti.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	46
Lotto 3	48
Riepilogo bando d'asta	51
Lotto 1	51
Lotto 2	51
Lotto 3	54
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.....	55
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 147.310,00	55
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 52.256,00	56
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.935,00	58

All'udienza del 01/03/2024, il sottoscritto Ing. De Gregorio Stefania, con studio in Via Tasso, 89 - 65100 - Pescara (PE), email degregoriostefania@gmail.com, PEC stefania.degregorio@ingpec.eu, Tel. 085 4214541, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento sito al primo piano di un edificio di due piani fuori terra senza ascensore. L'appartamento è dotato di un accesso indipendente a piano terra da via Monte Sirente, in comune con i beni siti al piano seminterrato e al piano secondo (entrambi non eseguiti). Mediante una scala interna si accede all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare nonché al locale sottotetto (bene non eseguito) e al locale seminterrato (bene non eseguito). L'appartamento occupa l'intero piano ed è dotato di un balcone perimetrale. Da un punto di vista distributivo-funzionale è composto da: ingresso, soggiorno-cucina, studio, due bagni, camera singola, due camere doppie e due ripostigli. Complessivamente l'appartamento ha una superficie lorda pari a circa 183 mq e una esterna (balcone perimetrale) pari a circa 95 mq. Il fabbricato di cui è parte il bene si trova in zona limitrofa all'Ospedale Civile di Pescara, ampiamente dotata di servizi (supermercato, poste, farmacia, scuola etc.).

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

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 PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un terreno di 131 mq catastalmente adibito a seminativo arboreo con orientamento a sud-ovest. Collocato allo stesso livello del piano strada (via Monte Sirente) è recintato sui lati perimetrali confinanti con altre proprietà e con la strada. Il bene nello stato di fatto è adibito in parte a giardino e in parte a rampa di accesso all'autorimessa (bene non eseguito); la rampa di accesso e il giardino sono separati da un muro di contenimento. Presenta un accesso carrabile e pedonale da via Monte Sirente e un accesso dal locale seminterrato (bene non eseguito). L'accesso al giardino avviene tramite una scala in metallo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale a mezzo del Notaio Maria Landolfo, notaio in Perugia. Il bene deriva da atto notarile pubblico di donazione a rogito Dott. Concezio De Angelis, del 12/01/1977, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescara- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara, il 01/02/1977 ai nn. 755/673, con il quale il Sig. **** Omissis **** riceve in donazione la quota di 1/1 Nuda Proprietà dalla Sig.ra **** Omissis **** nata a PESCARA il 26/03/1919. L'usufrutto spettante alla suindicata Sig.ra **** Omissis **** si è consolidato alla nuda proprietà al suo decesso avvenuto in data 19/12/2011.

La trascrizione dell'atto di donazione è antecedente di almeno vent'anni rispetto all'annotamento di sentenza di condanna esecutiva del 15/06/2023 nn. 9243/1755 con il quale il Tribunale di Pescara conferma il provvedimento di sequestro (trascritto a Pescara il 28/12/2017 ai nn.1779/12385).

Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale, l'estratto catastale storico e il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire tale documentazione presso il N.C.E.U. e il Comune di Pescara (Allegato 3).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale a mezzo del Notaio Maria Landolfo, notaio in Perugia. Il bene deriva da atto notarile pubblico di donazione a rogito Notaio Dott. Ricciotti Giustiniano del 04/10/1990, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescara- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara, il 19/10/1990 ai nn. 10217/7479, con il quale il Sig. **** Omissis **** riceve in donazione la quota di 1/1 Nuda Proprietà dal **** Omissis **** nato a Pescara il 04/03/1922. L'acquisto riguarda l'immobile riportato al catasto Terreni al fg.19, part. 2906, il cui frazionamento ha dato origine al bene oggetto di tale stima.

La trascrizione dell'atto di compravendita è antecedente di almeno vent'anni rispetto all'annotamento di sentenza di condanna esecutiva del 15/06/2023 nn. 9243/1755 con il quale il Tribunale di Pescara conferma il provvedimento di sequestro (trascritto a Pescara il 28/12/2017 ai nn.1779/12385).

Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale, l'estratto catastale storico e il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire tale documentazione presso il N.C.E.U. e il Comune di Pescara (Allegato 3).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Trattasi di bene personale pervenuto in virtù di atto di donazione per notar Concezio De Angelis del 12/01/1977, trascritto presso la Conservatoria di Pescara addì 01/02/1977 ai nn.755/673.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Trattasi di bene personale pervenuto in virtù di atto di donazione per notar Ricciotti Giustiniano del 04/10/1990, trascritto presso la Conservatoria di Pescara addì 19/10/1990 ai nn.10217/7479.

Nell'atto di donazione leggesi infatti: "Le donazioni sono fatte a titolo di anticipata quota di legittima ..."

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

L'appartamento occupa integralmente il piano primo e pertanto confina perimetralmente con l'esterno. L'ingresso indipendente sito a piano terra confina con una limitrofa unità immobiliare di altra proprietà e a sud-est con il bene individuato presso il Catasto di Pescara al fg.19, part.3970 (bene n.4 del presente lotto).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Il bene confina con i beni individuati presso il Catasto del Comune di Pescara:

- a nord, ente urbano individuato al fg.19 part.1619 (di cui è parte il bene n.1 del presente lotto), ente urbano individuato al fg.19 part. 2390 (proprietà **** Omissis **** e bene comune non censibile) e terreno individuato al fg 19 part.2391 (proprietà **** Omissis ****),
- a sud terreno individuato al fg.19, part. 3971 (proprietà Comune di Pescara);
- a ovest, viabilità, via Monte Sirente
- a est, terreno individuato al fg.19, part.2070 (proprietà **** Omissis ****); salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	161,00 mq	183,00 mq	1	183,00 mq	3,00 m	1
Balcone	85,00 mq	95,00 mq	0,25	23,75 mq	3,00 m	1

Vano scale-ascensore	16,00 mq	22,00 mq	0,80	17,60 mq	0,00 m	T-1
Locale caldaia	2,70 mq	3,20 mq	0,15	0,48 mq	3,00 m	1
Ingresso pavimentato esterno	39,00 mq	39,00 mq	0,18	7,02 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				231,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				231,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si evidenzia che nella planimetria catastale non risulta rappresentata l'area di ingresso pavimentata esterna, il cui uso è funzionale ed esclusivo sia per il bene n.1 che per i beni del piano seminterrato e del sottotetto (non eseguiti). Inoltre all'interno della sagoma del fabbricato individuato al fg.19 part. 1619 rientra anche una porzione della rampa carrabile di accesso al piano seminterrato, la cui superficie, per semplicità di calcolo, è stata integralmente considerata nella consistenza del bene n.4 del presente lotto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rampa carrabile	97,00 mq	97,00 mq	0,5	48,50 mq	0,00 m	-1-T
Giardino	104,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				152,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,50 mq		

La rampa carrabile di accesso al piano seminterrato ricade in parte all'interno della sagoma del fabbricato individuato al fg.19 part. 1619 e in parte nel presente bene. Tale rampa, per semplicità di calcolo, è stata integralmente considerata nella consistenza del presente bene.

La rampa è funzionale all'accesso ai beni siti nel piano seminterrato (non eseguiti).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/1986 al 26/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1619, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5
Dal 26/06/1996 al 10/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1619, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 198 mq

		Rendita € 1.398,31
Dal 10/06/2005 al 06/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1619, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 198 mq Rendita € 1.398,31 Piano S1-1

Il titolare catastale non corrisponde con il titolare reale. L'usufrutto spettante alla Sig.ra **** Omissis **** si è consolidato alla nuda proprietà al suo decesso avvenuto in data 19/12/2011. Pertanto il Sig. **** Omissis **** è titolare della piena proprietà e non solo della nuda proprietà come indicato catastalmente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1970 al 30/11/1971	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1620 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 1972 Reddito dominicale € 13,24 Reddito agrario € 12,22
Dal 30/11/1970 al 03/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1620 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 2134 Reddito dominicale € 14,33 Reddito agrario € 13,23
Dal 03/04/1990 al 04/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 2906 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 1240 Reddito dominicale € 8,33 Reddito agrario € 7,68
Dal 04/10/1990 al 04/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 2906 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 1240 Reddito dominicale € 8,33 Reddito agrario € 7,68
Dal 04/10/1990 al 01/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 2906 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 1240 Reddito dominicale € 8,33 Reddito agrario € 7,68
Dal 01/09/2004 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 3970 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 131 Reddito dominicale € 0,88 Reddito agrario € 0,81

Il titolare catastale non corrisponde con il titolare reale. L'usufrutto spettante alla Sig.ra **** Omissis **** si è consolidato alla nuda proprietà al suo decesso avvenuto in data 04/02/2003. Pertanto il Sig. **** Omissis **** è titolare della piena proprietà.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1619	6		A3	4	9,5	198 mq	1398,31 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta intestato catastalmente al Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà e alla Sig.ra **** Omissis **** per la quota di 1/1 di usufrutto. L'usufrutto spettante alla Sig.ra **** Omissis **** si è consolidato alla nuda proprietà al suo decesso avvenuto in data 19/12/2011.

La planimetria catastale presenta difformità rispetto allo stato di fatto.

Nello specifico si riscontrano difformità nelle tramezzature interne della zona giorno e del corridoio. Si confronti l'allegato 3 con l'allegato 6.

Si evidenzia inoltre che nella planimetria non è stata graficizzata l'area di accesso pedonale pavimentata esterna (si rimanda al paragrafo "Parti comuni").

Il costo per l'aggiornamento del catasto è stimato complessivamente pari ad euro 500,00.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

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
19	3970				Seminativo arborato	02	131 mq	0,88 €	0,81 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta intestato catastalmente al Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di proprietà e alla Sig.ra **** Omissis **** per la quota di 1/1 di usufrutto. L'usufrutto spettante alla Sig.ra **** Omissis **** si è consolidato alla nuda proprietà al suo decesso avvenuto in data 04/02/2003. Pertanto il Sig. **** Omissis **** è titolare della piena proprietà.

Inoltre, non sussiste corrispondenza tra la qualità catastale e l'uso effettivo del terreno. Allo stato, infatti, il terreno è in parte utilizzato come corte/giardino a servizio degli immobili descritti ai beni n.1, n.2 e n.3 del presente lotto e in parte utilizzato come rampa di accesso carrabile al bene n.3 del presente lotto.

Il costo per l'aggiornamento del catasto è stimato complessivamente pari ad euro 500,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Il bene è comunicante con l'area pavimentata di accesso pedonale al bene 1 del presente lotto e ai beni siti nel seminterrato e nel sottotetto (non eseguiti).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Si rileva, però, che sul solaio di copertura, in corrispondenza del balcone che affaccia su via Monte Sirente, sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni dovute verosimilmente al mal funzionamento dei canali di gronda; sono altresì presenti tracce di infiltrazioni nel solaio di copertura interno al soggiorno (Allegato 9 foto 8, 9).

In corrispondenza di alcuni parapetti del balcone sono presenti crepe all'intonaco (Allegato 9 foto 30).

Nel bagno, collocato nella zona notte, si rileva la presenza di crepe e sollevamenti delle piastrelle del pavimento. Inoltre, l'esecutato riferisce che la caldaia non funziona sia per ciò che attiene il riscaldamento che per l'acqua calda sanitaria (Allegato 9 foto 11).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Il bene è in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

L'accesso pedonale è comune al bene 1 del presente lotto e ai beni siti nel seminterrato e nel sottotetto (non eseguiti). Nello specifico a tali beni si accede mediante un cancello pedonale in metallo, un'area pavimentata esterna e un portone di ingresso comune. Da quest'ultimo mediante un vano scala interno è possibile accedere ai beni sopra indicati collocati ai diversi piani del fabbricato.

L'area esterna pavimentata è, inoltre, comunicante con il bene n.4 del presente lotto, seppur non risulta catastalmente graficizzata.

Si evidenzia inoltre che la copertura del fabbricato presenta un cattivo stato conservativo. L'orditura in legno risulta ammalorata ed in parte è sorretta da strutture provvisorie (pilastrini di forati con giunti in malta e sovrapposta trave in legno) funzionali a limitarne l'ulteriore imbarcamento. In base a quanto riferito dalla proprietà si verificano infiltrazioni d'acqua dalla copertura in presenza di eventi atmosferici.

Inoltre il bene n.1 (appartamento) e il sottotetto (non eseguito) presentano la comune predisposizione per l'installazione dell'ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Esiste una servitù di passaggio di fatto per l'accesso pedonale agli immobili siti nel piano seminterrato e nel sottotetto (non esegutati).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Esiste una servitù di passaggio di fatto per l'accesso carrabile al piano seminterrato (non esegutato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è collocato al primo piano di un edificio di due piani fuori terra. L'appartamento occupa l'intero piano ed è dotato di un balcone perimetrale. E' costituito da: ingresso, soggiorno-cucina, studio, due bagni, camera singola, due camere doppie e due ripostigli. Dal balcone si accede al locale caldaia. Si accede all'appartamento mediante una scala interna che collega anche il piano seminterrato e il piano sottotetto (beni non esegutati).

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato realizzato antecedentemente il 1986, anno di primo accatastamento. Verosimilmente è stato realizzato nel periodo compreso tra l'anno 1971 (anno di rilascio della licenza edilizia) e il 1986 (anno di primo accatastamento). La struttura è costituita da travi e pilastri in cemento armato, verosimilmente con tamponatura in mattoni forati.

L'immobile è in buono stato di conservazione; sono tuttavia presenti tracce di infiltrazioni meglio descritte nel relativo capitolo.

Gli infissi sono in legno a vetro singolo, le tapparelle avvolgibili in pvc. Solamente le finestre del vano scala sono dotate di grate in ferro antieffrazione (Allegato 9 foto 14). Le porte sono in legno, il portone d'ingresso anch'esso in legno non è blindato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori in acciaio (Allegato 9 foto 11, 23, 27). Una delle camere doppie è dotata di condizionatore (Allegato 9 foto 29). Il pavimento è in gres porcellanato di dimensione e colore differente tra la zona giorno, zona notte e i bagni. Il balcone perimetrale presenta piastrelle in cotto.

Risulta presente e funzionante l'impianto elettrico. A detta dell'esecutato non risulta funzionante la caldaia (acqua calda sanitaria e riscaldamento). E' presente e funzionante il citofono.

L'altezza utile interna è di 3,00 m.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un terreno di 131 mq ad uso esclusivo dei beni n.1-2 e 3 del presente lotto. Collocato allo stesso livello del piano strada di via Monte Sirente è recintato sui lati perimetrali confinanti con altre proprietà e con la strada. Il bene è adibito in parte a giardino e in parte a rampa di accesso all'autorimessa (bene non esegutato). Un muro di contenimento in mattoni separa la zona adibita a giardino e la rampa di accesso. In corrispondenza dell'ingresso dell'autorimessa è collocata una griglia per la raccolta delle acque.

Al giardino si accede pedonalmente tramite una scala in metallo posta in prossimità dell'ingresso ai garage e un cancello in metallo. Il giardino è recintato con rete e paletti in ferro collocati lungo il muro di contenimento divisorio con la rampa carrabile; è presente una recinzione con grigliato in orso-grill in acciaio lungo i lati a confine con altre proprietà e con via Monte Sirente.

E' presente l'impianto di illuminazione esterna a servizio del giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

L'immobile risulta la residenza del debitore **** Omissis ****, della di lui coniuge Sig.ra **** Omissis **** e della Sig.ra **** Omissis ****, suocera del **** Omissis ****. Sul certificato di residenza e sulla carta di identità della Sig.ra **** Omissis **** la residenza viene indicata in via Monte Sirente n.44 (Allegato 8), cioè ad un numero civico differente rispetto a quello del bene esecutato (via Monte Sirente n.42). In base a quanto riferito dal debitore in sede di sopralluogo, trattasi di un errore materiale, in quanto la Sig.ra **** Omissis **** risiede con il Sig. **** Omissis **** in quanto necessita di assistenza a causa delle sue condizioni di salute.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. **** Omissis **** e dalla di lui coniuge Sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1977 al 19/12/2011	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Concezio De Angelis	12/01/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	01/02/1977	755	673
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/12/2011 al 10/05/2024	**** Omissis ****	Decesso usufruttuaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nella suindicata nota di donazione l'immobile non risultava ancora censito nel N.C.E.U., ma venivano indicati i dati dell'area su cui insisteva l'intero fabbricato riportata nel C.T. al fl.19 p.lla 1619.

L'usufrutto spettante alla suindicata Sig.ra **** Omissis **** si è consolidato alla nuda proprietà al suo decesso avvenuto in data 19/12/2011.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1990 al 04/02/2003	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ricciotti Giustiniano	04/10/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	19/10/1990	10217	7479
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/02/2003 al 10/05/2024	**** Omissis ****	Decesso usufruttuaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nella suindicata nota di donazione l'immobile risultava censito nel Catasto Terreni al foglio 19, part.2906, il cui frazionamento ha originato il bene oggetto di stima. Nella donazione la Sig.ra **** Omissis **** dona la nuda proprietà del bene al fratello Sig. **** Omissis ****, il quale nel medesimo atto dona tale nuda proprietà a suo figlio Sig. **** Omissis **** (debitore) con la specifica che l'usufrutto rimane in capo alla Sig.ra **** Omissis ****. Tale usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà al decesso della Sig.ra **** Omissis **** avvenuto in data 04/02/2003.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 10/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Pescara il 28/12/2017

Reg. gen. 17779 - Reg. part. 12385

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

Contro **** Omissis ****

Note: A margine del suindicato sequestro risulta annotamento di sentenza di condanna esecutiva del 15/06/2023 nn. 9243/1755 con il quale il Tribunale di Pescara conferma il provvedimento di sequestro.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare che attualmente risultano in essere è il seguente:

- Atto giudiziario ordinanza di sequestro conservativo ex art.671 c.p.c. r.p. n.12385 e relativa annotazione n.1755 del 15/06/2023: onere di cancellazione = € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di esecuzione immobiliare, secondo quanto indicato nella Tavola "C1 DCC 26/2020" del P.R.G. vigente del Comune di Pescara, ricade nella sottozona B3: Completamento e Recupero disciplinata dall'art. 33 delle NTA (Allegato 5).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara, il bene ricade per la maggior parte della sua superficie nella Sottozona B3 "Completamento e Recupero" e per una piccola parte nella Sottozona B7 " Trasformazione integrale" - Comparto n.5.03A2, sottozone disciplinate rispettivamente all'art.33 e 37 delle NTA. (Allegato 5). Dall'analisi della documentazione urbanistica, nello specifico risulta che il bene ricade per circa 18 mq nel Comparto n.5.03A2, per circa 99 mq nella Sottozona B3 e per circa 14 mq nella viabilità (via Monte Sirente).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è parte di un fabbricato la cui costruzione è riconducibile al periodo compreso tra 1971 (anno di rilascio della licenza edilizia) e il 1986 (anno di primo accatastamento), riferimenti emersi dall'accertamento della scrivente perito presso il Comune di Pescara e presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto Fabbricati. Da quanto si evince dalla relazione tecnica allegata al progetto l'edificio è stato realizzato con travi e pilastri in calcestruzzo armato e le strutture sono state staticamente collaudate in data 02.10.1975.

I titoli edilizi abilitativi relativi al fabbricato e al bene oggetto di esecuzione immobiliare sono:

- Licenza edilizia del 18.10.1971
- Autorizzazione Edilizia n. 109/92 del 12.02.1992
- Concessione edilizia in sanatoria n. 8281 del 17.03.2009
- Autorizzazione edilizia n. 110/95 del 11.03.1995
- Segnalazione Certificata di inizio attività del 21.01.2011

Si precisa inoltre che, dall'accesso agli atti effettuato dalla scrivente CTU presso il Comune di Pescara è stato rilasciato anche il Permesso di costruire n. 52/2010 del 24.02.2010 che successivamente è decaduto in quanto gli interventi previsti da progetto ("La demolizione e la realizzazione della nuova copertura del tetto a due falde con copertura sulle facciate per accedere sulle solette esistenti e da realizzare alloggiamento di ringhiere per rendere fruibili i nuovi balconi. Per la nuova copertura si alzeranno le quote interne con altezza massima di ml 3.00 e la minima pari a ml 1.80.") non sono stati avviati ed eseguiti entro i termini previsti.

Si rileva ulteriormente che dall'accesso agli atti non risulta essere presente una richiesta di agibilità. E' necessario, pertanto, provvedere ad effettuare una "Segnalazione certificata di Agibilità- S.C.A.G.I." al fine di attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'immobile e degli impianti installati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si evidenzia che lo stato di fatto dell'immobile non è corrispondente al progetto approvato per le seguenti difformità (Allegato 7):

- nello stato di fatto il posizionamento di alcuni tramezzi in corrispondenza della cucina, del bagno nella zona giorno è diverso rispetto al progetto approvato;
 - nello stato di fatto è presente un ripostiglio a servizio della zona notte non presente nel progetto approvato;
- tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Il costo per la presentazione della SCIA in sanatoria e per la S.C.A.G.I., considerata anche la necessità di provvedere al reperimento/produzione dei certificati necessari, è stimato pari ad euro 3.000,00 (costo riferito ai beni 1 e 4).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

La recinzione del terreno in qualità di area annessa al fabbricato è stata assentita mediante i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Autorizzazione edilizia n. 110/95 del 11.03.1995
- Segnalazione Certificata di inizio attività n.10223 del 21.01.2011

Lo stato di fatto della recinzione (quella a confine con via Monte Sirente e quella perpendicolare a via Monte Sirente a confine con altra proprietà) è corrispondente al progetto assentito per posizione delle strutture e materiali, ma risultano lievi variazioni tra le altezze assentite e le altezze realizzate (basamenti e strutture sovrastanti il basamento).

Si rileva inoltre che nel progetto assentito non risulta indicata la recinzione in paletti di ferro e rete metallica collocata a ridosso delle muro che delimita il giardino dalla rampa di accesso carrabile all'autorimessa.

Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, il cui costo è stimato pari ad euro 3.000,00 (costo riferito ai beni 1 e 4).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MONTE SIRENTE 42

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un fabbricato privo di condominio.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un fabbricato rurale su due piani (piano terra e piano primo). L'immobile è localizzato in via Lindera snc, a 4,4 Km circa dal centro del paese di Corvara, in una zona rurale ove non sono presenti servizi nelle immediate vicinanze.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è attualmente utilizzato come abitazione e i vani presentano le seguenti destinazioni d'uso: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina al piano terra e due camere da letto (una delle quali con balcone) e terrazzo al piano primo; i due piani sono collegati mediante un vano scala a servizio esclusivo dell'immobile. Si evidenzia che nello stato di fatto l'altezza dei locali al piano terra è inferiore rispetto all'altezza assentita ed è inoltre incompatibile con l'attuale destinazione d'uso abitativa.

L'immobile ha una superficie convenzionale pari a circa 153 mq e presenta un'area di pertinenza perimetrale di circa 778 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Terreno di 190 mq catastalmente adibito ad area rurale, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile dalla Strada Provinciale 25 con servitù di passaggio sul tratturo demaniale. Il terreno è attualmente incolto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Terreno di 1.625 mq catastalmente adibito a seminativo arborato, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile dalla Strada Provinciale 25 con servitù di passaggio sul tratturo demaniale. Il terreno è attualmente incolto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Terreno di 3.180 mq catastalmente adibito a seminativo arborato, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile dalla Strada Provinciale 25 con servitù di passaggio sul tratturo demaniale. Il terreno è attualmente incolto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Terreno di 455 mq catastalmente adibito a seminativo, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile con servitù di passaggio sui beni n.7 o n.8 del presente lotto. Il terreno è attualmente incolto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Terreno di 470 mq catastalmente adibito a seminativo arborato e uliveto, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile con servitù di passaggio sui beni n.8 o n.7-9 del presente lotto. Il terreno è attualmente incolto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale a mezzo del Notaio Maria Landolfo, notaio in Perugia. Il bene è pervenuto al **** Omissis **** mediante atto di acquisto dal **** Omissis **** per Notaio Bulferi Giovanni, rep. 115562 del 29/11/1990, trascritto presso la Conservatoria di Pescara il 19/12/1990 ai nn.12547/9278. Tale trascrizione è antecedente di almeno vent'anni rispetto all'ordinanza di sequestro conservativo ex art. 671 c. trascritta presso la Conservatoria di Pescara il 28/12/2017 ai nn.17779/12385 emesso dal Tribunale di Pescara il 21/12/2017 e all'annotamento di sentenza di condanna esecutiva del 15/06/2023 nn. 9243/1755 con il quale il Tribunale di Pescara conferma il provvedimento di sequestro (trascritto a Pescara il 28/12/2017 ai nn.1779/12385).

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale, l'estratto catastale storico e il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire tale documentazione presso il N.C.E.U. e il Comune di Corvara (Allegato 12).

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)*

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)*

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Sebbene il debitore sia in regime di comunione legale dei beni, nell'atto di provenienza del bene oggetto di perizia leggesi: *"dichiara l'acquirente (**** Omissis ****) che il denaro occorso per l'acquisto che precede è personale e pertanto quanto in oggetto non entra in comunione col coniuge costituita **** Omissis ****, che sottoscrive il presente atto per confermare quanto sopra..."*.

Si evidenzia che nella visura storica catastale risulta che il bene era di proprietà del Comune di Corvara e che il * Omissis **** era livellario. **** Omissis **** è divenuto proprietario in seguito ad un atto del 06/07/1990 Pubblico ufficiale CO.RE.CO. Dall'accesso agli atti effettuato dalla scrivente CTU presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il Catasto, il Tribunale de L'Aquila, il Comune di Corvara e dalle informative ricevute dalla Regione Abruzzo (Allegato 11) tale atto non risulta presente in archivio. Si rimanda al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".**

CONFINI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC

Il bene confina con i seguenti terreni individuati presso il Catasto Terreni del Comune di Corvara:

- a nord, terreno individuato al fg.6, part. 1 (proprietà ##Demanio Pubblico dello Stato - ramo Tratturi);
- a sud, terreno individuato al fg.6, part 454 (bene 7 della presente relazione);
- a ovest, terreni individuati al fg.6, part. 452 e 454 (beni 6 e 7 della presente relazione);
- a est, terreno individuato al fg.6, part 468 (proprietà **** Omissis ****);

salvo altri.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Il bene confina con i seguenti terreni individuati presso il Catasto Terreni del Comune di Corvara:

- a nord, terreno individuato al fg.6, part. 1 (proprietà ##Demanio Pubblico dello Stato - ramo Tratturi);
- a sud e ovest, terreno individuato al fg.6, part. 454 (bene 7 della presente relazione);

- a est, terreno individuato al fg.6, part 453 (bene 5 della presente relazione);
salvo altri.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Il bene confina con i seguenti terreni individuati presso il Catasto Terreni del Comune di Corvara:

- a nord, terreno individuato al fg.6, part. 1 (proprietà ##Demanio Pubblico dello Stato - ramo Tratturi#) e terreno individuato al fg.6, part.452 (bene 6 della presente relazione);
- a sud, terreno individuato al fg.6, part. 20 (bene 9 della presente relazione);
- a ovest, terreno individuato al fg.6, part 12 (bene 8 della presente relazione);
- a est, terreno individuato al fg.6, part.452 (bene 6 della presente relazione); terreno individuato al fg.6 part. 468 (proprietà **** Omissis ****);

e con i seguenti enti urbani individuati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Corvara:

- a est, ente urbano fg.6, part.453 (bene 5 della presente relazione);
- salvo altri.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Il bene confina con i seguenti terreni individuati presso il Catasto Terreni del Comune di Corvara:

- a nord, terreno individuato al fg.6, part. 1 (proprietà **** Omissis ****);
- a sud, terreno individuato al fg.6, part. 373 (proprietà **** Omissis ****);
- a ovest, terreni individuati al fg.6, part 461 e 5 (proprietà **** Omissis ****);
- a est, terreni individuati al fg.6, part.454, 20 e 22 (beni 7, 9 e 10 della presente relazione), part. 21 (proprietà **** Omissis ****) e part. 24 (proprietà **** Omissis ****);

salvo altri.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Il bene confina con i seguenti terreni individuati presso il Catasto Terreni del Comune di Corvara:

- a nord, terreno individuato al fg.6, part. 454 (bene 7 della presente relazione);
- a sud, terreno individuato al fg.6, part. 21 (proprietà **** Omissis ****);
- a ovest, terreno individuato al fg.6, part. 12 (bene 8 della presente relazione);
- a est, terreni individuati al fg.6, part.468 (proprietà **** Omissis ****);

salvo altri.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Il bene confina con i seguenti terreni individuati presso il Catasto Terreni del Comune di Corvara:

- a nord, terreno individuato al fg.6, part. 21 (proprietà **** Omissis ****);
- a sud, terreno individuato al fg.6, part. 24 (proprietà **** Omissis ****);
- a ovest, terreno individuato al fg.6, part. 12 (bene 8 della presente relazione);
- a est, terreni individuati al fg.6, part.25 (proprietà **** Omissis ****);

salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato rurale (piano terra)	61,00 mq	96,50 mq	1	96,50 mq	2,40 m	T
Fabbricato rurale (piano	26,47 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,65 m	1

primo)						
Terrazzo	44,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	0,00 m	1
Balcone	1,90 mq	2,10 mq	0,25	0,53 mq	0,00 m	1
Corte perimetrale	778,50 mq	778,50 mq	0,1	77,85 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				230,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,88 mq		

L'altezza utile interna al piano terra è variabile tra circa 2,20 metri e circa 2,55 metri, al primo piano invece è circa 2,65 metri.

Inoltre il bene è dotato anche di un ripostiglio con accesso esterno, realizzato abusivamente e non sanabile. Si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	190,00 mq	190,00 mq	1	190,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				190,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1625,00 mq	1625,00 mq	1	1625,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1625,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1625,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3180,00 mq	3180,00 mq	1	3180,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3180,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	3180,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	455,00 mq	455,00 mq	1	455,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				455,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				455,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	470,00 mq	470,00 mq	1	470,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				470,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/08/1994 al 09/04/2024	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 453 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 232,41 Piano T-1

Il bene nasce dalla soppressione per frazionamento dei terreni al Fl.6 p.lla 13 e p.lla 14.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1990 al 09/04/2024	*** Omissis ***	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 452

		Qualità Area rurale Superficie (ha are ca) 190 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 20/12/1993 al 06/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 452 Qualità Area rurale Superficie (ha are ca) 190 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Il bene nasce dalla soppressione per frazionamento dei terreni al Fl.6 p.lla 13 e p.lla 14.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1990 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 454 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1625 Reddito dominicale € 3,36 Reddito agrario € 6,29
Dal 20/12/1993 al 06/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 454 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1625 Reddito dominicale € 3,36 Reddito agrario € 6,29

Il bene nasce dalla soppressione per frazionamento dei terreni al Fl.6 p.lla 13 e p.lla 14.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1971 al 29/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 12 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 3180 Reddito dominicale € 6,57 Reddito agrario € 12,32
Dal 06/07/1990 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 12 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 3180 Reddito dominicale € 6,57 Reddito agrario € 12,32
Dal 29/11/1990 al 06/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 12 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 3180 Reddito dominicale € 6,57 Reddito agrario € 12,32

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1971 al 29/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 20 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 455 Reddito dominicale € 1,06 Reddito agrario € 1,53
Dal 06/07/1990 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 20 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 455 Reddito dominicale € 1,06 Reddito agrario € 1,53
Dal 29/11/1990 al 06/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 20 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 455 Reddito dominicale € 1,06 Reddito agrario € 1,53

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1971 al 29/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 470 Reddito dominicale € 0,97 Reddito agrario € 1,83
Dal 06/07/1990 al 01/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 470 Reddito dominicale € 0,97 Reddito agrario € 1,83
Dal 29/11/1990 al 06/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 470 Reddito dominicale € 0,97 Reddito agrario € 1,83
Dal 01/12/2023 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 22 Qualità Sem. arbor e Uliveto Superficie (ha are ca) 470 Reddito dominicale € 1,09 Reddito agrario € 1,41

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	453			A3	1	6 vani	146 mq	232,41 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale come di seguito specificato.

1) Nello stato di fatto l'immobile è dotato all'esterno di contrafforti in calcestruzzo armato e all'interno nel vano soggiorno di elementi murari, entrambi non riportati nella planimetria catastale.

2) Le altezze riportate nella planimetria catastale non sono corrispondenti allo stato di fatto. Nello specifico la planimetria catastale riporta un'altezza (piano terra e piano primo) pari a 2,60 metri, nello stato di fatto il piano terra ha un'altezza variabile tra 2,20 metri e 2,55 metri e il primo piano ha un'altezza pari a 2,65 metri.

3) La destinazione d'uso riportata nella planimetria catastale al piano terra per il vano cucina e magazzino non corrisponde all'uso reale del bene.

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale è stimato pari ad euro 1.000,00.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

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
6	452				Area rurale		190 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno è attualmente incolto e sullo stesso non insistono fabbricati (Allegato 19).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

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
6	454				Seminativo arborato		1625 mq	3,36 €	6,29 €	

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

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
6	12				Seminativo arborato	02	3180 mq	6,57 €	12,32 €	

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

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
6	20				Seminativo	01	455 mq	1,06 €	1,53 €	

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

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
6	22				Sem. arbor e Uliveto		470 mq	1,09 €	1,41 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Il bene confina con il terreno individuato nel Catasto Terreni al fg.6, part.1, facente parte del tratturo, di superficie 6340 mq. Tale terreno è costituito da una porzione in strada brecciata per una superficie pari a 600 mq funzionale all'accesso al bene esecutato e ad altri beni ad esso confinanti. Per l'utilizzo di tale strada è stata ottenuta una concessione a favore dell'esecutato e della **** Omissis ****, proprietaria di altri beni il cui accesso avviene mediante il tratturo. La concessione in essere ha durata quinquennale (dal 01.08.2022 al 01.08.2027) e il canone annuale da versare è pari ad euro 123,95. Pertanto, la quota annuale spettante al proprietario del bene oggetto di stima è pari ad euro 61,975. In base all'informativa ricevuta dal Dipartimento Agricoltura Servizio Foreste e Parchi- Ufficio Territoriale Foreste e Demani di Penne allo stato i canoni non sono stati versati (Allegato 18).

Inoltre, l'esecutato ha ottenuto dalla Regione Abruzzo anche una concessione per l'uso di una porzione del terreno tratturale sopra indicato pari a 3070 mq con la destinazione "colture erbacee". La concessione ha durata quinquennale (dal 23.06.2022 al 23.06.2027) ed il canone annuale è pari ad euro 45,00. In base all'informativa ricevuta dal Dipartimento Agricoltura Servizio Foreste e Parchi- Ufficio Territoriale Foreste e Demani di Penne allo stato è stato versato il canone relativo all'annualità 2022-2023.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Il terreno è accessibile con servitù di passaggio sui beni n.7 o n.8 del presente lotto.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Il terreno è accessibile con servitù di passaggio sui beni n.8 o n.7-9 del presente lotto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Nel bagno del piano terra in corrispondenza della parete che confina con la cucina e in corrispondenza del solaio sono presenti crepe sulla muratura. Crepe diffuse sono presenti anche in corrispondenza del solaio della zona d'ingresso, della cucina al piano terra e nelle pareti del vano scala. Si tratta di crepe dovute verosimilmente ai movimenti di assestamento del terreno e conseguentemente dell'immobile (Allegato 19).

Per l'immobile è stato rilasciato in data 10.12.2017 dall'ing. E. Massari il certificato di idoneità statica (Allegato 15).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

I terreni sono attualmente incolti.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

L'accesso avviene dal terreno individuato nel Catasto Terreni del Comune di Corvara al fg.6 part.1. Tale terreno è di proprietà del Demanio dello Stato in quanto trattasi di un tratturo e consente l'accesso sia ai beni n. 5, 6, 7 e 8 del presente lotto 2 che ai beni catastalmente individuati al fg.6 part.461 e 462, non oggetto della presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC

Il bene nasce dalla soppressione per frazionamento dei terreni al Fl.6 p.lla 13 e p.lla 14. Nella visura catastale storica di tali beni risulta che il **** Omissis **** (che ha venduto il bene all'esecutato) era livellario e non proprietario dei terreni. Nell'atto di compravendita di tali beni leggesi che gli stessi vengono venduti "nello stato di fatto e di diritto", diversamente nella trascrizione dell'atto di compravendita viene indicata la "piena proprietà" dei beni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Si evidenzia che nella visura storica catastale risulta che in seguito All'Atto del 06/07/1990 Pubblico ufficiale CO.RE.CO. Sede L'Aquila (AQ) Repertorio n. 33 - UR Sede L'Aquila (AQ) Registrazione n. 1518 registrato in data 11/07/1990 il bene è divenuto di piena proprietà del Sig. **** Omissis ****, che precedentemente risultava livellario.

Dall'accesso agli atti effettuato dalla scrivente CTU presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il Catasto, il Tribunale de L'Aquila, il Comune di Corvara e dalle informative ricevute dalla Regione Abruzzo (Allegato 11) tale atto non risulta presente in archivio.

Nell'atto di provenienza del bene leggesi che lo stesso viene venduto "nello stato di fatto e di diritto", diversamente nell'atto di trascrizione della compravendita viene indicata la "piena proprietà" dei beni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da due piani e relativa corte esterna perimetrale. Al piano terra sono attualmente collocati una zona ingresso, un soggiorno, una cucina e un bagno con relativo disimpegno; il primo piano è costituito allo stato attuale da due camere (una delle quali gode di balcone) e un terrazzo. I due piani sono collegati da un vano scala ad uso esclusivo. Nel sottotetto è stato realizzato una soffitta accessibile dal terrazzo mediante scala mobile da posizionare al momento dell'uso. L'altezza utile al piano terra è variabile tra 2,20 m e 2,55 m e al primo piano invece l'altezza è di 2,65 m.

Il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1974, anno di ristrutturazione. La struttura è in muratura

portante di pietrame misto. Il solaio di calpestio del piano primo è costituito da tavelloni con struttura in acciaio a travi a doppio T, poste ad interasse di 90 cm con sovrastante soletta in calcestruzzo, diversamente i solai di sottotetto e copertura sono realizzati in travetti c.a.p. collegati in opera mediante cordoli in c.a. (Allegato 15).

Dall'accesso agli atti effettuato presso il SUE del Comune di Corvara risulta eseguito nel 1974 un intervento di ristrutturazione. Successivamente la proprietà riferisce di aver realizzato contrafforti esterni in c.a., intervento per il quale non risulta rilasciato un titolo edilizio.

Gli infissi sono in legno a vetro singolo, le persiane in legno a lamelle fisse. Le finestre sono dotate di zanzariere (Allegato 19). Il portone di ingresso è in alluminio non blindato. Al piano terra è possibile accedere anche mediante la porta di servizio della cucina, in alluminio a doppio vetro; ad ulteriore protezione nell'ingresso di servizio è presente una porta in ferro. Al terrazzo del piano primo si accede mediante porta in alluminio non vetrata.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con termocamino, collocato nella zona d'ingresso al piano terra, e radiatori in ghisa (Allegato 15). Nel soggiorno a piano terra sono presenti due stufe una ad alimentazione a legna, l'altra a pellet. Una camera al primo piano è dotata di condizionatore (Allegato 19). Le stufe e il condizionatore, in base a quanto riferito dall'esecutato, sono di proprietà dell'attuale inquilino. Ne consegue che l'immobile presenta la predisposizione per l'installazione di tali impianti, ma non la disponibilità degli stessi. Nel vano bagno è presente uno scaldacqua elettrico.

Il pavimento del piano terra è costituito da piastrelle in gres porcellanato, il vano scala presenta una pavimentazione in marmo e al piano superiore sono presenti piastrelle in cotto. L'accesso al terrazzo esterno al primo piano avviene con un lieve salto di quota rispetto al piano di calpestio del piano primo.

Risultano presenti e funzionanti l'impianto elettrico e l'impianto idrico. Non è presente il collegamento alla rete metano.

All'immobile si accede mediante una strada brecciata presente sulla corte esterna non recintata. Nella corte esterna sono altresì presenti alberi ad alto fusto e un pozzo che in base a quanto riferito dall'esecutato non è funzionante.

Il fabbricato presenta la classe energetica G, come da Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'ing O. Camilli rilasciato in data 27/06/2017 (Allegato 15).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC

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

L'immobile risulta locato a terzi con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara in data 11/08/2020 al n. 00566-serie 3T (Allegato 17).

Il contratto di locazione è scaduto il 30/06/2024 e presenta un canone mensile pari ad euro 100,00. Tale canone a parere dello scrivente CTU è congruo rispetto all'entità del bene e ai correnti prezzi di mercato. Si evidenzia che nel contratto di locazione all'art. 3 leggesi "Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (dal 01/07/2020 al 30/06/2024) e, salvo disdetta esplicita da comunicarsi ai sensi di legge, verrà automaticamente rinnovato alla scadenza per ulteriori anni 4."

In base a quanto riferito dal locatore e dal locatario in sede di sopralluogo il contratto non è stato esplicitamente disdetto ed è stato formalmente rinnovato.

Il rinnovo è successivo all'ordinanza di sequestro conservativo ex art. 671 c. trascritta presso la Conservatoria di Pescara il 28/12/2017, ai nn.17779/12385 e all'annotazione della sentenza di condanna esecutiva n.1755 del 15/06/2023.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25
BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25
BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25
BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25
BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25
BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25
BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25
BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1990 al 10/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi Giovanni	29/11/1990	115562	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	19/12/1990	12547	9278
		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

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 10/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Pescara il 28/12/2017

Reg. gen. 17779 - Reg. part. 12385

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

Contro **** Omissis ****

Note: A margine del suindicato sequestro risulta annotamento di sentenza di condanna esecutiva del 15/06/2023 nn. 9243/1755 con il quale il Tribunale di Pescara conferma il provvedimento di sequestro.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare che attualmente risultano in essere è il seguente:

- Atto giudiziario ordinanza di sequestro conservativo ex art.671 c.p.c. r.p. n.12385 e relativa annotazione n.1755 del 15/06/2023: onere di cancellazione = € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corvara prot. n. 731 del 17/04/2024 (Allegato 14), il bene ricade in zona agricola. In base a quanto stabilito dalle NTA (Allegato 14) l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è do 0,03 metri cubi per metro quadro; l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del permesso a costruire è un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare mc 800.

Si evidenzia inoltre che l'accesso al bene avviene mediante una servitù di passaggio sul tratturo, il cui uso è regolato dal Piano Tratturi (Allegato 14).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Nell'atto di provenienza del bene leggesi che lo stesso è stato costruito prima del 01/09/1967.

Secondo quanto emerso dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente perito presso il Comune di Corvara, in data 22.05.1974 è stata presentata dalla **** Omissis **** al Comune di Corvara la domanda per ottenere la licenza edilizia per la "Ristrutturazione fabbricato rurale" oggetto di esecuzione immobiliare (Allegato 13).

Da quanto desumibile dalla relazione tecnica allegata al progetto i lavori hanno riguardato:

- demolizione del tetto e delle volte in legno;
- ricostruzione con struttura portante in ferro del solaio di calpestio tra il piano terra primo e il primo piano nonché del solaio di calpestio della copertura a terrazzo;
- realizzazione del solaio di sottotetto e di quello di copertura;
- intonacatura;
- posa di pavimenti;
- posa di infissi.

Si evidenzia che lo stato di fatto non è corrispondente al progetto approvato per le seguenti difformità:

- nello stato di fatto è presente un ripostiglio con accesso esterno dalla corte di pertinenza, non presente nel progetto approvato e non sanabile;
- nello stato di fatto l'altezza dei locali al piano terra è inferiore rispetto all'altezza assentita ed è inoltre incompatibile con l'attuale destinazione d'uso abitativa; tale difformità non è sanabile;
- nello stato di fatto il posizionamento della scala e dei tramezzi del piano terra relativi ai vani cucina e bagno è diversa rispetto al progetto approvato (Confronto tra Allegato 13 e Allegato 16), tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria;
- nello stato di fatto sono presenti contrafforti all'esterno del fabbricato realizzati in assenza di titolo edilizio, tale difformità è sanabile mediante SCIA in sanatoria.

Inoltre, dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente CTU presso il Comune non risulta essere presente una richiesta di agibilità. E' necessario, pertanto, provvedere ad effettuare una "Segnalazione certificata di Agibilità-S.C.A.G.I." al fine di attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'immobile e degli impianti installati.

Il costo per la demolizione del ripostiglio abusivo e per il ripristino delle altezze previste da progetto è pari ad euro 60.000,00.

Il costo per la presentazione della SCIA in sanatoria e per la S.C.A.G.I., considerata anche la necessità di provvedere al reperimento/produzione dei certificati necessari, è stimato pari ad euro 4.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CORVARA (PE) - VIA LINDERA SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25

DESCRIZIONE

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Terreno di 2740 mq catastalmente adibito a pascolo, in forte pendenza con orientamento prevalente a est, accessibile pedonalmente dalla Strada Provinciale 25. Il terreno è attualmente incolto e occupato da bosco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Terreno di 550 mq catastalmente adibito a seminativo, in forte pendenza con orientamento prevalente a est, accessibile pedonalmente. Il terreno è attualmente incolto e occupato da bosco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale a mezzo del Notaio Maria Landolfo, notaio in Perugia. Il bene è pervenuto al **** Omissis **** mediante atto di acquisto dal **** Omissis **** per Notaio Bulferi Giovanni, rep. 115562 del 29/11/1990, trascritto presso la Conservatoria di Pescara il 19/12/1990 ai nn.12547/9278. Tale trascrizione è antecedente di almeno vent'anni rispetto all' ordinanza di sequestro conservativo ex art. 671 c. trascritta presso la Conservatoria di Pescara il 28/12/2017 ai nn.17779/12385 emesso dal Tribunale di PESCARA il 21/12/2017 e all'annotamento di sentenza di condanna esecutiva del 15/06/2023 nn. 9243/1755 con il quale il Tribunale di Pescara conferma il provvedimento di sequestro (trascritto a Pescara il 28/12/2017 ai nn.1779/12385).

Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale, l'estratto catastale storico e il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire tale documentazione presso il N.C.E.U. e il Comune di Corvara (Allegato 22).

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Sebbene il debitore sia in regime di comunione legale dei beni, nell'atto di provenienza del bene oggetto di perizia leggesi: "*dichiara l'acquirente (**** Omissis ****) che il denaro occorso per l'acquisto che precede è personale e pertanto quanto in oggetto non entra in comunione col coniuge costituita **** Omissis ****, che sottoscrive il presente atto per confermare quanto sopra...*".

CONFINI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Il bene confina con i seguenti terreni individuati presso il Catasto Terreni del Comune di Corvara:

- a nord, terreno individuato al fg.14, part. 52 (proprietà **** Omissis ****), 53 e 607 (proprietà **** Omissis ****);

- a sud, terreno individuato al fg.14, part. 56 (proprietà **** Omissis ****);

- a ovest, terreno individuato al fg.14, part 416 (bene 12 della presente relazione);

e presso il Catasto Terreni del Comune di Pietranico:

- a est, terreno individuato al fg.10, part.2 (proprietà **** Omissis ****) salvo altri.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Il bene confina con i seguenti terreni individuati presso il Catasto Terreni del Comune di Corvara:

- a nord, terreno individuato al fg.14, part. 41 (proprietà **** Omissis ****);

- a sud, terreno individuato al fg.14, part. 56 (proprietà **** Omissis ****);

- a ovest, terreno individuato al fg.14, part 57 (proprietà **** Omissis ****);

- a est, terreno individuato al fg.14, part.55 (bene 11 della presente relazione);

salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2740,00 mq	2740,00 mq	1	2740,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2740,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2740,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	550,00 mq	550,00 mq	1	550,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				550,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				550,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1971 al 29/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 55 Qualità Pascolo Cl.01 Superficie (ha are ca) 2740 Reddito dominicale € 1,13 Reddito agrario € 0,57
Dal 29/11/1990 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 55 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2740 Reddito dominicale € 1,13 Reddito agrario € 0,57

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1971 al 29/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 416 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 550 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,99
Dal 29/11/1990 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 416 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 550 Reddito dominicale € 0,54

Reddito agrario € 0,99

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

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
14	55				Pascolo	1	2740 mq	1,13 €	0,57 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno è attualmente incolto e occupato da bosco.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

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
14	416				Seminativo	03	550 mq	0,54 €	0,99 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno è attualmente incolto e occupato da bosco.

PRECISAZIONI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Il terreno è accessibile solo pedonalmente dalla Strada Provinciale 25.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Il terreno è accessibile solo pedonalmente mediante una servitù di passaggio di fatto dal limitrofo bene 11 (lt.3).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Il terreno è attualmente incolto e occupato da bosco.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Il terreno è attualmente incolto e occupato da bosco.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1990 al 10/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi Giovanni	29/11/1990	115562	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	19/12/1990	12547	9278
		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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 10/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Pescara il 28/12/2017

Reg. gen. 17779 - Reg. part. 12385

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

Contro **** Omissis ****

Note: A margine del suindicato sequestro risulta annotamento di sentenza di condanna esecutiva del 15/06/2023 nn. 9243/1755 con il quale il Tribunale di Pescara conferma il provvedimento di sequestro.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare che attualmente risultano in essere è il seguente:

- Atto giudiziario ordinanza di sequestro conservativo ex art.671 c.p.c. r.p. n.12385 e relativa annotazione n.1755 del 15/06/2023: onere di cancellazione = € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CORVARA (PE) - STRADA PROVINCIALE 25

Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corvara prot. n. 731 del 17/04/2024 (Allegato 14), il bene ricade in zona agricola. In base a quanto stabilito dalle NTA (Allegato 14) l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 metri cubi per metro quadro; l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del permesso a costruire è un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare mc 800.

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento sito al primo piano di un edificio di due piani fuori terra senza ascensore. L'appartamento è dotato di un accesso indipendente a piano terra da via Monte Sirente, in comune con i beni siti al piano seminterrato e al piano secondo (entrambi non esegutati). Mediante una scala interna si accede all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare nonché al locale sottotetto (bene non esegutato) e al locale seminterrato (bene non esegutato). L'appartamento occupa l'intero piano ed è dotato di un balcone perimetrale. Da un punto di vista distributivo-funzionale è composto da: ingresso, soggiorno-cucina, studio, due bagni, camera singola, due camere doppie e due ripostigli. Complessivamente l'appartamento ha una superficie lorda pari a circa 183 mq e una esterna (balcone perimetrale) pari a circa 95 mq. Il fabbricato di cui è parte il bene si trova in zona limitrofa all'Ospedale Civile di Pescara, ampiamente dotata di servizi (supermercato, poste, farmacia, scuola etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1619, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 139.110,00

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un terreno di 131 mq catastalmente adibito a seminativo arboreo con orientamento a sud-ovest. Collocato allo stesso livello del piano strada (via Monte Sirente) è recintato sui lati perimetrali confinanti con altre proprietà e con la strada. Il bene nello stato di fatto è adibito in parte a giardino e in parte a rampa di accesso all'autorimessa (bene non esegutato); la rampa di accesso e il giardino sono separati da un muro di contenimento. Presenta un accesso carrabile e pedonale da via Monte Sirente e un accesso dal locale seminterrato (bene non esegutato). L'accesso al giardino avviene tramite una scala in metallo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 3970, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 12.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - via	231,85 mq	600,00 €/mq	€ 139.110,00	100,00%	€ 139.110,00

Monte Sirente 42					
Bene N° 4 - Terreno Pescara (PE) - via Monte Sirente 42	152,50 mq	80,00 €/mq	€ 12.200,00	100,00%	€ 12.200,00
Valore di stima:					€ 151.310,00

Valore di stima: € 151.310,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento catastale- beni 1 e 4	1.000,00	€
S.C.I.A. in sanatoria e S.C.A.G.I. per il bene 1 e S.C.I.A. in sanatoria per il bene n.4	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 147.310,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un fabbricato rurale su due piani (piano terra e piano primo). L'immobile è localizzato in via Lindera snc, a 4,4 Km circa dal centro del paese di Corvara, in una zona rurale ove non sono presenti servizi nelle immediate vicinanze. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è attualmente utilizzato come abitazione e i vani presentano le seguenti destinazioni d'uso: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina al piano terra e due camere da letto (una delle quali con balcone) e terrazzo al piano primo; i due piani sono collegati mediante un vano scala a servizio esclusivo dell'immobile. Si evidenzia che nello stato di fatto l'altezza dei locali al piano terra è inferiore rispetto all'altezza assentita ed è inoltre incompatibile con l'attuale destinazione d'uso abitativa. L'immobile ha una superficie convenzionale pari a circa 153 mq e presenta un'area di pertinenza perimetrale di circa 778 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 453, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 103.896,00

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25

Terreno di 190 mq catastalmente adibito ad area rurale, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile dalla Strada Provinciale 25 con servitù di passaggio sul tratturo demaniale. Il terreno è attualmente incolto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 452, Qualità Area rurale

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

Valore di stima del bene: € 1.900,00

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25

Terreno di 1.625 mq catastalmente adibito a seminativo arborato, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile dalla Strada Provinciale 25 con servitù di passaggio sul tratturo demaniale. Il terreno è attualmente incolto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 454, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*
Valore di stima del bene: € 3.250,00

- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
Terreno di 3.180 mq catastalmente adibito a seminativo arborato, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile dalla Strada Provinciale 25 con servitù di passaggio sul tratturo demaniale. Il terreno è attualmente incolto.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 12, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*
Valore di stima del bene: € 6.360,00
- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
Terreno di 455 mq catastalmente adibito a seminativo, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile con servitù di passaggio sui beni n.7 o n.8 del presente lotto. Il terreno è attualmente incolto.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 20, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*
Valore di stima del bene: € 910,00
- Bene N° 10** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
Terreno di 470 mq catastalmente adibito a seminativo arborato e uliveto, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile con servitù di passaggio sui beni n.8 o n.7-9 del presente lotto. Il terreno è attualmente incolto.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 22, Qualità Sem. arbor e Uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*
Valore di stima del bene: € 940,00

Si evidenzia che nella visura storica catastale risulta che i beni del lotto 2 erano di proprietà del Comune di Corvara e che il * Omissis **** era livellario. **** Omissis **** è divenuto proprietario in seguito ad un atto del 06/07/1990 Pubblico ufficiale CO.RE.CO. Dall'accesso agli atti effettuato dalla scrivente CTU presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il Catasto, il Tribunale de L'Aquila, il Comune di Corvara e dalle informative ricevute dalla Regione Abruzzo (Allegato 11) tale atto non risulta presente in archivio. Si rimanda al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato rurale Corvara (PE) - Via Lindera snc	230,88 mq	450,00 €/mq	€ 103.896,00	100,00%	€ 103.896,00
Bene N° 6 - Terreno Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	190,00 mq	10,00 €/mq	€ 1.900,00	100,00%	€ 1.900,00
Bene N° 7 - Terreno Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	1625,00 mq	2,00 €/mq	€ 3.250,00	100,00%	€ 3.250,00
Bene N° 8 - Terreno Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	3180,00 mq	2,00 €/mq	€ 6.360,00	100,00%	€ 6.360,00

Bene N° 9 - Terreno Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	455,00 mq	2,00 €/mq	€ 910,00	100,00%	€ 910,00
Bene N° 10 - Terreno Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	470,00 mq	2,00 €/mq	€ 940,00	100,00%	€ 940,00
Valore di stima:					€ 117.256,00

Valore di stima: € 117.256,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento catastale	1000,00	€
Demolizione opere abusive non sanabili e ripristino delle altezze come da progetto.	60000,00	€
S.C.I.A. in sanatoria e S.C.A.G.I.	4000,00	€

Valore finale di stima: € 52.256,00

LOTTO 3

- Bene N° 11** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
 Terreno di 2740 mq catastalmente adibito a pascolo, in forte pendenza con orientamento prevalente a est, accessibile pedonalmente dalla Strada Provinciale 25. Il terreno è attualmente incolto e occupato da bosco.
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 55, Qualità Pascolo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.110,00
- Bene N° 12** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
 Terreno di 550 mq catastalmente adibito a seminativo, in forte pendenza con orientamento prevalente a est, accessibile pedonalmente. Il terreno è attualmente incolto e occupato da bosco.
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 416, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 825,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	2740,00 mq	1,50 €/mq	€ 4.110,00	100,00%	€ 4.110,00
Bene N° 12 - Terreno Corvara (PE) - Strada Provinciale 25	550,00 mq	1,50 €/mq	€ 825,00	100,00%	€ 825,00

Valore di stima: € 4.935,00

Valore finale di stima: € 4.935,00

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

Pescara, li 10/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. De Gregorio Stefania

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1-Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Lotto 1- Atti di provenienza
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Lotto 1- Documentazione catastale (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Lotto 1- titoli edilizi abilitativi
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 1- Certificato di destinazione urbanistica ed estratto del PRG
- ✓ N° 6 Altri allegati - Lotto 1- Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Lotto 1- Individuazione difformità edilizia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Lotto 1- Certificato di residenza
- ✓ N° 9 Foto - Lotto 1- Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Lotto 2- Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Lotto 2- Atti di provenienza
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Lotto 2- Documentazione catastale (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Lotto 2- Titoli edilizi abilitativi
- ✓ N° 14 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 2- Certificato di destinazione urbanistica, estratto delle Norme Tecniche di Attuazione e Piano Quadro Tratturi



- ✓ N° 15 Altri allegati - Lotto 2- Certificato di idoneità statica, dichiarazione di rispondenza dell'impianto termico e Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 16 Altri allegati - Lotto 2- Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 17 Altri allegati - Lotto 2- Contratto di locazione
- ✓ N° 18 Altri allegati - Lotto 2- Determinazioni per le concessioni tratturali
- ✓ N° 19 Foto - Lotto 2- Documentazione fotografica
- ✓ N° 20 Altri allegati - Lotto 3- Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 21 Atto di provenienza - Lotto 3- Atti di provenienza
- ✓ N° 22 Visure e schede catastali - Lotto 3- Documentazione catastale (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 23 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 3- Certificato di destinazione urbanistica e estratto delle Norme Tecniche di Attuazione
- ✓ N° 24 Foto - Lotto 3- Documentazione fotografica



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42
Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento sito al primo piano di un edificio di due piani fuori terra senza ascensore. L'appartamento è dotato di un accesso indipendente a piano terra da via Monte Sirente, in comune con i beni siti al piano seminterrato e al piano secondo (entrambi non esegutati) . Mediante una scala interna si accede all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare nonché al locale sottotetto (bene non esegutato) e al locale seminterrato (bene non esegutato). L'appartamento occupa l'intero piano ed è dotato di un balcone perimetrale. Da un punto di vista distributivo-funzionale è composto da: ingresso, soggiorno-cucina, studio, due bagni, camera singola, due camere doppie e due ripostigli. Complessivamente l'appartamento ha una superficie lorda pari a circa 183 mq e una esterna (balcone perimetrale) pari a circa 95 mq. Il fabbricato di cui è parte il bene si trova in zona limitrofa all'Ospedale Civile di Pescara, ampiamente dotata di servizi (supermercato, poste, farmacia, scuola etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1619, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di esecuzione immobiliare, secondo quanto indicato nella Tavola "C1 DCC 26/2020" del P.R.G. vigente del Comune di Pescara, ricade nella sottozona B3: Completamento e Recupero disciplinata dall'art. 33 delle NTA (Allegato 5).
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - via Monte Sirente 42
Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un terreno di 131 mq catastalmente adibito a seminativo arboreo con orientamento a sud-ovest. Collocato allo stesso livello del piano strada (via Monte Sirente) è recintato sui lati perimetrali confinanti con altre proprietà e con la strada. Il bene nello stato di fatto è adibito in parte a giardino e in parte a rampa di accesso all'autorimessa (bene non esegutato); la rampa di accesso e il giardino sono separati da un muro di contenimento. Presenta un accesso carrabile e pedonale da via Monte Sirente e un accesso dal locale seminterrato (bene non esegutato). L'accesso al giardino avviene tramite una scala in metallo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 3970, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara, il bene ricade per la maggior parte della sua superficie nella Sottozona B3 "Completamento e Recupero" e per una piccola parte nella Sottozona B7 " Trasformazione integrale" - Comparto n.5.03A2, sottozone disciplinate rispettivamente all'art.33 e 37 delle NTA. (Allegato 5). Dall'analisi della documentazione urbanistica, nello specifico risulta che il bene ricade per circa 18 mq nel Comparto n.5.03A2, per circa 99 mq nella Sottozona B3 e per circa 14 mq nella viabilità (via Monte Sirente).

Prezzo base d'asta: € 147.310,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Corvara (PE) - Via Lindera snc
Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un fabbricato rurale su due piani (piano terra e piano primo). L'immobile è localizzato in via Lindera snc, a 4,4 Km circa dal centro del paese di Corvara, in una zona rurale ove non sono presenti servizi nelle immediate vicinanze. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è attualmente utilizzato come abitazione e i vani presentano le seguenti destinazioni d'uso: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina al piano terra e due camere da letto

(una delle quali con balcone) e terrazzo al piano primo; i due piani sono collegati mediante un vano scala a servizio esclusivo dell'immobile. Si evidenzia che nello stato di fatto l'altezza dei locali al piano terra è inferiore rispetto all'altezza assentita ed è inoltre incompatibile con l'attuale destinazione d'uso abitativa. L'immobile ha una superficie convenzionale pari a circa 153 mq e presenta un'area di pertinenza perimetrale di circa 778 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 453, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corvara prot. n. 731 del 17/04/2024 (Allegato 14), il bene ricade in zona agricola. In base a quanto stabilito dalle NTA (Allegato 14) l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 metri cubi per metro quadro; l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del permesso a costruire è un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare mc 800. Si evidenzia inoltre che l'accesso al bene avviene mediante una servitù di passaggio sul tratturo, il cui uso è regolato dal Piano Tratturi (Allegato 14).

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25

Terreno di 190 mq catastalmente adibito ad area rurale, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile dalla Strada Provinciale 25 con servitù di passaggio sul tratturo demaniale. Il terreno è attualmente incolto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 452, Qualità Area rurale L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corvara prot. n. 731 del 17/04/2024 (Allegato 14), il bene ricade in zona agricola. In base a quanto stabilito dalle NTA (Allegato 14) l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 metri cubi per metro quadro; l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del permesso a costruire è un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare mc 800. Si evidenzia inoltre che l'accesso al bene avviene mediante una servitù di passaggio sul tratturo, il cui uso è regolato dal Piano Tratturi (Allegato 14).

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25

Terreno di 1.625 mq catastalmente adibito a seminativo arborato, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile dalla Strada Provinciale 25 con servitù di passaggio sul tratturo demaniale. Il terreno è attualmente incolto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 454, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corvara prot. n. 731 del 17/04/2024 (Allegato 14), il bene ricade in zona agricola. In base a quanto stabilito dalle NTA (Allegato 14) l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 metri cubi per metro quadro; l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del permesso a costruire è un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare mc 800. Si evidenzia inoltre che l'accesso al bene avviene mediante una servitù di passaggio sul tratturo, il cui uso è regolato dal Piano Tratturi (Allegato 14).

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25

Terreno di 3.180 mq catastalmente adibito a seminativo arborato, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile dalla Strada Provinciale 25 con servitù di passaggio sul tratturo demaniale. Il terreno è

attualmente

incolto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 12, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corvara prot. n. 731 del 17/04/2024 (Allegato 14), il bene ricade in zona agricola. In base a quanto stabilito dalle NTA (Allegato 14) l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è do 0,03 metri cubi per metro quadro; l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del permesso a costruire è un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare mc 800. Si evidenzia inoltre che l'accesso al bene avviene mediante una servitù di passaggio sul tratturo, il cui uso è regolato dal Piano Tratturi (Allegato 14).

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25

Terreno di 455 mq catastalmente adibito a seminativo, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile con servitù di passaggio sui beni n.7 o n.8 del presente lotto. Il terreno è attualmente incolto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 20, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corvara prot. n. 731 del 17/04/2024 (Allegato 14), il bene ricade in zona agricola. In base a quanto stabilito dalle NTA (Allegato 14) l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è do 0,03 metri cubi per metro quadro; l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del permesso a costruire è un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare mc 800. Si evidenzia inoltre che l'accesso al bene avviene mediante una servitù di passaggio sul tratturo, il cui uso è regolato dal Piano Tratturi (Allegato 14).

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25

Terreno di 470 mq catastalmente adibito a seminativo arborato e uliveto, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile con servitù di passaggio sui beni n.8 o n.7-9 del presente lotto. Il terreno è attualmente incolto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 22, Qualità Sem. arbor e Uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corvara prot. n. 731 del 17/04/2024 (Allegato 14), il bene ricade in zona agricola. In base a quanto stabilito dalle NTA (Allegato 14) l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è do 0,03 metri cubi per metro quadro; l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del permesso a costruire è un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare mc 800. Si evidenzia inoltre che l'accesso al bene avviene mediante una servitù di passaggio sul tratturo, il cui uso è regolato dal Piano Tratturi (Allegato 14).

Prezzo base d'asta: € 52.256,00

*Si evidenzia che nella visura storica catastale risulta che i beni del lotto 2 erano di proprietà del Comune di Corvara e che il **** Omissis **** era livellario. **** Omissis **** è divenuto proprietario in seguito ad un atto del 06/07/1990 Pubblico ufficiale CO.RE.CO. Dall'accesso agli atti effettuato dalla scrivente CTU presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il Catasto, il Tribunale de L'Aquila, il Comune di Corvara e dalle informative ricevute dalla Regione Abruzzo (Allegato 11) tale atto non risulta presente in archivio. Si rimanda al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25

Terreno di 2740 mq catastalmente adibito a pascolo, in forte pendenza con orientamento prevalente a est, accessibile pedonalmente dalla Strada Provinciale 25. Il terreno è attualmente incolto e occupato da bosco.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 55, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corvara prot. n. 731 del 17/04/2024 (Allegato 14), il bene ricade in zona agricola. In base a quanto stabilito dalle NTA (Allegato 14) l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 metri cubi per metro quadro; l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del permesso a costruire è un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare mc 800.

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Corvara (PE) - Strada Provinciale 25

Terreno di 550 mq catastalmente adibito a seminativo, in forte pendenza con orientamento prevalente a est, accessibile pedonalmente. Il terreno è attualmente incolto e occupato da bosco.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 416, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corvara prot. n. 731 del 17/04/2024 (Allegato 14), il bene ricade in zona agricola. In base a quanto stabilito dalle NTA (Allegato 14) l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 metri cubi per metro quadro; l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del permesso a costruire è un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare mc 800.

Prezzo base d'asta: € 4.935,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.310,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - via Monte Sirente 42		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1619, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	231,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Si rileva, però, che sul solaio di copertura, in corrispondenza del balcone che affaccia su via Monte Sirente, sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni dovute verosimilmente al mal funzionamento dei canali di gronda; sono altresì presenti tracce di infiltrazioni nel solaio di copertura interno al soggiorno (Allegato 9 foto 8, 9). In corrispondenza di alcuni parapetti del balcone sono presenti crepe all'intonaco (Allegato 9 foto 30). Nel bagno, collocato nella zona notte, si rileva la presenza di crepe e sollevamenti delle piastrelle del pavimento. Inoltre, l'esecutato riferisce che la caldaia non funziona sia per ciò che attiene il riscaldamento che per l'acqua calda sanitaria (Allegato 9 foto 11).		
Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento sito al primo piano di un edificio di due piani fuori terra senza ascensore. L'appartamento è dotato di un accesso indipendente a piano terra da via Monte Sirente, in comune con i beni siti al piano seminterrato e al piano secondo (entrambi non eseguiti). Mediante una scala interna si accede all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare nonché al locale sottotetto (bene non eseguito) e al locale seminterrato (bene non eseguito). L'appartamento occupa l'intero piano ed è dotato di un balcone perimetrale. Da un punto di vista distributivo-funzionale è composto da: ingresso, soggiorno-cucina, studio, due bagni, camera singola, due camere doppie e due ripostigli. Complessivamente l'appartamento ha una superficie lorda pari a circa 183 mq e una esterna (balcone perimetrale) pari a circa 95 mq. Il fabbricato di cui è parte il bene si trova in zona limitrofa all'Ospedale Civile di Pescara, ampiamente dotata di servizi (supermercato, poste, farmacia, scuola etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta la residenza del debitore Sig. **** Omissis ****, della di lui coniuge Sig.ra **** Omissis **** e della Sig.ra **** Omissis ****, suocera del Sig. **** Omissis ****. Sul certificato di residenza e sulla carta di identità della Sig.ra **** Omissis **** la residenza viene indicata in via Monte Sirente n.44 (Allegato 8), cioè ad un numero civico differente rispetto a quello del bene eseguito (via Monte Sirente n.42). In base a quanto riferito dal debitore in sede di sopralluogo, trattasi di un errore materiale, in quanto la Sig.ra **** Omissis **** risiede con il Sig. **** Omissis **** in quanto necessita di assistenza a causa delle sue condizioni di salute.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Pescara (PE) - via Monte Sirente 42		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 3970, Qualità Seminativo arborato	Superficie	152,50 mq
Stato conservativo:	Il bene è in buono stato conservativo.		

Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un terreno di 131 mq catastalmente adibito a seminativo arboreo con orientamento a sud-ovest. Collocato allo stesso livello del piano strada (via Monte Sirente) è recintato sui lati perimetrali confinanti con altre proprietà e con la strada. Il bene nello stato di fatto è adibito in parte a giardino e in parte a rampa di accesso all'autorimessa (bene non eseguito); la rampa di accesso e il giardino sono separati da un muro di contenimento. Presenta un accesso carrabile e pedonale da via Monte Sirente e un accesso dal locale seminterrato (bene non eseguito). L'accesso al giardino avviene tramite una scala in metallo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. **** Omissis **** e dalla di lui coniuge Sig.ra **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.256,00

Bene N° 5 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Corvara (PE) - Via Lindera snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 453, Categoria A3	Superficie	230,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Nel bagno del piano terra in corrispondenza della parete che confina con la cucina e in corrispondenza del solaio sono presenti crepe sulla muratura. Crepe diffuse sono presenti anche in corrispondenza del solaio della zona d'ingresso, della cucina al piano terra e nelle pareti del vano scala. Si tratta di crepe dovute verosimilmente ai movimenti di assestamento del terreno e conseguentemente dell'immobile (Allegato 19). Per l'immobile è stato rilasciato in data 10.12.2017 dall'ing. E. Massari il certificato di idoneità statica (Allegato 15).		
Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un fabbricato rurale su due piani (piano terra e piano primo). L'immobile è localizzato in via Lindera snc, a 4,4 Km circa dal centro del paese di Corvara, in una zona rurale ove non sono presenti servizi nelle immediate vicinanze. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è attualmente utilizzato come abitazione e i vani presentano le seguenti destinazioni d'uso: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina al piano terra e due camere da letto (una delle quali con balcone) e terrazzo al piano primo; i due piani sono collegati mediante un vano scala a servizio esclusivo dell'immobile. Si evidenzia che nello stato di fatto l'altezza dei locali al piano terra è inferiore rispetto all'altezza assentita ed è inoltre incompatibile con l'attuale destinazione d'uso abitativa. L'immobile ha una superficie convenzionale pari a circa 153 mq e presenta un'area di pertinenza perimetrale di circa 778 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Corvara (PE) - Strada Provinciale 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 452, Qualità	Superficie	190,00 mq

	Area rurale
Stato conservativo:	Il terreno è attualmente incolto.
Descrizione:	Terreno di 190 mq catastalmente adibito ad area rurale, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile dalla Strada Provinciale 25 con servitù di passaggio sul tratturo demaniale. Il terreno è attualmente incolto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 7 - Terreno	
Ubicazione:	Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
Diritto reale:	Proprietà
	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 454, Qualità Seminativo arborato
	Superficie 1625,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è attualmente incolto.
Descrizione:	Terreno di 1.625 mq catastalmente adibito a seminativo arborato, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile dalla Strada Provinciale 25 con servitù di passaggio sul tratturo demaniale. Il terreno è attualmente incolto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 8 - Terreno	
Ubicazione:	Corvara (PE) - Strada Provinciale 25
Diritto reale:	Proprietà
	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 12, Qualità Seminativo arborato
	Superficie 3180,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è attualmente incolto.
Descrizione:	Terreno di 3.180 mq catastalmente adibito a seminativo arborato, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile dalla Strada Provinciale 25 con servitù di passaggio sul tratturo demaniale. Il terreno è attualmente incolto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Corvara (PE) - Strada Provinciale 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 20, Qualità Seminativo	Superficie	455,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è attualmente incolto.		
Descrizione:	Terreno di 455 mq catastalmente adibito a seminativo, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile con servitù di passaggio sui beni n.7 o n.8 del presente lotto. Il terreno è attualmente incolto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Corvara (PE) - Strada Provinciale 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 22, Qualità Sem. arbor e Uliveto	Superficie	470,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è attualmente incolto.		
Descrizione:	Terreno di 470 mq catastalmente adibito a seminativo arborato e uliveto, in lieve pendenza con orientamento a sud, accessibile con servitù di passaggio sui beni n.8 o n.7-9 del presente lotto. Il terreno è attualmente incolto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

*Si evidenzia che nella visura storica catastale risulta che i beni del lotto 2 erano di proprietà del Comune di Corvara e che il **** Omissis **** era livellario. **** Omissis **** è divenuto proprietario in seguito ad un atto del 06/07/1990 Pubblico ufficiale CO.RE.CO. Dall'accesso agli atti effettuato dalla scrivente CTU presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il Catasto, il Tribunale de L'Aquila, il Comune di Corvara e dalle informative ricevute dalla Regione Abruzzo (Allegato 11) tale atto non risulta presente in archivio. Si rimanda al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.935,00

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Corvara (PE) - Strada Provinciale 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 55, Qualità Pascolo	Superficie	2740,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è attualmente incolto e occupato da bosco.		
Descrizione:	Terreno di 2740 mq catastalmente adibito a pascolo, in forte pendenza con orientamento prevalente a est, accessibile pedonalmente dalla Strada Provinciale 25. Il terreno è attualmente incolto e occupato da bosco.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Corvara (PE) - Strada Provinciale 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 416, Qualità Seminativo	Superficie	550,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è attualmente incolto e occupato da bosco.		
Descrizione:	Terreno di 550 mq catastalmente adibito a seminativo, in forte pendenza con orientamento prevalente a est, accessibile pedonalmente. Il terreno è attualmente incolto e occupato da bosco.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®