
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vanarelli Michelangelo, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Notaresco (TE) - Località Capracchia.....	4
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) - Località Capracchia.....	4
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Notaresco (TE) - Località Capracchia.....	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Regolarità edilizia.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini.....	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	14
Patti	15
Stato conservativo.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17

Lotto 3	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	19
Patti	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Regolarità edilizia.....	23
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Lotto 3	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2016 del R.G.E.....	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 218.610,00	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 114.730,00	28
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 105.000,00	28

INCARICO

All'udienza del 06/07/2017, il sottoscritto Geom. Vanarelli Michelangelo, con studio in Fraz. Campovalano Via del Monte, 2 - 64012 - Campli (TE), email vanarelli.michele@libero.it, PEC michele.vanarelli@pec.it, Tel. 0861 56495 - 328 1098847, Fax 085 7992665, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Notaresco (TE) - Località Capracchia
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) - Località Capracchia
- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Notaresco (TE) - Località Capracchia

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A NOTARESCO (TE) - LOCALITÀ CAPRACCHIA

Fondo rustico con sovrastante fabbricato colonico ed annessi agricoli, in un unico corpo, sito in comune di Notaresco alla località Capracchia.

Trattasi di azienda agricola di proprietà del signor ***** , ubicata a ridosso del sistema collinare che prospetta sulla vallata del Vomano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NOTARESCO (TE) - LOCALITÀ CAPRACCHIA

Appezamento di terreno edificabile con sovrastante tettoia di mq.35, sito in comune di Notaresco c.da Capracchia.

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile, privo di infrastrutture, di proprietà del signor ***Omissis***.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A NOTARESCO (TE) - LOCALITÀ CAPRACCHIA

Fabbricato in parte commerciale, sito in comune di Notaresco c.da Capracchia.
Trattasi di un capannone con annesso corte, di proprietà del signor ***Omissis***.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Notaresco (TE) - Località Capracchia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico del comune di Notaresco, l'esecutato risulta coniugato con la signora ***Omissis***.

CONFINI

L'azienda agricola confina con strada comunale Capracchia, fosso Saggio, Strada vicinale della Fonte Dello Zolfo, fog. 16 p.la -52-55-66-227-221-229, strada comunale per Notaresco, Fosso Rascitta, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	56,00 mq	101,00 mq	0,25	25,25 mq	2,55 m	PT
Locale di sgombero	21,50 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	2,04 m	PT
corte	29,00 mq	29,00 mq	0,10	2,90 mq	0,00 m	PT
portico	9,40 mq	9,40 mq	0,10	0,94 mq	0,00 m	PT
appartamento	50,00 mq	70,00 mq	0,30	21,00 mq	2,50 m	P1
terrazzo	23,00 mq	27,00 mq	0,10	2,70 mq	0,00 m	P1
magazzino	22,00 mq	30,00 mq	0,10	3,00 mq	3,10 m	PT
capannone	292,00 mq	306,00 mq	0,25	76,50 mq	3,30 m	PT
chiesa	33,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	3,13 m	PT
Terreno agricolo	312376,00 mq	312376,00 mq	0,00	468,56 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				624,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				624,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato colonico e le sue pertinenze sono stati valutati con coefficiente bassissimi a causa dei danni riportati dal terremoto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Si allegano visure storiche catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	198	2		A2	2	6,0 vani	Totale: 192 mq mq	387,34 €	T-1		
	16	200			C2	2	23 mq	Totale: 48 mq mq	24,94 €	T		
	16	212			B7	U	140 mq	Totale: 40	101,23 €	T		

							mq mq			
	16	213			C7	U	306 mq	Totale: 431 mq mq	118,53 €	T

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
16	44				Seminativo irriguo	1	00 28 80 mq	29,75 €	19,34 €	
16	45		AA		Uliveto		00 28 65 mq	14,06 €	13,32 €	
16	45		AB		Seminativo arborato	4	00 16 10 mq	5,4 €	6,65 €	
16	91		AA		Seminativo	4	00 10 00 mq	2,32 €	3,87 €	
16	91		AB		Fabbricato rurale		00 04 50 mq			
16	93		AA		Seminativo arborato	3	00 03 69 mq	1,81 €	1,72 €	
16	93		AB		Seminativo irriguo	1	00 64 81 mq	66,94 €	43,51 €	
16	94		AA		Uliveto		00 22 16 mq	10,87 €	10,3 €	
16	94		AB		Seminativo irriguo	1	00 86 04 mq	192,16 €	124,91 €	
16	104		AA		Uliveto		00 02 03 mq	1 €	0,94 €	
16	104		AB		Seminativo	3	00 06 67 mq	49,58 €	46,83 €	
24	86		AA		Uliveto		03 26 57 mq	160,23 €	151,79 €	
24	86		AB		Seminativo irriguo	1	01 37 03 mq	141,54 €	92 €	
24	87		AA		Seminativo	3	00 27 00 mq	12,55 €	11,85 €	
24	87		AB		Pascolo arborato		00 81 00 mq	6,69 €	2,09 €	
24	88				Pascolo	U	00 00 81 mq	0,04 €	0,02 €	
24	134		AA		Seminativo irriguo	1	00 31 29 mq	32,32 €	21,01 €	
24	134		AB		Pascolo		00 34 11 mq	1,76 €	0,88 €	
16	140				Seminativo arborato	3	00 01 90 mq	0,93 €	0,88 €	
16	143				Uliveto		00 05 40 mq	2,65 €	2,51 €	
16	50		AA		Uliveto		00 10 00 mq	4,91 €	4,65 €	

16	50		AB		Seminativo	4	01 73 40 mq	40,3 €	67,17 €	
16	51				Pascolo arborato	U	00 56 90 mq	4,7 €	1,47 €	
16	54		AA		Uliveto		00 25 00 mq	12,27 €	11,62 €	
16	54		AB		Seminativo	4	03 70 00 mq	85,99 €	143,32 €	
16	57		AA		Uliveto		00 05 00 mq	2,45 €	2,32 €	
16	57		AB		Seminativo	4	01 75 10 mq	40,69 €	67,82 €	
16	58		AA		Seminativo	4	00 29 00 mq	6,74 €	11,23 €	
16	58		AB		Pascolo		00 20 60 mq	1,06 €	0,53 €	
16	62		AA		Uliveto		00 08 03 mq	3,94 €	3,73 €	
16	62		AB		Seminativo	3	00 85 87 mq	39,91 €	37,7 €	
16	68		AA		Uliveto		00 38 53 mq	18,9 €	17,91 €	
16	68		AB		Seminativo arborato	3	00 09 97 mq	4,89 €	4,63 €	
16	69		AA		Uliveto		00 10 00 mq	4,91 €	4,65 €	
16	69		AB		Seminativo	4	03 09 50 mq	71,93 €	119,88 €	
16	70				Pascolo arborato	U	00 72 00 mq	5,95 €	1,86 €	
16	95		AA		Uliveto		00 50 00 mq	24,53 €	23,24 €	
16	95				Seminativo arborato	3	01 70 90 mq	83,85 €	79,44 €	
24	113				Pascolo	U	01 16 70 mq	6,03 €	3,01 €	
24	114		AA		Uliveto		00 18 00 mq	8,83 €	8,37 €	
24	114		AB		Seminativo	4	00 99 00 mq	23,01 €	38,35 €	
24	115		AA		Seminativo arborato	3	00 69 46 mq	34,08 €	32,29 €	
24	115		AB		Pascolo		00 11 94 mq	0,62 €	0,31 €	
24	136		AA		Seminativo	3	00 32 00 mq	14,87 €	14,05 €	
24	136		AB		Seminativo arborato	4	00 07 10 mq	2,38 €	2,93 €	
24	137		AA		Seminativo	3	00 19 91 mq	9,25 €	8,74 €	
24	137		AB		Uliveto		00 05 00 mq	2,45 €	2,32 €	
24	137		AC		Prato arborato		00 00 69 mq	0,06 €	0,02 €	
16	209				Fabbricato rurale		00 01 90 mq			

16	211				Uliveto	U	00 03 70 mq	1,82 €	1,72 €	
----	-----	--	--	--	---------	---	-------------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poichè in adiacenza al capannone è stato realizzato un magazzino privo di concessione edilizia, della superficie di mq 50.

PATTI

I fabbricati ad oggi non risultano occupati.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili sono in abbandono e in pessimo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato principale e il magazzino hanno accessi e corti comuni con gli immobili adiacenti (p.la 98 sub. 1 e gli altri sub. della p.la 200).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva che il fondo rustico in particolare i terreni riportati al foglio 24 sono attraversati da una linea elettrica sostenuta da pali in cemento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondo rustico con sovrastanti fabbricati colonici e annessi agricoli, necessari per lo svolgimento dell'attività.

I terreni giacciono in collina, in forte pendenza, sono esposti per la maggior parte a solatio, dal punto di vista fisiologico sono fortemente argillosi ed hanno uno strato lavorabile di cm 60/70.

Esiste una grande quantità di terreno incolto, mentre la restante superficie è coltivata con colture erbacee foraggiere avvicendate.

Si nota infatti che i terreni sono infestati da erbacce e sterpaglie, mentre la vegetazione arborea costituita da oltre 200 piante di ulivi, è stata lasciata completamente in abbandono, da diversi anni non è stata realizzata la potatura la sarchiatura e la concimazione.

Anche il piccolo laghetto, che in passato veniva utilizzato per l'irrigazione, è stato lasciato in abbandono e l'invaso è privo di acqua.

Fanno parte del fondo alcuni fabbricati ed in particolare:

1) Fabbricato agricolo (fog. 16 p.la 198 sub 2) composto da:

-Piano terra adibito a zona giorno, con ingresso, soggiorno, cucina e fondaco, inoltre di un porticato e

di corte esclusiva.

-Piano primo di dimensioni minori del piano terra, adibito a zona notte e accessibile da scalinata interna, con disimpegno, due camere da letto e bagno, inoltre di un ampio terrazzo.

Ha struttura portante in muratura, poggiante su fondazione continua, il solaio di piano è costituito da volte in mattoni pieni, mentre il solaio di pendenza a due acque è in c.a. e laterizi, il manto di copertura è in coppi.

Internamente gl'intonaci sono in malta cementizia tirati a fino con pezza e rivestiti con tinteggiatura a tempera, i pavimenti sono in cotto, le porte, le finestre e le persiane, sono in legno; il bagno è rivestito con piastrelle maiolicate, completo di sanitari e rubinetterie; i gradini della scalinata sono rivestiti con mattoncini in cotto; il locale ad uso fondaco è pavimentato con massetto in calcestruzzo ed ha infissi in ferro.

Il fabbricato è fornito di tutti gl'impianti elettrico, idrico e termico, quest'ultimo alimentato a gas.

Si fa presente che a seguito degli eventi sismici verificatesi, la costruzione è stata resa inagibile dal sindaco del Comune di Notaresco, i danni rilevabili interessano le murature del piano terra, le quali presentano delle lesioni e intonacatura scrostata.

2) Locale ad uso magazzino (fog. 16 p.la 200), in pessimo stato di manutenzione, quasi fatiscente, realizzato con struttura portante in muratura, poggiante su fondazione continua, il solaio di piano è costituito da solaio in legno e coppi.

3) Capannone (fog. 16 p.la 213), insiste su di un appezzamento di terreno recintato con muro in cemento armato e rete metallica, tamponato su due lati con blocchetti in laterizi

Ha struttura portante in cemento armato, poggiante su fondazione in calcestruzzo armato, con copertura costituita da capriate in cemento armato, manto in tegole e tavelloni in laterizi, la pavimentazione è costituita da massetto in calcestruzzo.

In adiacenza del suddetto capannone, è stata realizzata abusivamente, altra costruzione in cemento armato con copertura costituita da capriate in cemento e manto in lastre di eternit, la pavimentazione è costituita da massetto in calcestruzzo, gl'infissi esterni sono uno in lamiera zincata e l'altro in alluminio e vetro.

4) Piccola chiesetta (fog. 16 p.la 212), completa di rifiniture interne ed esterne, con struttura portante in muratura, poggiante su fondazione continua, avente copertura in legno e coppi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Tutte le costruzioni non sono occupate né utilizzate, in particolare la casa colonica è inaccessibile a causa dei danni del sisma.

Si precisa che i suddetti terreni, sono stati affittati al signor ***Omissis*** per una durata di anni di anni 5 (da 18.01.2018 a 10.11.2012) il canone è stato pattuito in € 50.000 (cinquantamila euro)

Contratto d'affitto registrato a Teramo il 01-02-2018 n° 000398- serie 3T

Detto contratto registrato dopo il pignoramento dei terreni è revocabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1986	**** Omissis ****	atto di acquiescenza al testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Battista Bracone	11/10/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	10/11/1986	7782	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	31/10/1986	3227	
Dal 05/03/2004	**** Omissis ****	decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/03/2004	124	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	02/04/2004	4222	
		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 risulta attualmente invariata.

Da ***** derivano per atto di acquiescenza al testamento del 11/10/1986 le seguenti particelle:

- foglio 16 particella 44-45-91-93-94-104-140-143-200(ex 143-213(158)-209(ex 143/b)-211(ex 144/b);

- foglio 24 part. 86-87-88;

Mentre da ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** sempre col medesimo atto

- foglio 16 part. 50-51-54-57-58-62-68-69-70e 95;

- foglio 24 part. 113-114-115-136 e 137.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Teramo il 06/05/2004
 Reg. gen. 8365 - Reg. part. 1355
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 150.000,00
 Spese: € 150.000,00
 Rogante: Notaio De Rosa Teresa
 Data: 05/05/2004
 N° repertorio: 22369
 Note: gravante su immobili distinti al fog. 16 p.lle 50-51-54-57-58-62-68-69-70 e fog. 24 p.lle 113-115-136-137
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 08/09/2009
 Reg. gen. 15115 - Reg. part. 3541
 Importo: € 0,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: gravante su immobili distinti al fog. 16 p.lle 198 sub 2-200-201-44-45-50-51-54-57-58-62-68-69-70-91-93-94-95-104-140-143 e fog. 24 p.lle 16-86-87-88-113-115-134-136-137
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 13/10/2009
 Reg. gen. 17040 - Reg. part. 4047
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 124.192,78
 Note: gravante sugli immobili distinti al fog. 16 p.lle 198 sub 2-200-201-212-213-44-45-50-51-54-57-58-62-68-69-70-91-93-94-95-104-140-143-209-211 e fog. 24 p.lle 16-86-87-88-113-114-115-134-136-137
- **ipoteca legale** derivante da norma art. 77 DPR 602/73 e art. 16 D.LGS n° 46
 Iscritto a Teramo il 16/02/2010
 Reg. gen. 2573 - Reg. part. 695
 Importo: € 0,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: gravante su immobili distinti al fog. 16 p.lle 198 sub 2-200-201-212-213-44-45-50-51-54-57-58-62-68-69-70-91-93-94-95-104-140-143 e fog. 24 p.lle 86-87-88-134
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 08/02/2012
 Reg. gen. 2644 - Reg. part. 230
 Importo: € 60.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 40.023,78
 Note: gravante sulle particelle fog. 16 p.lle 198 sub 2-200-201-212-213
- **ipoteca legale** derivante da norma art. 77 DPR 602/73 e art. 16 D.LGS n° 46
 Iscritto a Teramo il 22/01/2015
 Reg. gen. 876 - Reg. part. 76
 Importo: € 0,00
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: gravante su immobili distinti al fog. 16 p.lle 198 sub 2-200-201-212-213-44-45-50-51-54-57-58-62-68-69-70-91-93-94-95-104-140-143-209-211 e fog. 24 p.lle 16-86-87-88-113-114-115-134-136-137

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 23/06/2016
Reg. gen. 8536 - Reg. part. 5889
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato colonico è stato realizzato prima del 1963, ed è stato ristrutturato con concessione edilizia n° 68/84 rilasciata dal sindaco del comune di Notaresco.

A seguito degli eventi sismici iniziati il 24.08.2016, il fabbricato è stato reso inagibile dal sindaco del comune di Notaresco con ordinanza n° 70 del 02.05.2017, dalla scheda AeDES si rileva il grado di danno pari a "B"

-La chiesetta è stata realizzata prima del 1963 è stata ristrutturata con Concessione Edilizia n° 138 rilasciata dal Sindaco del comune di Notaresco il 02.10.1982.

-Il magazzino è stato realizzato prima del 1963.

-La porzione di fabbricato abusivo di mq 50 è stata realizzata successivamente il decreto di trasferimento del 05/03/2004.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) - Località Capracchia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico del comune di Notaresco, l'esecutato risulta coniugato con la signora ***Omissis***.

CONFINI

Il terreno confina con strada comunale Capracchia, altra strada comunale, fog. 24 p.lla 18 e 245 , salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	7450,00 mq	7450,00 mq	1,00	7450,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7450,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7450,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Si allegano visure storiche catastali.

DATI CATASTALI

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

24	16		AA		Seminativo arborato	3	00 12 75 mq	6,26 €	5,93 €	
24	16		AB		Seminativo irriguo	1	00 61 75 mq	63,78 €	41,46 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto la tettoia non risulta riportata al N.C.E.U.

PATTI

Il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno è attraversato da una linea telefonica ed una elettrica, e marginalmente dalla condotta idrica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno giace in collina, esposto a solatio, dal punto di vista fisiologico sono fortemente argillosi ed hanno uno strato lavorabile di cm 60/70.

Il terreno risulta incolto, infestato da erbacce e sterpaglie, la vegetazione arborea costituita da 14 piante di ulivo, e stata lasciata completamente in abbandono, da diversi anni non è stata realizzata la potatura la sarchiatura e la concimazione.

La tettoia in legno di piccole dimensioni (ininfluente ai fini della stima), ha struttura portante in muratura, poggiante su fondazione continua, avente copertura in legno e tegole.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1986	**** Omissis ****	atto di acquiescenza al testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Battista Bracone	11/10/1986	21362	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	31/10/1986	3227	26
		Dal 05/03/2004	**** Omissis ****	decreto di trasferimento	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
				124	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Teramo	02/04/2004			4222	
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 08/09/2009
Reg. gen. 15115 - Reg. part. 3541

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: gravante su immobili distinti al fog. 16 p.lle 198 sub 2-200-201-44-45-50-51-54-57-58-62-68-69-70-91-93-94-95-104-140-143 e fog. 24 p.lle 16-86-87-88-113-115-134-136-137

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 13/10/2009

Reg. gen. 17040 - Reg. part. 4047

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 124.192,78

Note: gravante sugli immobili distinti al fog. 16 p.lle 198 sub 2-200-201-212-213-44-45-50-51-54-57-58-62-68-69-70-91-93-94-95-104-140-143-209-211 e fog. 24 p.lle 16-86-87-88-113-114-115-134-136-137

- **ipoteca legale** derivante da norma art. 77 DPR 602/73 e art. 16 D.LGS n° 46

Iscritto a Teramo il 22/01/2015

Reg. gen. 876 - Reg. part. 76

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: gravante su immobili distinti al fog. 16 p.lle 198 sub 2-200-201-212-213-44-45-50-51-54-57-58-62-68-69-70-91-93-94-95-104-140-143-209-211 e fog. 24 p.lle 16-86-87-88-113-114-115-134-136-137

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 23/06/2016

Reg. gen. 8536 - Reg. part. 5889

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Terreno edificabile riportato nel P.R.G. di Notaresco im:

-Ambiti per programmi operativi a destinazione prevalente residenziale-

Entro tale perimetro identificato come APO.1 le trasformazioni sono subordinate alla definizione di programmi operativi d'intervento da attuarsi mediante la formazione di piani particolareggiati con progettazione e intervento unitari (art. 31 e 88 delle presenti norme).

Nella definizione degli strumenti attuativi gli interventi dovranno essere assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di utilizzazione territoriale Ut 0,20 mq/mq

Rapporto di copertura Rc 0,40 mq/mq

Altezza massima edifici Hf 7,50 ml

Numero dei piani fuori terra Nf n° 2

Distanza dai confini Dc ½ di Hf con minimo di ml 5

Distanza dalle strade Ds Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

Distacco tra edifici De ml 10,00

Si precisa che per l'effettiva utilizzazione edificatoria, occorre sottoscrivere la convenzione con il Comune di Notaresco, mentre sono già stati definiti gli strumenti attuativi d'intervento.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Notaresco (TE) - Località Capracchia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico del comune di Notaresco, l'esecutato risulta coniugato con la signora ***Omissis***.

CONFINI

Il fabbricato confina con strada comunale Capracchia, altra strada comunale, proprietà ***Omissis*** salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale	710,00 mq	750,00 mq	1,00	750,00 mq	4,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				750,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				750,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Si allegano visure storiche catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	201			D8				4928 €	T		

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poichè internamente sono state realizzate delle tramezzature e soffittature non in regola con le autorizzazioni rilasciate.

PATTI

Il fabbricato per circa mq 570 è occupato dalla ditta *****Omissis*****, con contratto regolarmente registrato.

STATO CONSERVATIVO

Fabbricato si presente in pessimo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Gli immobili non hanno parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva esistenza di servitù sugli immobili pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato è costituito da un solo piano terra, con destinazione commerciale, ha un'altezza all'imposta di 4.00 m e dal colmo di 5.70 m, si presenta realizzato con struttura portante su fondazione in calcestruzzo, con copertura completa di capriate di cemento armato, tavelloni in laterizi e manto di tegole, in parte è pavimento con massetto di cemento, il tutto risulta intonacato e tinteggiato, con gli infissi esterni sono in ferro e in alluminio.

Il terreno circostante è recintato e l'accesso è protetto da cancello in ferro manovrato automaticamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/03/2014
- Scadenza contratto: 29/02/2020

Stato della causa in corso per il rilascio

Il capannone è affittato alla ditta ***Omissis***

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 11/10/1986	**** Omissis ****	atto di acquiescenza al testamento

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Battista Bracone	11/10/1986	21362	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	31/10/1986	3227	26
Dal 05/03/2004	**** Omissis ****	decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				124	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	02/04/2004	4222	
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da norma art. 77 DPR 602/73 e art. 16 D.LGS n° 46 del 26.2.99
Iscritto a Teramo il 06/06/2008
Reg. gen. 9721 - Reg. part. 1943
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: gravante su immobile distinto al fog. 16 p.la 201
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 08/09/2009
Reg. gen. 15115 - Reg. part. 3541
Importo: € 0,00

- A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: gravante su immobili distinti al fog. 16 p.lle 198 sub 2-200-201-44-45-50-51-54-57-58-62-68-69-70-91-93-94-95-104-140-143 e fog. 24 p.lle 16-86-87-88-113-115-134-136-137
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 13/10/2009
 Reg. gen. 17040 - Reg. part. 4047
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 124.192,78
 Note: gravante sugli immobili distinti al fog. 16 p.lle 198 sub 2-200-201-212-213-44-45-50-51-54-57-58-62-68-69-70-91-93-94-95-104-140-143-209-211 e fog. 24 p.lle 16-86-87-88-113-114-115-134-136-137
 - **ipoteca legale** derivante da norma art. 77 DPR 602/73 e art. 16 D.LGS n° 46
 Iscritto a Teramo il 16/02/2010
 Reg. gen. 2573 - Reg. part. 695
 Importo: € 0,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: gravante su immobili distinti al fog. 16 p.lle 198 sub 2-200-201-212-213-44-45-50-51-54-57-58-62-68-69-70-91-93-94-95-104-140-143 e fog. 24 p.lle 86-87-88-134
 - **ipoteca legale** derivante da norma art. 77 DPR 602/73 e art. 16 D.LGS n° 46
 Iscritto a Teramo il 26/10/2010
 Reg. gen. 17656 - Reg. part. 4716
 Importo: € 0,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 - **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 08/02/2012
 Reg. gen. 2644 - Reg. part. 230
 Importo: € 60.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 40.023,78
 Note: gravante sulle particelle fog. 16 p.lle 198 sub 2-200-201-212-213
 - **ipoteca legale** derivante da norma art. 77 DPR 602/73 e art. 16 D.LGS n° 46
 Iscritto a Teramo il 22/01/2015
 Reg. gen. 876 - Reg. part. 76
 Importo: € 0,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: gravante su immobili distinti al fog. 16 p.lle 198 sub 2-200-201-212-213-44-45-50-51-54-57-58-62-68-69-70-91-93-94-95-104-140-143-209-211 e fog. 24 p.lle 16-86-87-88-113-114-115-134-136-137

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Teramo il 23/06/2016
 Reg. gen. 8536 - Reg. part. 5889

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato non è di recente costruzione di conseguenza si rileva solamente la concessione edilizia di ristrutturazione n. 134 del 31/05/1988 il cambio di destinazione d'uso dell'attività commerciale con permesso a costruire (allegato).

Il fabbricato è in classe G secondo l'attestato di prestazione energetica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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** - Fondo ubicato a Notaresco (TE) - Località Capracchia
Fondo rustico con sovrastante fabbricato colonico ed annessi agricoli, in un unico corpo, sito in comune di Notaresco alla località Capracchia. Trattasi di azienda agricola di proprietà del signor ***Omissis***, ubicata a ridosso del sistema collinare che prospetta sulla vallata del Vomano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 198, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 200, Categoria C2 - Fg. 16, Part. 212, Categoria B7 - Fg. 16, Part. 213, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 44, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 16, Part. 45, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 16, Part. 45, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 91, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 91, Porz. AB, Qualità Fabbricato rurale - Fg. 16, Part. 93, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 93, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 16, Part. 94, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 16, Part. 94, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 16, Part. 104, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 16, Part. 104, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 86, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 24, Part. 86, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 24, Part.

87, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 87, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 24, Part. 88, Qualità Pascolo - Fig. 24, Part. 134, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fig. 24, Part. 134, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 16, Part. 140, Qualità Seminativo arborato - Fig. 16, Part. 143, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 50, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 50, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 16, Part. 51, Qualità Pascolo arborato - Fig. 16, Part. 54, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 54, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 16, Part. 57, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 57, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 16, Part. 58, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 16, Part. 58, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 16, Part. 62, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 62, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 16, Part. 68, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 68, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fig. 16, Part. 69, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 69, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 16, Part. 70, Qualità Pascolo arborato - Fig. 16, Part. 95, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 95, Qualità Seminativo arborato - Fig. 24, Part. 113, Qualità Pascolo - Fig. 24, Part. 114, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 24, Part. 114, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 115, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fig. 24, Part. 115, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 24, Part. 136, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 136, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fig. 24, Part. 137, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 137, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fig. 24, Part. 137, Porz. AC, Qualità Prato arborato - Fig. 16, Part. 209, Qualità Fabbriato rurale - Fig. 16, Part. 211, Qualità Uliveto

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

Valore di stima del bene: € 312.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fondo Notaresco (TE) - Località Capracchia	624,60 mq	500,00 €/mq	€ 312.300,00	100,00%	€ 312.300,00
				Valore di stima:	€ 312.300,00

Valore di stima: € 312.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	30,00	%

Valore finale di stima: € 218.610,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) - Località Capracchia
 Appezamento di terreno edificabile con sovrastante tettoia di mq.35, sito in comune di Notaresco c.da Capracchia. Trattasi di un appezamento di terreno edificabile, privo di infrastrutture, di proprietà del signor ***Omissis***.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 16, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 16, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 163.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Notaresco (TE) - Località Capracchia	7450,00 mq	22,00 €/mq	€ 163.900,00	100,00%	€ 163.900,00
Valore di stima:					€ 163.900,00

Valore di stima: € 163.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	30,00	%

Valore finale di stima: € 114.730,00

LOTTO 3

- Bene N° 3 -** Fabbricato commerciale ubicato a Notaresco (TE) - Località Capracchia
 Fabbricato in parte commerciale, sito in comune di Notaresco c.da Capracchia. Trattasi di un capannone con annesso corte, di proprietà del signor ***Omissis***.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 201, Categoria D8
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 150.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale Notaresco (TE) - Località Capracchia	750,00 mq	200,00 €/mq	€ 150.000,00	100,00%	€ 150.000,00
Valore di stima:					€ 150.000,00

Valore di stima: € 150.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	30,00	%

Valore finale di stima: € 105.000,00

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.

Campli, li 27/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vanarelli Michelangelo

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 218.610,00

Bene N° 1 - Fondo			
Ubicazione:	Notaresco (TE) - Località Capracchia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Fondo</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 198, Sub. 2, Categoria A2 - Fig. 16, Part. 200, Categoria C2 - Fig. 16, Part. 212, Categoria B7 - Fig. 16, Part. 213, Categoria C7</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fig. 16, Part. 44, Qualità Seminativo irriguo - Fig. 16, Part. 45, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 45, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fig. 16, Part. 91, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 16, Part. 91, Porz. AB, Qualità Fabbricato rurale - Fig. 16, Part. 93, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fig. 16, Part. 93, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo - Fig. 16, Part. 94, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 94, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo - Fig. 16, Part. 104, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 104, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 86, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 24, Part. 86, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo - Fig. 24, Part. 87, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 87, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 24, Part. 88, Qualità Pascolo - Fig. 24, Part. 134, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fig. 24, Part. 134, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 16, Part. 140, Qualità Seminativo arborato - Fig. 16, Part. 143, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 50, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 50, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 16, Part. 51, Qualità Pascolo arborato - Fig. 16, Part. 54, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 54, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 16, Part. 57, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 57, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 16, Part. 58, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 16, Part. 58, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 16, Part. 62, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 62, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 16, Part. 68, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 68, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fig. 16, Part. 69, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 69, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 16, Part. 70, Qualità Pascolo arborato - Fig. 16, Part. 95, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 16, Part. 95, Qualità Seminativo arborato - Fig. 24, Part. 113, Qualità Pascolo - Fig. 24, Part. 114, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fig. 24, Part. 114, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 115, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fig. 24, Part. 115, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 24, Part. 136, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 136, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fig. 24, Part. 137, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 137, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fig. 24, Part. 137, Porz. AC, Qualità Prato arborato - Fig. 16, Part. 209, Qualità Fabbricato rurale - Fig. 16, Part. 211, Qualità Uliveto</p>	Superficie	624,60 mq
Stato conservativo:	Gli immobili sono in abbandono e in pessimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Fondo rustico con sovrastante fabbricato colonico ed annessi agricoli, in un unico corpo, sito in comune di Notaresco alla località Capracchia. Trattasi di azienda agricola di proprietà del signor ***Omissis***, ubicata a ridosso del sistema collinare che prospetta sulla vallata del Vomano.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.730,00

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Notaresco (TE) - Località Capracchia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 16, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 16, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	7450,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno edificabile con sovrastante tettoia di mq.35, sito in comune di Notaresco c.da Capracchia. Trattasi di un apezzamento di terreno edificabile, privo di infrastrutture, di proprietà del signor ***Omissis***.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00

Bene N° 3 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Notaresco (TE) - Località Capracchia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 201, Categoria D8	Superficie	750,00 mq
Stato conservativo:	Fabbricato si presente in pessimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato in parte commerciale, sito in comune di Notaresco c.da Capracchia. Trattasi di un capannone con annesso corte, di proprietà del signor ***Omissis***.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		