
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gramenzi Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Lotto 3.....	29
Descrizione.....	30

Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità	31
Confini	32
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali	35
Dati Catastali	36
Precisazioni.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	43
Stima / Formazione lotti	44
Lotto 1	44
Lotto 2	45
Lotto 3	48

INCARICO

All'udienza del 22/02/2023, il sottoscritto Ing. Gramenzi Antonio, con studio in via Nazionale 92 Castelnuovo Vomano, 64020 Castellalto (TE), PEC antonio.gramenzi@ingte.it, telefono 0861 1856632, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Abruzzo, 76, piano S1
- **Bene N° 2** - Compendio immobiliare ubicato a Torricella Sicura (TE) - Frazione Poggio Rattieri
- **Bene N° 3** - Compendio immobiliare ubicato a Torricella Sicura (TE) - Frazione Poggio Rattieri

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Abruzzo, 76, piano S1

DESCRIZIONE

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di garage ubicato nel Comune di Alba Adriatica in via Abruzzo 76, al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al foglio 10, p.lla 1349, sub 26, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 34,86 euro.

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

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)

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data **** Omissis ****, risulta che **** Omissis **** e **** Omissis ****, hanno contratto matrimonio il 26/04/1998 a **** Omissis ****; risulta inoltre la seguente annotazione: "Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

L'unità immobiliare confina catastalmente in giro con: disimpegno condominiale sub 1 BCNC, proprietà **** Omissis ****, terrapieno, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Box	15,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1986 al 06/09/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1349, Sub. 26 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq
Dal 06/09/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1349, Sub. 26 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1349, Sub. 26 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita € 34,86
Dal 09/11/2015 al 01/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1349, Sub. 26 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 34,86

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	1349	26		C6	1	15 mq	18 mq	34,86 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici del debitore esecutato e i dati specificati nell'atto di pignoramento.

La stima è stata effettuata a corpo e non a misura, gli allegati del presente elaborato peritale sono parte integrante e sostanziale della perizia di stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da atto del 06/09/1988 a rogito Notaio Vincenti Ennio, repertorio n. 55762/12308, la vendita viene effettuata con tutte le servitù esistenti ed in particolare con la servitù attiva costituita con atto del 12/11/1981 a rogito Notaio Vincenti Ennio, repertorio n. 28698, registrato a Teramo il 01/12/1981 al n. 3318, trascritto a Teramo il 10/12/1981 al n. 8874 di formalità, al quale si rimanda integralmente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Altezza interna 2,40 m circa.
- Strutture interne verticali e orizzontali in muratura con intonaco e tinteggiatura.
- Pavimentazione interna in calcestruzzo.
- Porta in metallo basculante.
- Impianto elettrico di illuminazione e forzamotrice a vista.
- Stato di conservazione generale discreto, impianto elettrico da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in calcestruzzo armato, tamponatura in laterizio con intonaco e tinteggiatura.
- Copertura a falde in muratura.
- Stato di conservazione generale discreto, impianto elettrico da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. All'interno sono presenti arredi e beni mobili di vario genere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
	**** Omissis ****	Compravendita

Dal 06/06/1988 al 13/07/2016		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenti Ennio	06/09/1988	55762	12308
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	17/09/1988	9385	6645
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Teramo	16/09/1988	2144	4		
Dal 13/07/2016 al 01/09/2020	**** Omissis ****	Accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bracone Giovanni Battista	20/11/2019	134285	44877
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	20/12/2019	18513	13094
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Teramo	20/12/2019	4527			

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 22/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/09/2020

Reg. gen. 10240 - Reg. part. 7207

Quota: 1/1 della piena proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata dalla procedura, a cura del professionista delegato, ma a spese dell'acquirente, con l'ordinanza autorizzativa alla vendita, anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Alba Adriatica per il 100% in zona "A - Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione. Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti", regolata dall'art. 22 N.T.A. (in caso di insediamento di strutture turistico ricettive si applica l'art. 36 N.T.A.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Alba Adriatica, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Concessione di costruzione n. 128 del 07/05/1984;
- Volturazione della Concessione di costruzione n. 128 del 07/05/1984, rilasciata il 26/03/1986;
- Concessione di costruzione in variante n. 207 del 23/06/1986;
- Autorizzazione di abitabilità del 10/07/1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzati allegati al titolo edilizio più recente.

L'aggiudicatario dovrà procedere, con oneri economici a proprio carico, alla esecuzione delle verifiche e delle eventuali opere necessarie al rilascio della documentazione tecnica mancante. I costi necessari ad ottemperare quanto sopra descritto, quantificati in maniera approssimativa, saranno opportunamente considerati nel valore di stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Secondo quanto indicato dall'amministratore di condominio, risultano a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento spese condominiali non pagate relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Regolamento di condominio depositato con verbale a rogito Notaio Vincenti Ennio del 18/07/1986, repertorio n. 44410/10304, registrato a Teramo in data 04/08/1986 al n. 2223.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Compendio immobiliare ubicato a Torricella Sicura (TE) - Frazione Poggio Rattieri

DESCRIZIONE

Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Torricella Sicura in frazione Poggio Rattieri, costituito da:

- Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fabbricato rurale, edificato su due piani come di seguito descritto: piano terra, con accesso da strada pubblica mediante attraversamento delle particelle 167-170, composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio e stalla; piano primo, con accesso mediante scala esterna, composto da: tre camere, bagno e due terrazze. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 36, p.lla 102, qualità fabbricato rurale, superficie catastale 150 mq. Dalla documentazione catastale esistente non risultano elaborati planimetrici e planimetrie catastali. Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.
- Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fabbricato rurale, riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 36, p.lla 41, qualità fabbricato diruto, superficie catastale 180 mq. Dalla documentazione catastale esistente non risultano elaborati planimetrici e planimetrie catastali. Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.
- Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di area rurale, riportata nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.lla 255, qualità area rurale, superficie catastale 36 mq, senza redditi. Dalla documentazione catastale esistente non risultano elaborati planimetrici e planimetrie catastali. Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.
- Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fabbricato rurale, riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47 p.lla 256, sub 1, qualità fabbricato diruto, senza estensione nè redditi. Dalla documentazione catastale esistente non risultano elaborati planimetrici e planimetrie catastali. Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.
- Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fabbricato rurale, riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.lla 256, sub 2, qualità fabbricato diruto, senza estensione nè redditi. Dalla documentazione catastale esistente non risultano elaborati planimetrici e planimetrie catastali. Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.
- Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di appezzamenti di terreno composti dagli immobili riportati nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura, come di seguito descritto:
Foglio 36, particella 42, porzione AA, classe 2, qualità seminativo, superficie 671 mq, reddito dominicale 2,25 euro, reddito agrario 2,25 euro; porzione AB, classe U, qualità seminativo irriguo, superficie 9269 mq, reddito dominicale 43,08 euro, reddito agrario 40,69 euro;
Foglio 36, particella 51, classe U, qualità seminativo irriguo, superficie 1000 mq, reddito dominicale 4,65 euro, reddito agrario 4,39 euro;
Foglio 36, particella 69, classe 1, qualità pascolo, superficie 2600 mq, reddito dominicale 1,21 euro, reddito agrario 0,67 euro;

Foglio 36, particella 72, classe 1, qualità pascolo arborato, superficie 7300 mq, reddito dominicale 6,03 euro, reddito agrario 1,89 euro;

Foglio 36, particella 80, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 300 mq, reddito dominicale 0,08 euro, reddito agrario 0,06 euro;

Foglio 36, particella 81, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 180 mq, reddito dominicale 0,05 euro, reddito agrario 0,04 euro;

Foglio 36, particella 82, porzione AA, classe U, qualità uliveto, superficie 3603 mq, reddito dominicale 13,96 euro, reddito agrario 13,03 euro; porzione AB, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 1907 mq, reddito dominicale 0,49 euro, reddito agrario 0,39 euro;

Foglio 36, particella 83, classe U, qualità uliveto, superficie 3680 mq, reddito dominicale 14,25 euro, reddito agrario 13,30 euro;

Foglio 36, particella 84, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 990 mq, reddito dominicale 0,26 euro, reddito agrario 0,20 euro;

Foglio 36, particella 85, classe 3, qualità seminativo, superficie 3050 mq, reddito dominicale 7,88 euro, reddito agrario 8,66 euro;

Foglio 36, particella 86, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 5270 mq, reddito dominicale 1,36 euro, reddito agrario 1,09 euro;

Foglio 36, particella 87, classe 3, qualità seminativo, superficie 890 mq, reddito dominicale 2,30 euro, reddito agrario 2,53 euro;

Foglio 36, particella 104, classe 1, qualità pascolo, superficie 250 mq, reddito dominicale 0,12 euro, reddito agrario 0,06 euro;

Foglio 36, particella 146, porzione AA, classe 1, qualità pascolo, superficie 1284 mq, reddito dominicale 0,60 euro, reddito agrario 0,33 euro; porzione AB, classe 1, qualità pascolo arborato, superficie 1306 mq, reddito dominicale 1,08 euro, reddito agrario 0,34 euro;

Foglio 36, particella 164, classe 3, qualità seminativo, superficie 22120 mq, reddito dominicale 57,12 euro, reddito agrario 62,83 euro;

Foglio 36, particella 165, classe 3, qualità seminativo, superficie 14050 mq, reddito dominicale 36,28 euro, reddito agrario 39,91 euro;

Foglio 36, particella 166, porzione AA, classe U, qualità uliveto, superficie 11696 mq, reddito dominicale 45,30 euro, reddito agrario 42,28 euro; porzione AB, classe 1, qualità seminativo, superficie 1082 mq, reddito dominicale 4,47 euro, reddito agrario 3,91 euro;

Foglio 36, particella 167, classe 1, qualità seminativo, superficie 5060 mq, reddito dominicale 20,91 euro, reddito agrario 18,29 euro;

Foglio 36, particella 168, classe 1, qualità seminativo, superficie 50 mq, reddito dominicale 0,21 euro, reddito agrario 0,18 euro;

Foglio 36, particella 169, classe 1, qualità seminativo, superficie 262 mq, reddito dominicale 1,08 euro, reddito agrario 0,95 euro;

Foglio 36, particella 170, porzione AA, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 100 mq, reddito dominicale 0,03 euro, reddito agrario 0,02 euro; porzione AB, qualità area rurale, superficie 80 mq;

Foglio 47, particella 12, classe 3, qualità seminativo, superficie 850 mq, reddito dominicale 2,19 euro, reddito agrario 2,41 euro;

Foglio 47, particella 13, classe 3, qualità seminativo, superficie 1910 mq, reddito dominicale 4,93 euro, reddito agrario 5,43 euro;

Foglio 47, particella 15, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 4960 mq, reddito dominicale 1,28 euro, reddito agrario 1,02 euro;

Foglio 47, particella 16, classe 3, qualità seminativo, superficie 4120 mq, reddito dominicale

10,64 euro, reddito agrario 11,70 euro;
Foglio 47, particella 20, classe 3, qualità bosco ceduo, superficie 2270 mq, reddito dominicale 0,35 euro, reddito agrario 0,47 euro;
Foglio 47, particella 23, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 1760 mq, reddito dominicale 0,45 euro, reddito agrario 0,36 euro;
Foglio 47, particella 24, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 440 mq, reddito dominicale 0,11 euro, reddito agrario 0,09 euro;
Foglio 47, particella 25, porzione AA, classe 3, qualità bosco ceduo, superficie 9121 mq, reddito dominicale 1,41 euro, reddito agrario 1,88 euro; porzione AB, classe 1, qualità pascolo, superficie 1499 mq, reddito dominicale 0,70 euro, reddito agrario 0,39 euro;
Foglio 47, particella 32, classe 3, qualità seminativo, superficie 1050 mq, reddito dominicale 2,71 euro, reddito agrario 2,98 euro;
Foglio 47, particella 33, classe 1, qualità pascolo arborato, superficie 4090 mq, reddito dominicale 3,38 euro, reddito agrario 1,06 euro;
Foglio 47, particella 84, classe 1, qualità pascolo, superficie 24 mq, reddito dominicale 0,01 euro, reddito agrario 0,01 euro;
Foglio 47, particella 85, classe U, qualità seminativo irriguo, superficie 2140 mq, reddito dominicale 9,95 euro, reddito agrario 9,39 euro;
Foglio 47, particella 329, classe 3, qualità bosco ceduo, superficie 18230 mq, reddito dominicale 2,82 euro, reddito agrario 3,77 euro;
Foglio 50, particella 167, classe 2, qualità seminativo, superficie 3070 mq, reddito dominicale 10,31 euro, reddito agrario 10,31 euro;

Secondo il vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Torricella Sicura, le particelle sono individuate come di seguito:

N.C.T. foglio 36, particelle 41-42-51-69-72-80-81-82-83-84-85-86-87-102-104-146-164-165-166-167-168-169-170; N.C.T. foglio 47, particelle 12-13-15-16-20-23-24-25-32-33-84-85-329; N.C.T. foglio 50, particella 167;

- in zona E: zone destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. XII delle N.T.A. del P.R.E. vigente.

N.C.T. foglio 47, particelle 255-256;

- in zona B.2.1: perimetro zone edificate dei nuclei rurali ai sensi dell'art. IX.5 del P.R.E. vigente.

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

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)

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data **** Omissis ****, risulta che **** Omissis **** e **** Omissis ****, hanno contratto matrimonio il 26/04/1998 a **** Omissis ****; risulta inoltre la seguente annotazione: "Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

Gli immobili riportati nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 36, p.lle 41-42-146, confinano catastralmente in giro con: strada pubblica, proprietà **** Omissis **** a più lati, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

L'immobile riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 36, p.la 51, confina catastralmente in giro con: strada pubblica, p.la 52 oggetto di stima, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

L'immobile riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 36, p.la 69, confina catastralmente in giro con: strada pubblica, proprietà **** Omissis **** a più lati, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

L'immobile riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 36, p.la 72, confina catastralmente in giro con: strada pubblica, p.la 329 fg. 47 oggetto di stima, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

Gli immobili riportati nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 36, p.lle 80-81-82-83-84-85-86-87-102-164-165-166-167-168-169-170, confinano catastralmente in giro con: strada pubblica a più lati, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

L'immobile riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 36, p.la 104, confina catastralmente in giro con: strada pubblica, proprietà **** Omissis **** a più lati, salvo altri e/o variati.

Gli immobili riportati nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.lle 12-13-15-16-20-23-24-25-32-33-329, confinano catastralmente in giro con: fosso Cavone a più lati, proprietà **** Omissis **** a più lati, proprietà **** Omissis **** a più lati, salvo altri e/o variati.

L'immobile riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.la 84, confina catastralmente in giro con: fosso Rio, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

L'immobile riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.la 85, confina catastralmente in giro con: proprietà **** Omissis ****, fosso Rio, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

Gli immobili riportati nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.lle 255-256, confinano catastralmente in giro con: strada pubblica a più lati, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

L'immobile riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 50, p.la 167, confina catastralmente in giro con: proprietà **** Omissis **** a più lati, fosso San Nicola, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

N.C.T. Comune di Torricella Sicura

Fg. 36, p.la 102

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (N.C.T. fg. 36, p.la 102, qualità fabbricato rurale)	136,80 mq	188,10 mq	1,00	188,10 mq	2,70 m	T-1

Pertinenze (N.C.T. fg. 36, p.lla 102, qualità fabbricato rurale)	51,80 mq	68,90 mq	0,25	17,23 mq	2,70 m	T
Balconi (N.C.T. fg. 36, p.lla 102, qualità fabbricato rurale)	26,10 mq	26,10 mq	0,30	7,83 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				213,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				213,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

N.C.T. Comune di Torricella Sicura

Foglio 36, particelle 41-42-51-69-72-80-81-82-83-84-85-86-87-104-146-164-165-166-167-168-169-170

Foglio 47, particella 256, sub 1-2, particelle 12-13-15-16-20-23-24-25-32-33-84-85-255-329

Foglio 50, particella 167

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 41, qualità fabbricato diruto)	180,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 255, qualità area rurale)	36,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 256, sub 1-2, qualità fabbricato diruto)	330,00 mq	330,00 mq	1,00	330,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 42, porzione AA, qualità seminativo)	671,00 mq	671,00 mq	1,00	671,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 42, porzione AB, qualità seminativo irriguo)	9269,00 mq	9269,00 mq	1,00	9269,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 51, qualità seminativo irriguo)	1000,00 mq	1000,00 mq	1,00	1000,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 69, qualità pascolo)	2600,00 mq	2600,00 mq	1,00	2600,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 72, qualità pascolo arborato)	7300,00 mq	7300,00 mq	1,00	7300,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 80, qualità bosco ceduo)	300,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 81, qualità bosco ceduo)	180,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	0,00 m	T

Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 82, porzione AA, qualità uliveto)	3603,00 mq	3603,00 mq	1,00	3603,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 82, porzione AB, qualità bosco ceduo)	1907,00 mq	1907,00 mq	1,00	1907,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 83, qualità uliveto)	3680,00 mq	3680,00 mq	1,00	3680,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 84, qualità bosco ceduo)	990,00 mq	990,00 mq	1,00	990,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 85, qualità seminativo)	3050,00 mq	3050,00 mq	1,00	3050,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 86, qualità bosco ceduo)	5270,00 mq	5270,00 mq	1,00	5270,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 87, qualità seminativo)	890,00 mq	890,00 mq	1,00	890,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 104, qualità pascolo)	250,00 mq	250,00 mq	1,00	250,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 146, porzione AA, qualità pascolo)	1284,00 mq	1284,00 mq	1,00	1284,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 146, porzione AB, qualità pascolo arborato)	1306,00 mq	1306,00 mq	1,00	1306,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 164, qualità seminativo)	22120,00 mq	22120,00 mq	1,00	22120,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 165, qualità seminativo)	14050,00 mq	14050,00 mq	1,00	14050,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 166, porzione AA, qualità uliveto)	11696,00 mq	11696,00 mq	1,00	11696,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 166, porzione AB, qualità seminativo)	1082,00 mq	1082,00 mq	1,00	1082,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 167, qualità seminativo)	5060,00 mq	5060,00 mq	1,00	5060,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 168, qualità seminativo)	50,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 169, qualità seminativo)	262,00 mq	262,00 mq	1,00	262,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 170, porzione AA, qualità bosco ceduo)	100,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 170, porzione AB, qualità area rurale)	80,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 12, qualità seminativo)	850,00 mq	850,00 mq	1,00	850,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 13, qualità seminativo)	1910,00 mq	1910,00 mq	1,00	1910,00 mq	0,00 m	T

Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 15, qualità bosco ceduo)	4960,00 mq	4960,00 mq	1,00	4960,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 16, qualità seminativo)	4120,00 mq	4120,00 mq	1,00	4120,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 20, qualità bosco ceduo)	2270,00 mq	2270,00 mq	1,00	2270,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 23, qualità bosco ceduo)	1760,00 mq	1760,00 mq	1,00	1760,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 24, qualità bosco ceduo)	440,00 mq	440,00 mq	1,00	440,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 25, porzione AA, qualità bosco ceduo)	9121,00 mq	9121,00 mq	1,00	9121,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 25, porzione AB, qualità pascolo)	1499,00 mq	1499,00 mq	1,00	1499,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 32, qualità seminativo)	1050,00 mq	1050,00 mq	1,00	1050,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 33, qualità pascolo arborato)	4090,00 mq	4090,00 mq	1,00	4090,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 84, qualità pascolo)	24,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 85, qualità seminativo irriguo)	2140,00 mq	2140,00 mq	1,00	2140,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 329, qualità bosco ceduo)	18230,00 mq	18230,00 mq	1,00	18230,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 50, p.lla 167, qualità seminativo)	3070,00 mq	3070,00 mq	1,00	3070,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				154030,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154030,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/2010 al 01/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Foglio 36, particelle 41-42-51-69-72-80-81-82-83-84-85-86-87-102-104-146-164-165-166-167-168-169-170; Foglio 47, particella 256, sub 1-2, particelle 12-13-15-16-20-23-24-25-32-33-84-85-255-329; Foglio 50, particella 167.

--	--	--

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

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
36	102				Fabbricato rurale		150 mq			
36	41				Fabbricato diruto		180 mq			
36	255				Area rurale		36 mq			
36	256	1			Fabbricato diruto					
36	256	2			Fabbricato diruto					
36	42		AA		Seminativo	2	671 mq	2,25 €	2,25 €	
36	42		AB		Seminativo irriguo	U	9269 mq	43,08 €	40,69 €	
36	51				Seminativo irriguo	U	1000 mq	4,65 €	4,39 €	
36	69				Pascolo	1	2600 mq	1,21 €	0,67 €	
36	72				Pascolo arborato	1	7300 mq	6,03 €	1,89 €	
36	80				Bosco ceduo	1	300 mq	0,08 €	0,06 €	
36	81				Bosco ceduo	2	180 mq	0,05 €	0,04 €	
36	82		AA		Uliveto	U	3603 mq	13,96 €	13,03 €	
36	82		AB		Bosco ceduo	2	1907 mq	0,49 €	0,39 €	
36	83				Uliveto	U	3680 mq	14,25 €	13,30 €	
36	84				Bosco ceduo	2	990 mq	0,26 €	0,20 €	
36	85		AA		Seminativo	3	3050 mq	7,88 €	8,66 €	
36	86				Bosco ceduo	2	5270 mq	1,36 €	1,09 €	
36	87				Seminativo	3	890 mq	2,30 €	2,53 €	
36	104				Pascolo	1	250 mq	0,12 €	0,06 €	
36	146		AA		Pascolo	1	1284 mq	0,60 €	0,33 €	
36	146		AB		Pascolo arborato	1	1306 mq	1,08 €	0,34 €	

36	164			Seminativo	3	22120 mq	57,12 €	62,83 €	
36	165			Seminativo	3	14050 mq	36,28 €	39,91 €	
36	166		AA	Uliveto	U	11696 mq	45,30 €	42,28 €	
36	166		AB	Seminativo	1	1082 mq	4,47 €	3,91 €	
36	167			Seminativo	1	5060 mq	20,91 €	18,29 €	
36	168			Seminativo	1	50 mq	0,21 €	0,18 €	
36	169			Seminativo	1	262 mq	1,08 €	0,95 €	
36	170		AA	Bosco ceduo	2	100 mq	0,03 €	0,02 €	
36	170		AB	Area rurale		80 mq			
47	12			Seminativo	3	850 mq	2,19 €	2,41 €	
47	13			Seminativo	3	1910 mq	4,93 €	5,43 €	
47	15			Bosco ceduo	2	4960 mq	1,28 €	1,02 €	
47	16			Seminativo	3	4120 mq	10,64 €	11,70 €	
47	20			Bosco ceduo	3	2270 mq	0,35 €	0,47 €	
47	23			Bosco ceduo	2	1760 mq	0,45 €	0,36 €	
47	24			Bosco ceduo	2	440 mq	0,11 €	0,09 €	
47	25		AA	Bosco ceduo	3	9121 mq	1,41 €	1,88 €	
47	25		AB	Pascolo	1	1499 mq	0,70 €	0,39 €	
47	32			Seminativo	3	1050 mq	2,71 €	2,98 €	
47	33			Pascolo arborato	1	4090 mq	3,38 €	1,06 €	
47	84			Pascolo	1	24 mq	0,01 €	0,01 €	
47	85			Seminativo irriguo	U	2140 mq	9,95 €	9,39 €	
47	329			Bosco ceduo	3	18230 mq	2,82 €	3,77 €	
50	167			Seminativo	2	3070 mq	10,31 €	10,31 €	

Corrispondenza catastale

Fabbricato rurale

N.C.T. Comune di Torricella fg. 36 p.lla 102

Dalla documentazione catastale esistente non risultano elaborati planimetrici e planimetrie catastali.

Manufatti

N.C.T. Comune di Torricella fg. 36 p.lle 166-167-170

Sulle particelle riportate nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al fg. 36 p.lle 166-167-170 insistono

tre manufatti in muratura di cui uno con tettoie adiacenti, che risultano non accatastati.

N.C.T. Comune di Torricella fg. 36 p.lla 41

Dalla documentazione catastale esistente non risultano elaborati planimetrici e planimetrie catastali.

Area rurale

N.C.T. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 255

Dalla documentazione catastale esistente non risultano elaborati planimetrici e planimetrie catastali.

Fabbricato rurale

N.C.T. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 256 sub 1

Dalla documentazione catastale esistente non risultano elaborati planimetrici e planimetrie catastali.

Fabbricato rurale

N.C.T. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 256 sub 2

Dalla documentazione catastale esistente non risultano elaborati planimetrici e planimetrie catastali.

Si precisa che gli immobili riportati nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura, come di seguito descritto:

- **foglio 36, p.lla 102, qualità fabbricato rurale, superficie catastale 150 mq;**
- **foglio 36, p.lla 41, qualità fabbricato diruto, superficie catastale 180 mq;**
- **foglio 47, particella 255, qualità area rurale, superficie 36 mq;**
- **foglio 47 p.lla 256, sub 1, qualità fabbricato diruto;**
- **foglio 47, p.lla 256, sub 2, qualità fabbricato diruto;**

sono soggetti a regolarizzazione catastale ai sensi dell'art. 13, commi 14-ter e 14-quater del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201.

PRECISAZIONI

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici del debitore esecutato e i dati specificati nell'atto di pignoramento.

La stima è stata effettuata a corpo e non a misura, gli allegati del presente elaborato peritale sono parte integrante e sostanziale della perizia di stima.

Da atto di compravendita del 23/01/2007 a rogito Notaio Di Marco Pietro, repertorio n. 25447/6995, la parte acquirente **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****:

- ha preso atto della esistenza, su parte dei fondi acquistati, di un impianto di rimboschimento, realizzato o in corso di realizzazione a termini del regolamento CEE n. 2080/1992;
- si è impegnata a rispettare gli obblighi che il Regolamento, e il Programma Pluriennale della Regione Abruzzo al quale il Regolamento rinvia, impone in relazione alle modalità di conduzione e gestione del rimboschimento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato rurale

N.C.T. Comune di Torricella fg. 36 p.lla 102

Porzione ubicata al piano terra

- Altezza interna 2,90 m circa.
- Strutture interne verticali e orizzontali in muratura, in parte con intonaco e tinteggiatura.
- Pavimentazione interna in parte in piastrelle di ceramica e in parte in mattoni.
- Infissi esterni in parte in metallo e in parte in legno, con vetro singolo.
- Porta d'ingresso in legno.
- Porte interne in legno.
- Impianto elettrico di illuminazione e forzamotrice a vista presente solo in alcuni locali.

Porzione ubicata al piano primo

- Altezza interna 2,70 m circa.
- Strutture interne verticali e orizzontali in muratura, in parte con intonaco e tinteggiatura.
- Pavimentazione interna in parte in piastrelle di ceramica e in parte in mattoni.
- Infissi esterni in parte in metallo e in parte in legno, con vetro singolo.
- Porte interne in legno.
- Impianto elettrico di illuminazione e forzamotrice a vista presente solo in alcuni locali.

Le porzioni descritte costituiscono una unica unità immobiliare, che si sviluppa su due piani e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura mista in pietra e mattoni in parte con intonaco e tinteggiatura.
- Copertura a falde.
- Scala esterna in metallo per l'accesso al piano primo.
- Stato di conservazione generale scarso, condizioni di sicurezza strutturale precarie, presenti tracce diffuse di umidità con distacco dell'intonaco, impianti tecnologici da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

Manufatti

N.C.T. Comune di Torricella fg. 36 p.lle 166-167-170

Sulle particelle riportate nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al fg. 36 p.lle 166-167-170 insistono tre manufatti edificati al piano terra aventi le seguenti caratteristiche:

- Altezze interne variabili.
- Strutture in muratura portante e metallo senza intonaco.
- Coperture a falde in parte costituite da fibrocemento a base di amianto.
- Stato di conservazione generale scarso, condizioni di sicurezza strutturale precarie.

STATO DI OCCUPAZIONE

Fabbricato rurale

N.C.T. Comune di Torricella fg. 36 p.lla 102

L'immobile risulta libero. All'interno sono presenti arredi e beni mobili di vario genere.

Manufatti

N.C.T. Comune di Torricella fg. 36 p.lle 166-167-170

Gli immobili risultano liberi.

Appezamenti di terreno composti dagli immobili riportati come di seguito descritto:

- *N.C.T. del Comune di Torricella Sicura, foglio 36, particelle 41-42-51-69-72-80-81-82-83-84-85-86-87-104-146-164-165;*

- N.C.T. del Comune di Torricella Sicura, foglio 47, particella 256, sub 1-2, particelle 12-13-15-16-20-23-24-25-32-33-84-85-255-329;
- N.C.T. del Comune di Torricella Sicura, foglio 50, particella 167.

Gli immobili risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1963 al 21/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Ludovico	23/12/1963	35021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	20/01/1964	904	801
Dal 27/08/1988 al 22/09/2009	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/08/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	14/10/2009	17069	10360
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Teramo	14/07/2009	68			
Dal 21/04/2000 al 23/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bracone Giovanni Battista	21/04/2000	97973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	10/05/2000	5751	3744		
	**** Omissis ****	Compravendita			

Dal 21/04/2000 al 23/01/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Bracone Giovanni Battista	21/04/2000	97973		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	10/05/2000	5750	3743		
Dal 30/06/2000 al 22/09/2009	**** Omissis ****	Denuncia di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			30/06/2000			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	06/11/2009	18641	11262
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Teramo	07/09/2009	97			
Dal 23/01/2007 al 13/07/2016	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Di Marco Pietro	23/01/2007	25447	6995	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/01/2007	1861	1288
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Teramo	26/01/2007	180			
Dal 22/09/2009 al 13/07/2016	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Bracone Giovanni Battista	22/09/2009	122069	35992	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	02/10/2009	16380	9955
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Teramo	02/10/2009	2176	
Dal 21/01/2010 al 13/07/2016	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bracone Giovanni Battista	21/01/2010	122472	36311
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	19/02/2010	2801	1553
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Teramo	19/02/2010	398	
Dal 13/07/2016 al 01/09/2020	**** Omissis ****	Accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bracone Giovanni Battista	20/11/2019	134285	44877
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	20/12/2019	18513	13094
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Teramo	20/12/2019	4527	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 22/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 27/01/2007
Reg. gen. 1862 - Reg. part. 258
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 01/09/2020
Reg. gen. 10240 - Reg. part. 7207
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata dalla procedura, a cura del professionista delegato, ma a spese dell'acquirente, con l'ordinanza autorizzativa alla vendita, anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 19/23 prot. n. 5746 rilasciato dal Comune di Torricella Sicura in data 05/07/2023, gli immobili oggetto di pignoramento sono individuati nel vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Torricella Sicura come di seguito:

N.C.T. foglio 36, particelle 41-42-51-69-72-80-81-82-83-84-85-86-87-102-104-146-164-165-166-167-168-169-170; N.C.T. foglio 47, particelle 12-13-15-16-20-23-24-25-32-33-84-85-329; N.C.T. foglio 50, particella 167;

- in zona E: zone destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. XII delle N.T.A. del P.R.E. vigente.

N.C.T. foglio 47, particelle 255-256;

- in zona B.2.1: perimetro zone edificate dei nuclei rurali ai sensi dell'art. IX.5 del P.R.E. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato rurale

N.C.T. Comune di Torricella fg. 36 p.lla 102

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, risulta la seguente documentazione:

- Parere favorevole condizionato per il rilascio della Concessione Edilizia del 06/06/1989.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'aggiudicatario dovrà procedere, con oneri economici a proprio carico, al ripristino della regolarità edilizia. I costi necessari ad ottemperare quanto sopra descritto, quantificati in maniera approssimativa, saranno opportunamente considerati nel valore di stima dell'immobile.

Manufatti

N.C.T. Comune di Torricella fg. 36 p.lle 166-167-170

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.

L'aggiudicatario dovrà procedere, con oneri economici a proprio carico, al ripristino della regolarità edilizia. I costi necessari ad ottemperare quanto sopra descritto, quantificati in maniera approssimativa, saranno opportunamente considerati nel valore di stima dell'immobile.

Fabbricato rurale

N.C.T. Comune di Torricella fg. 36 p.lla 41

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.

Fabbricato rurale

N.C.T. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 255

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.

Fabbricato rurale

N.C.T. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 256 sub 1

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.

Fabbricato rurale

N.C.T. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 256 sub 2

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Compendio immobiliare ubicato a Torricella Sicura (TE) - Frazione Poggio Rattieri

DESCRIZIONE

Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Torricella Sicura in frazione Poggio Rattieri, costituito da:

- Diritti pari a 5/6 della piena proprietà di fabbricato civile, edificato su due piani come di seguito descritto: piano terra, con accesso da strada pubblica mediante area scoperta di pertinenza esclusiva, composto da: portico, due ingressi, bagno, ripostiglio, soggiorno, cucina, fondaco, cantina e due locali di sgombero; piano primo, con accesso mediante vano scala interno, composto da: due bagni, corridoio, cinque locali ad uso residenziale e locale di sgombero. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.lla 387, categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani, superficie catastale 339 mq, rendita 420,40 euro. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale esistente. Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi;
- Diritti pari a 5/6 della piena proprietà di fabbricato edificato ai piani terra e sottostrada destinato a stalla e rimessa attrezzi, fabbricato edificato al piano terra destinato a fienile, entrambi con accesso da strada pubblica mediante attraversamento delle particelle 387-388. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.lla 384, sub 4 p.lla 389 graffata, categoria C/6, classe 1, consistenza 722 mq, superficie catastale 790 mq, rendita 704,48 euro. Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi relativamente al fabbricato destinato a stalla e rimessa attrezzi;
- Diritti pari a 5/6 della piena proprietà di appezzamenti di terreno composti dagli immobili riportati nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura, come di seguito descritto:
Foglio 36, particella 52, classe 3, qualità seminativo, superficie 2200 mq, reddito dominicale 5,68 euro, reddito agrario 6,25 euro;
Foglio 47, particella 143, classe 1, qualità pascolo, superficie 3100 mq, reddito dominicale 1,44 euro, reddito agrario 0,80 euro;
Foglio 47, particella 148, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 6390 mq, reddito dominicale 1,65 euro, reddito agrario 1,32 euro;
Foglio 47, particella 149, classe 3, qualità seminativo, superficie 670 mq, reddito dominicale 1,73 euro, reddito agrario 1,90 euro;
Foglio 47, particella 151, classe 1, qualità pascolo, superficie 6330 mq, reddito dominicale 2,94 euro, reddito agrario 1,63 euro;
Foglio 47, particella 155, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 10430 mq, reddito dominicale 2,69 euro, reddito agrario 2,15 euro;
Foglio 47, particella 156, classe 1, qualità pascolo, superficie 3630 mq, reddito dominicale 1,69 euro, reddito agrario 0,94 euro;
Foglio 47, particella 162, classe 1, qualità pascolo arborato, superficie 530 mq, reddito dominicale 0,44 euro, reddito agrario 0,14 euro;
Foglio 47, particella 163, classe 3, qualità seminativo, superficie 930 mq, reddito dominicale 2,40 euro, reddito agrario 2,64 euro;
Foglio 47, particella 166, classe 1, qualità pascolo, superficie 1320 mq, reddito dominicale 0,61 euro, reddito agrario 0,34 euro;
Foglio 47, particella 167, classe 3, qualità seminativo, superficie 1190 mq, reddito dominicale 3,07 euro, reddito agrario 3,38 euro;
Foglio 47, particella 180, classe 2, qualità pascolo, superficie 1140 mq, reddito dominicale 0,24

euro, reddito agrario 0,18 euro;

Foglio 47, particella 181, classe 1, qualità pascolo arborato, superficie 970 mq, reddito dominicale 0,80 euro, reddito agrario 0,25 euro;

Foglio 47, particella 196, classe 2, qualità pascolo, superficie 420 mq, reddito dominicale 0,09 euro, reddito agrario 0,07 euro;

Foglio 47, particella 364, classe 2, qualità seminativo, superficie 1740 mq, reddito dominicale 5,84 euro, reddito agrario 5,84 euro;

Foglio 47, particella 388, porzione AA, classe 2, qualità seminativo, superficie 2673 mq, reddito dominicale 8,97 euro, reddito agrario 8,97 euro; porzione AB, classe U, qualità seminativo irriguo, superficie 30430 mq, reddito dominicale 141,44 euro, reddito agrario 133,58 euro;

Foglio 50, particella 2, classe 2, qualità pascolo, superficie 3590 mq, reddito dominicale 0,74 euro, reddito agrario 0,56 euro;

Foglio 50, particella 8, classe 2, qualità pascolo, superficie 19470 mq, reddito dominicale 4,02 euro, reddito agrario 3,02 euro.

- Diritti pari a 9/11 della piena proprietà di terreno, riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 49, particella 271, classe 2, qualità seminativo, superficie 6780 mq, reddito dominicale 22,76 euro, reddito agrario 22,76 euro. Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Torricella Sicura, la particella ricade in zona "A - Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione di tipo B", regolata dall'art. 12 N.T.A.

Secondo il vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Torricella Sicura, le particelle in oggetto sono individuate come di seguito:

N.C.T. foglio 36, particella 52; N.C.T. foglio 47, particelle 143-148-149-151-155-156-162-163-166-167-180-181-196-364-389; N.C.T. foglio 49, particella 271; N.C.T. foglio 50, particelle 2-8;

- in zona E: zone destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. XII delle N.T.A. del P.R.E. vigente.

N.C.T. foglio 47, particella 151;

- in parte in zona E: zone destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. XII delle N.T.A. del P.R.E. vigente;
- in parte in zone G: pubbliche e di uso pubblico di interesse locale - G.1.6, zone per parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. XIV delle N.T.A. del P.R.E. vigente.

N.C.T. foglio 47, particella 384;

- in parte in zona E: territorio agricolo. E.1.3 ambito agricolo soggetto a piano di riqualificazione, ai sensi dell'art. XIII.5 delle N.T.A. del P.R.E. vigente.

N.C.T. foglio 47, particella 387;

- in parte in zona E: territorio agricolo. E.1.3 ambito agricolo soggetto a piano di riqualificazione;
- in parte in zone B.2.1: perimetro zone edificate dei nuclei rurali ai sensi dell'art. IX.5 del P.R.E. vigente;
- in parte in zone G: pubbliche e di uso pubblico di interesse locale - G.1.6, zone per parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. XIV delle N.T.A. del P.R.E. vigente.

N.C.T. foglio 47, particella 388;

- in parte in zona E: zone destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. XII delle N.T.A. del P.R.E. vigente;
- in parte in zone B.2.1: perimetro zone edificate dei nuclei rurali ai sensi dell'art. IX.5 del P.R.E. vigente.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, riportati come di seguito:

- N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura, foglio 47, p.lla 387, p.lla 384 sub 4 p.lla 389 graffata;
- N.C.T. del Comune di Torricella Sicura, foglio 36, p.lla 52;
- N.C.T. del Comune di Torricella Sicura, foglio 47, p.lle 143-148-149-151-155-156-162-163-166-167-180-181-196-364-388;
- N.C.T. del Comune di Torricella Sicura, foglio 50, p.lle 2-8;

appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 5/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati (da documentazione catastale):

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/6)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 49, p.lla 271, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 9/11)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati (da documentazione catastale):

- **** Omissis **** (Comproprietà 2/11)
- **** Omissis **** (Comproprietà 2/11)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/11)

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data **** Omissis ****, risulta che **** Omissis **** e **** Omissis ****, hanno contratto matrimonio il 26/04/1998 a **** Omissis ****; risulta inoltre la seguente annotazione: "Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

L'immobile riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 36, p.lla 52, confina catastalmente in giro con: p.lla 51 oggetto di stima, strada pubblica, fosso Rio, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

Gli immobili riportati nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.lle 143-180 confinano catastalmente in giro con: strada pubblica, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

Gli immobili riportati nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.lle 148-149-151 confinano catastralmente in giro con: fosso Fonte della Pera, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

Gli immobili riportati nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.lle 155-156 confinano catastralmente in giro con: fosso Fonte della Pera, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

Gli immobili riportati nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.lle 162-163 confinano catastralmente in giro con: fosso Fonte della Pera, proprietà **** Omissis ****, strada pubblica, salvo altri e/o variati.

Gli immobili riportati nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.lle 166-167 confinano catastralmente in giro con: proprietà **** Omissis **** a più lati, fosso Fonte della Pera, strada pubblica, salvo altri e/o variati.

L'immobile riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.la 181, confina catastralmente in giro con: strada pubblica, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

Gli immobili riportati nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.lle 196-364-384-387-388-389, confinano catastralmente in giro con: strada pubblica a più lati, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

L'immobile riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 49, p.la 271, confina catastralmente in giro con: strada pubblica, proprietà **** Omissis **** a più lati, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

Gli immobili riportati nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 50, p.lle 2-8 confinano catastralmente in giro con: strada pubblica, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

N.C.E.U. Comune di Torricella Sicura

Fg. 47, p.la 387

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (N.C.E.U. fg. 47, p.la 387)	174,70 mq	234,10 mq	1,00	234,10 mq	2,60 m	T-1
Pertinenze non direttamente comunicanti (N.C.E.U. fg. 47, p.la 387)	96,50 mq	135,30 mq	0,25	33,83 mq	2,60 m	T
Pertinenze direttamente comunicanti (N.C.E.U. fg. 47, p.la 387)	70,60 mq	82,40 mq	0,50	41,20 mq	2,63 m	1
Portico (N.C.E.U. fg. 47, p.la 387)	26,20 mq	26,20 mq	0,30	7,86 mq	2,60 m	T
Area scoperta (N.C.E.U. fg. 47, p.la 387)	1156,10 mq	1156,10 mq	0,10	115,61 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				432,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				432,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

N.C.E.U. Comune di Torricella Sicura

Fg. 47, p.lla 384, sub 4, p.lla 389 graffata

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla e rimessa attrezzi (N.C.E.U. fg. 47, p.lla 384, sub 4)	310,00 mq	339,50 mq	1,00	339,50 mq	4,17 m	S1
Portico (N.C.E.U. fg. 47, p.lla 384, sub 4)	2,80 mq	3,20 mq	0,30	0,96 m	2,85 m	S1
Stalla e rimessa attrezzi (N.C.E.U. fg. 47, p.lla 384, sub 4)	136,80 mq	154,40 mq	1,00	154,40 mq	3,35 m	T
Fienile (N.C.E.U. fg. 47, p.lla 389)	291,60 mq	291,60 mq	1,00	291,60 mq	5,43 m	S1
Totale superficie convenzionale:				786,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				786,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

N.C.T. Comune di Torricella Sicura

Foglio 36, particella 52

Foglio 47, particelle 143-148-149-151-155-156-162-163-166-167-180-181-196-364-388

Foglio 50, particelle 2-8

Foglio 49, particella 271

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (N.C.T. fg. 36, p.lla 52, qualità seminativo)	2200,00 mq	2200,00 mq	1,00	2200,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 143, qualità pascolo)	3100,00 mq	3100,00 mq	1,00	3100,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 148, qualità bosco ceduo)	6390,00 mq	6390,00 mq	1,00	6390,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 149, qualità seminativo)	670,00 mq	670,00 mq	1,00	670,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 151, qualità pascolo)	6330,00 mq	6330,00 mq	1,00	6330,00 mq	0,00 m	T

Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 155, qualità bosco ceduo)	10430,00 mq	10430,00 mq	1,00	10430,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 156, qualità pascolo)	3630,00 mq	3630,00 mq	1,00	3630,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 162, qualità pascolo arborato)	530,00 mq	530,00 mq	1,00	530,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 163, qualità seminativo)	930,00 mq	930,00 mq	1,00	930,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 166, qualità pascolo)	1320,00 mq	1320,00 mq	1,00	1320,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 167, qualità seminativo)	1190,00 mq	1190,00 mq	1,00	1190,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 180, qualità pascolo)	1140,00 mq	1140,00 mq	1,00	1140,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 181, qualità pascolo arborato)	970,00 mq	970,00 mq	1,00	970,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 196, qualità pascolo)	420,00 mq	420,00 mq	1,00	420,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 364, qualità seminativo)	1740,00 mq	1740,00 mq	1,00	1740,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 388, porzione AA, qualità seminativo)	2673,00 mq	2673,00 mq	1,00	2673,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 47, p.lla 388, porzione AB, qualità seminativo irriguo)	30430,00 mq	30430,00 mq	1,00	30430,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 50, p.lla 2, qualità pascolo)	3590,00 mq	3590,00 mq	1,00	3590,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 50, p.lla 8, qualità pascolo)	19470,00 mq	19470,00 mq	1,00	19470,00 mq	0,00 m	T
Terreno (N.C.T. fg. 49, p.lla 271, qualità seminativo)	6780,00 mq	6780,00 mq	1,00	6780,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				103933,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103933,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 21/01/2010 al 01/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Foglio 47, p.lla 387, p.la 384 sub 4 p.la 389 graffata. Catasto Terreni Foglio 36, p.la 52; Foglio 47, p.lle 143-148-149-151-155-156-162- 163-166-167-180-181-196-364-388; Foglio 50, p.lle 2-8.
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/200 al 01/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Foglio 49, p.la 271.

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	387			A3	3	11 vani	339 mq	420,40 €	T-1	
	47	384	4		C6	1	722 mq	790 mq	704,48 €	S1-T	Fg. 47 p.la 389

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
36	52				Seminativo	3	2200 mq	5,68 €	6,25 €	
47	143				Pascolo	1	3100 mq	1,44 €	0,80 €	
47	148				Bosco ceduo	2	6390 mq	1,65 €	1,32 €	
47	149				Seminativo	3	670 mq	1,73 €	1,90 €	
47	151				Pascolo	1	6330 mq	2,94 €	1,63 €	
47	155				Bosco ceduo	2	10430 mq	2,69 €	2,15 €	
47	156				Pascolo	1	3630 mq	1,69 €	0,94 €	
47	162				Pascolo arborato	1	530 mq	0,44 €	0,14 €	
47	163				Seminativo	3	930 mq	2,40 €	2,64 €	

47	166			Pascolo	1	1320 mq	0,61 €	0,34 €	
47	167			Seminativo	3	1190 mq	3,07 €	3,38 €	
47	180			Pascolo	2	1140 mq	0,24 €	0,18 €	
47	181			Pascolo arborato	1	970 mq	0,80 €	0,25 €	
47	196			Pascolo	2	420 mq	0,09 €	0,07 €	
47	364			Seminativo	2	1740 mq	5,84 €	5,84 €	
47	388		AA	Seminativo	2	2673 mq	8,97 €	8,97 €	
47	388		AB	Seminativo irriguo	U	30430 mq	141,44 €	133,58 €	
50	2			Pascolo	2	19470 mq	4,02 €	3,02 €	
49	271			Seminativo	2	6780 mq	22,76 €	22,76 €	

Corrispondenza catastale

Fabbricato civile

N.C.E.U. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 387

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale esistente, in quanto si riscontrano variazioni interne e dimensionali consistenti in:

- Diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni;
- Diversa dimensione e posizione di porte e finestre;
- Manufatti realizzati sull'area scoperta, non riportati.

Fabbricato destinato a stalla e rimessa attrezzi ai piani terra e sottostrada

N.C.T. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 384 sub 4 p.lla 389 graffata

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

Fabbricato destinato a fienile

N.C.T. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 384 sub 4 p.lla 389 graffata

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

PRECISAZIONI

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici del debitore esecutato e i dati specificati nell'atto di pignoramento.

La stima è stata effettuata a corpo e non a misura, gli allegati del presente elaborato peritale sono parte integrante e sostanziale della perizia di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato civile

N.C.E.U. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 387

Porzione ubicata al piano terra

- Altezze interne variabili.
- Strutture interne verticali e orizzontali in mattoni a vista con solai a volte.

- Pavimentazione interna in cotto.
- Infissi esterni in metallo, con vetro doppio.
- Impianto elettrico di illuminazione, forzamotrice e ausiliari sottotraccia.

Porzione ubicata al piano primo

- Altezze interne variabili.
- Strutture interne verticali e orizzontali in muratura con intonaco e tinteggiatura.
- Pavimentazione interna in cotto e in piastrelle di ceramica.
- Infissi esterni in metallo, con vetro doppio.
- Impianto elettrico di illuminazione, forzamotrice e ausiliari sottotraccia.

Le porzioni descritte costituiscono una unica unità abitativa che si sviluppa su due piani fuori terra e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura mista in pietra e mattoni con intonaco e tinteggiatura.
- Copertura a falde.
- Porte d'ingresso in metallo e vetro.
- Impianto di riscaldamento autonomo composto da termocamino e radiatori.
- Stato di conservazione generale scarso, impianti tecnologici da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

Fabbricato destinato a stalla e rimessa attrezzi ai piani terra e sottostrada

N.C.T. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 384 sub 4 p.lla 389 graffata

- Altezza interna variabile.
- Struttura in calcestruzzo armato con muratura di tamponamento senza intonaco per la porzione di fabbricato edificata su due livelli.
- Struttura metallica con parziale tamponamento in muratura senza intonaco per la porzione di fabbricato edificata su un unico livello.
- Coperture a falde in fibrocemento a base di amianto.
- Stato di conservazione generale scarso.

Fabbricato destinato a fienile

N.C.T. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 384 sub 4 p.lla 389 graffata

- Altezza interna variabile.
- Struttura in calcestruzzo e metallo.
- Coperture a falde in metallo.
- Stato di conservazione generale scarso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Fabbricato civile

N.C.E.U. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 387

L'immobile coincide con la residenza del debitore esecutato e risulta da questi occupato. All'interno sono presenti beni mobili di vario genere.

Fabbricato destinato a stalla e rimessa attrezzi ai piani terra e sottostrada

N.C.T. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 384 sub 4 p.lla 389 graffata

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato. All'interno sono presenti beni mobili di vario genere.

Fabbricato destinato a fienile

N.C.T. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 384 sub 4 p.lla 389 graffata

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato. All'interno sono presenti beni mobili di vario genere.

Appezamenti di terreno composti dagli immobili riportati come di seguito descritto:

- *N.C.T. del Comune di Torricella Sicura, foglio 36, particella 52;*

- N.C.T. del Comune di Torricella Sicura, foglio 47, particelle 143-148-149-151-155-156-162-163-166-167-180-181-196-364-388;
- N.C.T. del Comune di Torricella Sicura, foglio 50, particelle 2-8;
- N.C.T. del Comune di Torricella Sicura, foglio 49, particella 271.

Gli immobili risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1963 al 21/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Ludovico	23/12/1963	35021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	20/01/1964	904	801
Dal 27/08/1988 al 22/09/2009	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/08/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	14/10/2009	17069	10360
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Teramo	14/07/2009	68			
Dal 21/04/2000 al 23/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bracone Giovanni Battista	21/04/2000	97973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	10/05/2000	5751	3744		
	**** Omissis ****	Compravendita			

Dal 21/04/2000 al 23/01/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Bracone Giovanni Battista	21/04/2000	97973		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	10/05/2000	5750	3743		
Dal 30/06/2000 al 22/09/2009	**** Omissis ****	Denuncia di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			30/06/2000			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	06/11/2009	18641	11262
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Teramo	07/09/2009	97			
Dal 23/01/2007 al 13/07/2016	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Di Marco Pietro	23/01/2007	25447	6995	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/01/2007	1861	1288
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Teramo	26/01/2007	180			
Dal 22/09/2009 al 13/07/2016	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Bracone Giovanni Battista	22/09/2009	122069	35992	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	02/10/2009	16380	9955
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Teramo	02/10/2009	2176	
Dal 21/01/2010 al 13/07/2016	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bracone Giovanni Battista	21/01/2010	122472	36311
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	19/02/2010	2801	1553
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Teramo	19/02/2010	398	
Dal 13/07/2016 al 01/09/2020	**** Omissis ****	Accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bracone Giovanni Battista	20/11/2019	134285	44877
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	20/12/2019	18513	13094
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Teramo	20/12/2019	4527	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 22/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 27/01/2007
Reg. gen. 1862 - Reg. part. 258
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 01/09/2020
Reg. gen. 10240 - Reg. part. 7207
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata dalla procedura, a cura del professionista delegato, ma a spese dell'acquirente, con l'ordinanza autorizzativa alla vendita, anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 19/23 prot. n. 5746 rilasciato dal Comune di Torricella Sicura in data 05/07/2023, gli immobili oggetto di pignoramento sono individuati nel vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Torricella Sicura come di seguito:

N.C.T. foglio 36, particella 52; N.C.T. foglio 47, particelle 143-148-149-151-155-156-162-163-166-167-180-181-196-364-389; N.C.T. foglio 49, particella 271; N.C.T. foglio 50, particelle 2-8;

- in zona E: zone destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. XII delle N.T.A. del P.R.E. vigente.

N.C.T. foglio 47, particella 151;

- in parte in zona E: zone destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. XII delle N.T.A. del P.R.E. vigente;
- in parte in zone G: pubbliche e di uso pubblico di interesse locale – G.1.6, zone per parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. XIV delle N.T.A. del P.R.E. vigente.

N.C.T. foglio 47, particella 384;

- in parte in zona E: territorio agricolo. E.1.3 ambito agricolo soggetto a piano di riqualificazione,

ai sensi dell'art. XIII.5 delle N.T.A. del P.R.E. vigente.

N.C.T. foglio 47, particella 387;

- in parte in zona E: territorio agricolo. E.1.3 ambito agricolo soggetto a piano di riqualificazione;
- in parte in zone B.2.1: perimetro zone edificate dei nuclei rurali ai sensi dell'art. IX.5 del P.R.E. vigente;
- in parte in zone G: pubbliche e di uso pubblico di interesse locale - G.1.6, zone per parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. XIV delle N.T.A. del P.R.E. vigente.

N.C.T. foglio 47, particella 388;

- in parte in zona E: zone destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. XII delle N.T.A. del P.R.E. vigente;
- in parte in zone B.2.1: perimetro zone edificate dei nuclei rurali ai sensi dell'art. IX.5 del P.R.E. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato civile

N.C.E.U. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 387

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'aggiudicatario dovrà procedere, con oneri economici a proprio carico, al ripristino della regolarità edilizia. I costi necessari ad ottemperare quanto sopra descritto, quantificati in maniera approssimativa, saranno opportunamente considerati nel valore di stima dell'immobile.

Fabbricato destinato a stalla e rimessa attrezzi ai piani terra e sottostrada

N.C.T. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 384 sub 4 p.lla 389 graffata

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.

L'aggiudicatario dovrà procedere, con oneri economici a proprio carico, al ripristino della regolarità edilizia. I costi necessari ad ottemperare quanto sopra descritto, quantificati in maniera approssimativa, saranno opportunamente considerati nel valore di stima dell'immobile.

Fabbricato destinato a fienile

N.C.T. Comune di Torricella fg. 47 p.lla 384 sub 4 p.lla 389 graffata

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 17 del 24/05/2006;
- Volturazione del permesso di costruire n. 17 del 24/05/2006, rilasciata il 28/09/2006, n. 41.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzati allegati al titolo edilizio più recente.

L'aggiudicatario dovrà procedere, con oneri economici a proprio carico, al ripristino della regolarità edilizia. I costi necessari ad ottemperare quanto sopra descritto, quantificati in maniera approssimativa, saranno opportunamente considerati nel valore di stima dell'immobile.

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** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Abruzzo, 76, piano S1
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di garage ubicato nel Comune di Alba Adriatica in via Abruzzo 76, al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al foglio 10, p.lla 1349, sub 26, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 34,86 euro.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Alba Adriatica (TE) - Via Abruzzo, 76, piano S1	18,00 mq	850,00 €/mq	€ 15.300,00	100,00%	€ 15.300,00
				Valore di stima:	€ 15.300,00

Valore di stima: € 15.300,00

Deprezzamento: 15% circa

Valore finale di stima: € 13.000,00

Il valore in procedura del lotto 1 risulta pari ad euro 13.000,00, in considerazione di un congruo abbattimento del valore di stima imputabile alla mancanza di garanzia per vizi, alle modalità di pagamento, agli oneri a carico dell'acquirente e ad ogni ulteriore fattore incidente nella procedura esecutiva.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Compendio immobiliare ubicato a Torricella Sicura (TE) - Frazione Poggio Rattieri
Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Torricella Sicura in frazione Poggio Rattieri, costituito da:
 - Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fabbricato rurale, edificato su due piani come di seguito descritto: piano terra, con accesso da strada pubblica mediante attraversamento delle particelle 167-170, composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio e stalla; piano primo, con accesso mediante scala esterna, composto da: tre camere, bagno e due terrazze. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 36, p.lla 102, qualità fabbricato rurale, superficie catastale 150 mq. Dalla documentazione catastale esistente non risultano elaborati planimetrici e planimetrie catastali. Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.
 - Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fabbricato rurale, riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 36, p.lla 41, qualità fabbricato diruto, superficie catastale 180 mq. Dalla documentazione catastale esistente non risultano elaborati planimetrici e planimetrie catastali. Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.
 - Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di area rurale, riportata nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.lla 255, qualità area rurale, superficie catastale 36 mq, senza redditi. Dalla documentazione catastale esistente non risultano elaborati planimetrici e planimetrie catastali. Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.
 - Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fabbricato rurale, riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47 p.lla 256, sub 1, qualità fabbricato diruto, senza estensione nè redditi. Dalla documentazione catastale esistente non risultano elaborati planimetrici e planimetrie catastali. Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.
 - Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fabbricato rurale, riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.lla 256, sub 2, qualità fabbricato diruto, senza estensione nè redditi. Dalla documentazione catastale esistente non risultano elaborati planimetrici e planimetrie catastali. Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi.
 - Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di appezzamenti di terreno composti dagli immobili riportati nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura, come di seguito descritto:
Foglio 36, particella 42, porzione AA, classe 2, qualità seminativo, superficie 671 mq, reddito dominicale 2,25 euro, reddito agrario 2,25 euro; porzione AB, classe U, qualità seminativo irriguo, superficie 9269 mq, reddito dominicale 43,08 euro, reddito agrario 40,69 euro;
Foglio 36, particella 51, classe U, qualità seminativo irriguo, superficie 1000 mq, reddito dominicale 4,65 euro, reddito agrario 4,39 euro;
Foglio 36, particella 69, classe 1, qualità pascolo, superficie 2600 mq, reddito dominicale 1,21 euro, reddito agrario 0,67 euro;
Foglio 36, particella 72, classe 1, qualità pascolo arborato, superficie 7300 mq, reddito dominicale 6,03 euro, reddito agrario 1,89 euro;
Foglio 36, particella 80, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 300 mq, reddito

dominicale 0,08 euro, reddito agrario 0,06 euro;

Foglio 36, particella 81, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 180 mq, reddito dominicale 0,05 euro, reddito agrario 0,04 euro;

Foglio 36, particella 82, porzione AA, classe U, qualità uliveto, superficie 3603 mq, reddito dominicale 13,96 euro, reddito agrario 13,03 euro; porzione AB, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 1907 mq, reddito dominicale 0,49 euro, reddito agrario 0,39 euro;

Foglio 36, particella 83, classe U, qualità uliveto, superficie 3680 mq, reddito dominicale 14,25 euro, reddito agrario 13,30 euro;

Foglio 36, particella 84, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 990 mq, reddito dominicale 0,26 euro, reddito agrario 0,20 euro;

Foglio 36, particella 85, classe 3, qualità seminativo, superficie 3050 mq, reddito dominicale 7,88 euro, reddito agrario 8,66 euro;

Foglio 36, particella 86, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 5270 mq, reddito dominicale 1,36 euro, reddito agrario 1,09 euro;

Foglio 36, particella 87, classe 3, qualità seminativo, superficie 890 mq, reddito dominicale 2,30 euro, reddito agrario 2,53 euro;

Foglio 36, particella 104, classe 1, qualità pascolo, superficie 250 mq, reddito dominicale 0,12 euro, reddito agrario 0,06 euro;

Foglio 36, particella 146, porzione AA, classe 1, qualità pascolo, superficie 1284 mq, reddito dominicale 0,60 euro, reddito agrario 0,33 euro; porzione AB, classe 1, qualità pascolo arborato, superficie 1306 mq, reddito dominicale 1,08 euro, reddito agrario 0,34 euro;

Foglio 36, particella 164, classe 3, qualità seminativo, superficie 22120 mq, reddito dominicale 57,12 euro, reddito agrario 62,83 euro;

Foglio 36, particella 165, classe 3, qualità seminativo, superficie 14050 mq, reddito dominicale 36,28 euro, reddito agrario 39,91 euro;

Foglio 36, particella 166, porzione AA, classe U, qualità uliveto, superficie 11696 mq, reddito dominicale 45,30 euro, reddito agrario 42,28 euro; porzione AB, classe 1, qualità seminativo, superficie 1082 mq, reddito dominicale 4,47 euro, reddito agrario 3,91 euro;

Foglio 36, particella 167, classe 1, qualità seminativo, superficie 5060 mq, reddito dominicale 20,91 euro, reddito agrario 18,29 euro;

Foglio 36, particella 168, classe 1, qualità seminativo, superficie 50 mq, reddito dominicale 0,21 euro, reddito agrario 0,18 euro;

Foglio 36, particella 169, classe 1, qualità seminativo, superficie 262 mq, reddito dominicale 1,08 euro, reddito agrario 0,95 euro;

Foglio 36, particella 170, porzione AA, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 100 mq, reddito dominicale 0,03 euro, reddito agrario 0,02 euro; porzione AB, qualità area rurale, superficie 80 mq;

Foglio 47, particella 12, classe 3, qualità seminativo, superficie 850 mq, reddito dominicale 2,19 euro, reddito agrario 2,41 euro;

Foglio 47, particella 13, classe 3, qualità seminativo, superficie 1910 mq, reddito dominicale 4,93 euro, reddito agrario 5,43 euro;

Foglio 47, particella 15, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 4960 mq, reddito dominicale 1,28 euro, reddito agrario 1,02 euro;

Foglio 47, particella 16, classe 3, qualità seminativo, superficie 4120 mq, reddito dominicale 10,64 euro, reddito agrario 11,70 euro;

Foglio 47, particella 20, classe 3, qualità bosco ceduo, superficie 2270 mq, reddito dominicale 0,35 euro, reddito agrario 0,47 euro;
 Foglio 47, particella 23, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 1760 mq, reddito dominicale 0,45 euro, reddito agrario 0,36 euro;
 Foglio 47, particella 24, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 440 mq, reddito dominicale 0,11 euro, reddito agrario 0,09 euro;
 Foglio 47, particella 25, porzione AA, classe 3, qualità bosco ceduo, superficie 9121 mq, reddito dominicale 1,41 euro, reddito agrario 1,88 euro; porzione AB, classe 1, qualità pascolo, superficie 1499 mq, reddito dominicale 0,70 euro, reddito agrario 0,39 euro;
 Foglio 47, particella 32, classe 3, qualità seminativo, superficie 1050 mq, reddito dominicale 2,71 euro, reddito agrario 2,98 euro;
 Foglio 47, particella 33, classe 1, qualità pascolo arborato, superficie 4090 mq, reddito dominicale 3,38 euro, reddito agrario 1,06 euro;
 Foglio 47, particella 84, classe 1, qualità pascolo, superficie 24 mq, reddito dominicale 0,01 euro, reddito agrario 0,01 euro;
 Foglio 47, particella 85, classe U, qualità seminativo irriguo, superficie 2140 mq, reddito dominicale 9,95 euro, reddito agrario 9,39 euro;
 Foglio 47, particella 329, classe 3, qualità bosco ceduo, superficie 18230 mq, reddito dominicale 2,82 euro, reddito agrario 3,77 euro;
 Foglio 50, particella 167, classe 2, qualità seminativo, superficie 3070 mq, reddito dominicale 10,31 euro, reddito agrario 10,31 euro;

Secondo il vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Torricella Sicura, le particelle sono individuate come di seguito:

N.C.T. foglio 36, particelle 41-42-51-69-72-80-81-82-83-84-85-86-87-102-104-146-164-165-166-167-168-169-170; N.C.T. foglio 47, particelle 12-13-15-16-20-23-24-25-32-33-84-85-329; N.C.T. foglio 50, particella 167;

- in zona E: zone destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. XII delle N.T.A. del P.R.E. vigente.

N.C.T. foglio 47, particelle 255-256;

- in zona B.2.1: perimetro zone edificate dei nuclei rurali ai sensi dell'art. IX.5 del P.R.E. vigente.

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

Valore di stima del bene (compendio immobiliare): € 144.055,91

N.C.T. Comune di Torricella Sicura

Fg. 36, p.lla 102

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Compendio immobiliare Torricella Sicura (TE) - Frazione Poggio Rattieri (fabbricato rurale)	213,16 mq	140,00 €/mq	€ 29.842,40	100,00%	€ 29.842,40
				Valore di stima:	€ 29.842,40

Valore di stima: € 29.842,40

Deprezzamento: 30% circa

Valore finale di stima: € 21.000,00

N.C.T. Comune di Torricella Sicura

Foglio 36, particelle 41-42-51-69-72-80-81-82-83-84-85-86-87-104-146-164-165-166-167-168-169-170

Foglio 47, particella 256, sub 1-2, particelle 12-13-15-16-20-23-24-25-32-33-84-85-255-329

Foglio 50, particella 167

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Compendio pignorato Torricella Sicura (TE) - Frazione Poggio Rattieri (terreni)	154030,00 mq	0,742 €/mq (approssimato)	€ 114.213,51	100,00%	€ 114.213,51
				Valore di stima:	€ 114.213,51

I terreni suddetti sono stati valutati singolarmente attraverso l'adozione di valori agricoli medi determinati in funzione delle specifiche caratteristiche riscontrate.

Valore di stima: € 114.213,51

Deprezzamento: 40% circa

Valore finale di stima: € 69.000,00

Valore finale di stima (compendio immobiliare lotto 2): € 90.000,00

Il valore in procedura del lotto 2 risulta pari ad euro 90.000,00, in considerazione di un congruo abbattimento del valore di stima imputabile alla mancanza di garanzia per vizi, alle modalità di pagamento, agli oneri a carico dell'acquirente e ad ogni ulteriore fattore incidente nella procedura esecutiva.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Compendio immobiliare ubicato a Torricella Sicura (TE) - Frazione Poggio Rattieri
Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Torricella Sicura in frazione Poggio Rattieri, costituito da:
 - Diritti pari a 5/6 della piena proprietà di fabbricato civile, edificato su due piani come di seguito descritto: piano terra, con accesso da strada pubblica mediante area scoperta di pertinenza esclusiva, composto da: portico, due ingressi, bagno, ripostiglio, soggiorno, cucina, fondaco, cantina e due locali di sgombero; piano primo, con accesso mediante vano scala interno, composto da: due bagni, corridoio, cinque locali ad uso residenziale e locale di sgombero. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.lla 387, categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani, superficie catastale 339 mq, rendita 420,40 euro. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale esistente. Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi;

- Diritti pari a 5/6 della piena proprietà di fabbricato edificato ai piani terra e sottostrada destinato a stalla e rimessa attrezzi, fabbricato edificato al piano terra destinato a fienile, entrambi con accesso da strada pubblica mediante attraversamento delle particelle 387-388. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Torricella Sicura al foglio 47, p.lla 384, sub 4 p.lla 389 graffata, categoria C/6, classe 1, consistenza 722 mq, superficie catastale 790 mq, rendita 704,48 euro. Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Torricella Sicura, non risultano titoli edilizi relativamente al fabbricato destinato a stalla e rimessa attrezzi;
- Diritti pari a 5/6 della piena proprietà di appezzamenti di terreno composti dagli immobili riportati nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura, come di seguito descritto:
 - Foglio 36, particella 52, classe 3, qualità seminativo, superficie 2200 mq, reddito dominicale 5,68 euro, reddito agrario 6,25 euro;
 - Foglio 47, particella 143, classe 1, qualità pascolo, superficie 3100 mq, reddito dominicale 1,44 euro, reddito agrario 0,80 euro;
 - Foglio 47, particella 148, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 6390 mq, reddito dominicale 1,65 euro, reddito agrario 1,32 euro;
 - Foglio 47, particella 149, classe 3, qualità seminativo, superficie 670 mq, reddito dominicale 1,73 euro, reddito agrario 1,90 euro;
 - Foglio 47, particella 151, classe 1, qualità pascolo, superficie 6330 mq, reddito dominicale 2,94 euro, reddito agrario 1,63 euro;
 - Foglio 47, particella 155, classe 2, qualità bosco ceduo, superficie 10430 mq, reddito dominicale 2,69 euro, reddito agrario 2,15 euro;
 - Foglio 47, particella 156, classe 1, qualità pascolo, superficie 3630 mq, reddito dominicale 1,69 euro, reddito agrario 0,94 euro;
 - Foglio 47, particella 162, classe 1, qualità pascolo arborato, superficie 530 mq, reddito dominicale 0,44 euro, reddito agrario 0,14 euro;
 - Foglio 47, particella 163, classe 3, qualità seminativo, superficie 930 mq, reddito dominicale 2,40 euro, reddito agrario 2,64 euro;
 - Foglio 47, particella 166, classe 1, qualità pascolo, superficie 1320 mq, reddito dominicale 0,61 euro, reddito agrario 0,34 euro;
 - Foglio 47, particella 167, classe 3, qualità seminativo, superficie 1190 mq, reddito dominicale 3,07 euro, reddito agrario 3,38 euro;
 - Foglio 47, particella 180, classe 2, qualità pascolo, superficie 1140 mq, reddito dominicale 0,24 euro, reddito agrario 0,18 euro;
 - Foglio 47, particella 181, classe 1, qualità pascolo arborato, superficie 970 mq, reddito dominicale 0,80 euro, reddito agrario 0,25 euro;
 - Foglio 47, particella 196, classe 2, qualità pascolo, superficie 420 mq, reddito dominicale 0,09 euro, reddito agrario 0,07 euro;
 - Foglio 47, particella 364, classe 2, qualità seminativo, superficie 1740 mq, reddito dominicale 5,84 euro, reddito agrario 5,84 euro;
 - Foglio 47, particella 388, porzione AA, classe 2, qualità seminativo, superficie 2673 mq, reddito dominicale 8,97 euro, reddito agrario 8,97 euro; porzione AB, classe U, qualità seminativo irriguo, superficie 30430 mq, reddito dominicale 141,44 euro, reddito agrario 133,58 euro;
 - Foglio 50, particella 2, classe 2, qualità pascolo, superficie 3590 mq, reddito dominicale 0,74 euro, reddito agrario 0,56 euro;
 - Foglio 50, particella 8, classe 2, qualità pascolo, superficie 19470 mq, reddito dominicale

4,02 euro, reddito agrario 3,02 euro.

- Diritti pari a 9/11 della piena proprietà di terreno, riportato nel N.C.T. del Comune di Torricella Sicura al foglio 49, particella 271, classe 2, qualità seminativo, superficie 6780 mq, reddito dominicale 22,76 euro, reddito agrario 22,76 euro. Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Torricella Sicura, la particella ricade in zona "A - Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione di tipo B", regolata dall'art. 12 N.T.A.

Secondo il vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Torricella Sicura, le particelle in oggetto sono individuate come di seguito:

N.C.T. foglio 36, particella 52; N.C.T. foglio 47, particelle 143-148-149-151-155-156-162-163-166-167-180-181-196-364-389; N.C.T. foglio 49, particella 271; N.C.T. foglio 50, particelle 2-8;

- in zona E: zone destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. XII delle N.T.A. del P.R.E. vigente.

N.C.T. foglio 47, particella 151;

- in parte in zona E: zone destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. XII delle N.T.A. del P.R.E. vigente;
- in parte in zone G: pubbliche e di uso pubblico di interesse locale - G.1.6, zone per parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. XIV delle N.T.A. del P.R.E. vigente.

N.C.T. foglio 47, particella 384;

- in parte in zona E: territorio agricolo. E.1.3 ambito agricolo soggetto a piano di riqualificazione, ai sensi dell'art. XIII.5 delle N.T.A. del P.R.E. vigente.

N.C.T. foglio 47, particella 387;

- in parte in zona E: territorio agricolo. E.1.3 ambito agricolo soggetto a piano di riqualificazione;
- in parte in zone B.2.1: perimetro zone edificate dei nuclei rurali ai sensi dell'art. IX.5 del P.R.E. vigente;
- in parte in zone G: pubbliche e di uso pubblico di interesse locale - G.1.6, zone per parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. XIV delle N.T.A. del P.R.E. vigente.

N.C.T. foglio 47, particella 388;

- in parte in zona E: zone destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. XII delle N.T.A. del P.R.E. vigente;
- in parte in zone B.2.1: perimetro zone edificate dei nuclei rurali ai sensi dell'art. IX.5 del P.R.E. vigente.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/6), Proprietà (9/11)

Valore di stima del bene (compendio immobiliare): € 179.530,22

N.C.E.U. Comune di Torricella Sicura

Fg. 47, p.lla 387, p.lla 384 sub 4 p.lla 389 graffata

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Compendio immobiliare Torricella Sicura (TE) - Frazione Poggio Rattieri (fabbricato civile per diritti pari a 5/6 della piena proprietà)	432,60 mq	280,00 €/mq	€ 121.128,00	5/6	€ 100.940,00

Bene N° 3 - Compendio immobiliare Torricella Sicura (TE) - Frazione Poggio Rattieri (stalla, rimessa attrezzi e fienile per diritti pari a 5/6 della piena proprietà)	786,46 mq	55,86 €/mq (approssimato)	€ 43.787,10	5/6	€ 36.489,25
Valore di stima:					€ 137.429,25

Valore di stima: € 137.429,25

Deprezzamento: 50% circa

Valore finale di stima: € 69.000,00

N.C.T. Comune di Torricella Sicura

Foglio 36, particella 52

Foglio 47, particelle 143-148-149-151-155-156-162-163-166-167-180-181-196-364-388

Foglio 50, particelle 2-8

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Compendio pignorato Torricella Sicura (TE) - Frazione Poggio Rattieri (terreni per diritti pari a 5/6 della piena proprietà)	97153,00 mq	0,484 €/mq (approssimato)	€ 47.013,33	5/6	€ 39.177,77
Valore di stima:					€ 39.177,77

N.C.T. Comune di Torricella Sicura

Foglio 49, particella 271

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Compendio pignorato Torricella Sicura (TE) - Frazione Poggio Rattieri (terreni per diritti pari a 9/11 della piena proprietà)	6780,00 mq	0,527 €/mq	€ 3.572,80	9/11	€ 2.923,20
Valore di stima:					€ 2.923,20

I terreni suddetti sono stati valutati singolarmente attraverso l'adozione di valori agricoli medi determinati in funzione delle specifiche caratteristiche riscontrate.

Valore di stima: € 42.100,97

Deprezzamento: 10% circa
Valore finale di stima: € 38.000,00

Valore finale di stima (compendio immobiliare lotto 3): € 107.000,00

Il valore in procedura del lotto 3 risulta pari ad euro 107.000,00, in considerazione di un congruo abbattimento del valore di stima imputabile alla mancanza di garanzia per vizi, alle modalità di pagamento, agli oneri a carico dell'acquirente e ad ogni ulteriore fattore incidente nella procedura esecutiva.

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.

Castellalto, li 20/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gramenzi Antonio