

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Flaviis Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Descrizione.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani , edificio 2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....	11
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....	12
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani....	12
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....	12
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....	13
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....	13
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Montefino (TE) - Contrada Case Sparse.....	13
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Montefino (TE) - Contrada Case Sparse.....	13
Lotto 1.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	16
Patti.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 2.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21

Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	22
Patti.....	22
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Lotto 3.....</b>	<b>27</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali.....	28
Precisazioni.....	29
Patti.....	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
<b>Lotto 4.....</b>	<b>34</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....</b>	<b>34</b>

<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani</b>	35
Titolarità.....	35
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....</b>	35
<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani</b>	35
Confini.....	35
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....</b>	35
<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani</b>	35
Consistenza.....	35
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....</b>	36
<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani</b>	36
Cronistoria Dati Catastali.....	36
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....</b>	36
<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani</b>	38
Dati Catastali.....	39
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....</b>	39
<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani</b>	39
Precisazioni.....	40
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....</b>	40
<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani</b>	40
Patti.....	40
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....</b>	40
<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani</b>	40
Stato conservativo.....	40
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....</b>	40
<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani</b>	41
Parti Comuni.....	41
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....</b>	41
<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani</b>	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....</b>	41
<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani</b>	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....</b>	41
<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani</b>	41
Stato di occupazione.....	42
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....</b>	42
<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani</b>	42
Provenienze Ventennali.....	42

<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....	42
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	43
Formalità pregiudizievoli.....	45
Normativa urbanistica.....	46
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....	46
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	46
Regolarità edilizia.....	46
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....	46
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	46
Vincoli od oneri condominiali.....	46
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....	46
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	46
Lotto 5.....	47
Completezza documentazione ex art. 567.....	47
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	47
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....	47
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	47
Titolarità.....	47
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	47
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....	48
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	48
Confini.....	49
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	49
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....	49
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	49
Consistenza.....	49
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	49
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....	50
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	51
Cronistoria Dati Catastali.....	51
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	51
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani.....	53
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	55
Dati Catastali.....	55

<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	55
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	56
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	57
Precisazioni	57
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	57
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	57
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	57
Patti	57
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	57
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	57
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	58
Stato conservativo	58
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	58
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	58
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	58
Parti Comuni	58
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	58
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	59
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	59
Servitù, censo, livello, usi civici	59
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	59
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	59
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	59
Caratteristiche costruttive prevalenti	59
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	59
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	60
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	60
Stato di occupazione	61
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	61
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	61
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	61
Provenienze Ventennali	62

<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	62
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	64
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	65
Formalità pregiudizievoli	66
Normativa urbanistica	67
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	67
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	67
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	67
Regolarità edilizia	68
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	68
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	68
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	69
Vincoli od oneri condominiali	69
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	69
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	69
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	69
Lotto 6	70
Completezza documentazione ex art. 567	70
Titolarità	70
Confini	70
Consistenza	70
Cronistoria Dati Catastali	71
Dati Catastali	71
Precisazioni	72
Patti	72
Stato conservativo	72
Parti Comuni	72
Servitù, censo, livello, usi civici	72
Caratteristiche costruttive prevalenti	72
Stato di occupazione	72
Provenienze Ventennali	72
Formalità pregiudizievoli	73
Normativa urbanistica	74
Regolarità edilizia	74
Vincoli od oneri condominiali	74

Lotto 7.....	75
Completezza documentazione ex art. 567.....	75
Titolarità.....	75
Confini.....	75
Consistenza.....	76
Cronistoria Dati Catastali.....	76
Dati Catastali.....	79
Precisazioni.....	79
Patti.....	79
Stato conservativo.....	80
Parti Comuni.....	80
Servitù, censo, livello, usi civici.....	80
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	80
Stato di occupazione.....	80
Provenienze Ventennali.....	80
Formalità pregiudizievoli.....	81
Normativa urbanistica.....	82
Regolarità edilizia.....	82
Vincoli od oneri condominiali.....	82
Lotto 8.....	83
Completezza documentazione ex art. 567.....	83
Titolarità.....	83
Confini.....	84
Consistenza.....	84
Cronistoria Dati Catastali.....	84
Dati Catastali.....	86
Precisazioni.....	86
Patti.....	86
Stato conservativo.....	87
Parti Comuni.....	87
Servitù, censo, livello, usi civici.....	87
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
Stato di occupazione.....	87
Provenienze Ventennali.....	87
Formalità pregiudizievoli.....	89
Normativa urbanistica.....	89
Regolarità edilizia.....	89
Vincoli od oneri condominiali.....	90

Elenco Allegati.....	90
Stima / Formazione lotti.....	92
<b>Lotto 1</b> .....	92
<b>Lotto 2</b> .....	93
<b>Lotto 3</b> .....	94
<b>Lotto 4</b> .....	95
<b>Lotto 5</b> .....	97
<b>Lotto 6</b> .....	99
<b>Lotto 7</b> .....	100
<b>Lotto 8</b> .....	101
Riepilogo bando d'asta.....	103
<b>Lotto 1</b> .....	103
<b>Lotto 2</b> .....	103
<b>Lotto 3</b> .....	104
<b>Lotto 4</b> .....	104
<b>Lotto 5</b> .....	105
<b>Lotto 6</b> .....	106
<b>Lotto 7</b> .....	106
<b>Lotto 8</b> .....	107
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2019 del R.G.E.....	108
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 91.000,00</b> .....	108
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 135.000,00</b> .....	108
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 138.000,00</b> .....	109
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 125.000,00</b> .....	109
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 530.000,00</b> .....	110
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 19.000,00</b> .....	112
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 28.000,00</b> .....	112
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 15.000,00</b> .....	113

---

---

## INCARICO

---

All'udienza del 27/08/2019, il sottoscritto Geom. De Flaviis Francesco, con studio in Via Galileo Galilei, 18 - 64021 - Giulianova (TE), email francesco.deflaviis@alice.it, PEC francesco.deflaviis@geopec.it, Tel. 082 8002911, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani , edificio 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani
- **Bene N° 6** - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Montefino (TE) - Contrada Case Sparse
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Montefino (TE) - Contrada Case Sparse

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI , EDIFICIO 2**

---

Piena proprietà su un appartamento, posto al piano primo (secondo fuori terra), con cantina al piano interrato e posto auto scoperto esclusivo, in un edificio condominiale (tre piani fuori terra, oltre al sottotetto e all'interrato), in un complesso immobiliare di maggior consistenza, con accesso dalla SS. 81 (Contrada Piani). Al piano terra sono collocati negozi ed uffici. La zona, Contrada Piani, è periferica rispetto al centro cittadino e si trova all'incrocio fra le SS 81 e 31. L'appartamento si compone di zona giorno costituita dal soggiorno-pranzo e la cucina e la zona notte, articolata intorno al disimpegno, con due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Completano l'appartamento tre balconi, di cui il più ampio si affaccia all'interno del complesso edilizio. Il posto auto scoperto, di uso esclusivo, è collocato sul lato sud-ovest della piazza. La cantina è nel piano seminterrato e vi si accede mediante la scala condominiale. L'edificio, di recente costruzione, presenta un buono stato di conservazione generale e l'appartamento in oggetto, di rifinitura corrente, non presenta segni evidenti di vetustà.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

---

Piena proprietà su un appartamento, disposto su due livelli fuori terra (più il seminterrato), con posto auto esterno e giardino, di uso esclusivo, in un edificio bifamiliare, con accesso dalla strada comunale che si innesta dalla S.S. 81.

L'edificio, sito nella Contrada Piani del comune di Castiglione Messer Raimondo, è collocato in zona periferica rispetto al centro cittadino, a ridosso dell'incrocio dalla SS. 81 e dalla SP. 31.

L'appartamento, di forma regolare, si compone di zona giorno al piano terra rialzato costituita da soggiorno, pranzo, cucina e bagno, e dalla zona notte al piano primo, con accesso da scala interna, con tre camere da letto e il secondo bagno, disarticolati da un piccolo

disimpegno. Completano l'appartamento sul lato nord due balconi (di cui uno al piano terra e l'altro al piano primo) e un'altro al piano primo esposto a sud, oltre ad un piano seminterrato accessibile solo pedonalmente. L'area esterna è utilizzata per il posteggio auto e per il giardino.

L'appartamento, ben rifinito, presenta un buono stato di conservazione generale e non manifesta segni evidenti di vetustà.

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

---

Piena proprietà su un appartamento, disposto su due livelli fuori terra (più il seminterrato), con posto auto esterno e giardino, in un edificio bifamiliare, con accesso dalla strada comunale che si immette sulla S.S. 81.

L'edificio, sito nella Contrada Piani del comune di Castiglione Messer Raimondo, è collocato in zona periferica rispetto al centro cittadino, sull'incrocio fra la SS. 81 e dalla SP. 31.

L'appartamento si compone di zona giorno al piano terra costituita da soggiorno, pranzo, cucina e bagno, e dalla zona notte al piano primo (con accesso da una scala interna) con tre camere da letto e due bagni (di cui uno ad uso esclusivo di una camera), articolate intorno ad disimpegno. Completano l'appartamento sul lato nord due balconi (di cui uno al piano terra e l'altro al piano primo) e uno al piano primo esposto a sud, oltre ad un piano seminterrato accessibile solo pedonalmente. L'area esterna è utilizzata sia per il posteggio auto che per il giardino.

L'edificio presenta un buono stato di conservazione generale e l'appartamento in oggetto, di buona rifinitura e tipologia, non presenta segni evidenti di vetustà.

## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

---

Piena proprietà su un appezzamento di terreno di forma regolare, di natura agricola, con accesso da una traversa della S.S. 81, ex strada Colle Maggio, sito in frazione Piani di Castiglione Messer Raimondo, per la maggior parte scosceso, con rade alberature.

## **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

---

Piena proprietà su un appezzamento di terreno pianeggiante di forma regolare, sito in frazione Piani di Castiglione Messer Raimondo, per gran parte di natura edificabile (comparto edificatorio, già attuato), parte da destinare a zona di verde di arredo e di rispetto e una modesta porzione ricadente in zona agricola, con accesso, allo stato attuale, dal bene n. 4 dello stesso lotto di vendita, a mezzo della traversa (ex Colle Maggio) della S.S. 81, meglio individuata al bene. 4.

## **BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

---

Piena proprietà su un fabbricato artigianale per assistenza e vendita di mezzi agricoli, composto da: opificio con destinazione di vendita e officina, due blocchi di uffici con annessa area mensa, un appartamento al piano primo ed area esterna con due tettoie; sito a Castiglione Messer Raimondo in Contrada Piani, con accesso dalla S.P. 31.

L'edificio è collocato in zona periferica all'incrocio tra la S.S. 81 e la S.P. 31.

L'opificio è diviso in un'ampia zona per la vendita di macchinari agricoli e relativi ricambi, un magazzino e l'officina per le riparazioni.

I blocchi uffici sono separati tra loro, uno disposto centralmente al complesso e l'altro (reception e amministrazione) nella zona ingresso, con accesso indipendente dall'area esterna, fronteggiante la S.P.31.

La zona mensa si compone di un locale, la cucina e i servizi.

L'appartamento, posto al piano terra e primo, ha accesso indipendente dall'area esterna mediante la scala privata. Si compone di un locale ripostiglio, zona giorno e cucina al piano terra (collegati anche alla zona uffici prima citata) e da cinque camere, un bagno, e un'ulteriore zona giorno al piano primo. La scala interna dà accesso anche al sottotetto lasciato al grezzo.

L'area esterna, intorno all'intero complesso, presenta una zona adibita a parcheggio, accessi e un'area utilizzata per esposizione. Sono presenti due modeste tettoie.

L'edificio, presenta un discreto stato di conservazione generale, con alcuni locali recentemente ristrutturati.

## **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

---

Piena proprietà su un appezzamento di terreno di natura agricola, di forma regolare, della consistenza di circa un ettaro, costeggiante la S.P. 31, situato in frazione Piani del comune di Castiglione Messer Raimondo, con orografia per la maggior parte semi-pianeggiante.

Una modesta porzione rientra nella destinazione artigianale e si trova a confine con l'area del bene n.6 dello stesso lotto.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO  
(TE) - CONTRADA PIANI**

---

Piena proprietà su un appezzamento di terreno di natura edificabile ricompreso per la maggior parte all'interno di un comparto edificatorio artigianale-commerciale (come da certificato di destinazione urbanistica allegato n. 17), di forma regolare e pianeggiante, fronteggiante la S.S.81, situato in frazione Piani di Castiglione Messer Raimondo, nelle immediate vicinanze dello svincolo tra la S.S.81 e la S.P.31.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

---

Piena proprietà su un appezzamento di terreno di circa 1680 mq, di forma irregolare, fronteggiante la S.P. 31 che in parte ne costituisce scarpata; per la gran parte all'interno di un comparto edificatorio di natura artigianale, sito in frazione Piani di Castiglione Messer Raimondo, nelle immediate vicinanze dello svincolo tra la S.S.81 e la S.P.31.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MONTEFINO (TE) - CONTRADA CASE SPARSE**

---

Piena proprietà su tre appezzamenti di terreni di natura agricola, non contigui, della consistenza di circa 37690 mq complessivi, di forma regolare ma in media pendenza, per lo più coltivabili. Siti in frazione Case Sparse del Comune di Montefino.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MONTEFINO (TE) - CONTRADA CASE SPARSE**

---

Piena proprietà su un appezzamento di terreno, di natura agricola, di forma irregolare, con sovrastante edificio rurale inagibile (unità collabente) e tettoia adibita a fienile, sito in frazione Case Sparse del Comune di Montefino.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani , edificio 2

### 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)

L'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è vedova.

### CONFINI

---

L'appartamento confina con scala condominiale e, a mezzo distacchi, ad est e a sud con strada comunale. Salvo altri o variati.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,30 mq	96,20 mq	1,00	96,20 mq	2,70 m	1
Cantina	19,00 mq	21,00 mq	0,33	6,93 mq	2,40 m	-1
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,33	4,95 mq	0,00 m	T
Balconi	38,50 mq	40,40 mq	0,33	13,33 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,41 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,41 mq</b>		

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte

dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/2010 al 17/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 896, Sub. 62 Categoria C2 Cl.2, Cons. 19 Rendita € 48,08 Piano -1
Dal 26/03/2010 al 17/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 896, Sub. 69 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 570,68 Piano 1
Dal 22/07/2010 al 17/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 896, Sub. 84 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 41,06 Piano T
Dal 17/09/2010 al 03/04/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 896, Sub. 62 Categoria C2 Cl.2, Cons. 19 Rendita € 48,08 Piano -1
Dal 17/09/2010 al 03/04/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 896, Sub. 69 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 570,68 Piano 1
Dal 03/04/2012 al 02/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 896, Sub. 69 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 336,99 Piano 1
Dal 03/04/2012 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 896, Sub. 84 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 41,06 Piano T
Dal 03/04/2012 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 896, Sub. 62 Categoria C2 Cl.2, Cons. 19 Superficie catastale 108 mq Rendita € 48,08

		Piano -1
Dal 02/10/2012 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 896, Sub. 69 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 395,99 Piano 1

L'area su cui è stato costruito l'edificio, prima della costituzione del 2010 era di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	24	896	62		C2	2	19	108 mq	48,08 €	-1		
U	24	896	84		C6	1	15	15 mq	41,06 €	T		
U	24	896	69		A2	3	4,5	108 mq	395,99 €	1		

### Corrispondenza catastale

Salvo alcune irrilevanti variazioni interne (muro divisorio con arco tra soggiorno e cucina), vi è corrispondenza catastale.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

## PATTI

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

## STATO CONSERVATIVO

L'edificio, di cui le unità immobiliari in esecuzione sono parte integrante, è stato costruito nel 2010.

L'appartamento in esecuzione denota un buono stato di conservazione generale, senza evidenziare particolare segni di vetustà.

Nell'insieme lo stato conservativo è da considerarsi buono.

## PARTI COMUNI

---

Le unità immobiliari in esecuzione sono parte integrante di un edificio condominiale di più appartamenti all'interno di un maggior complesso immobiliare che si articola ai lati di una piazza e dalle parti comuni sancite dal c.c..

L'accesso al posto auto scoperto avviene direttamente dalla strada mentre l'accesso alla cantina avviene dal vano scala condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'edificio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio, di cui le unità immobiliari in esecuzione sono parte integrante, è a tre piani fuori terra, oltre al sottotetto e al piano interrato.

La struttura, per quanto è stato possibile accertare, è a telaio in cemento armato, con solai in latero-cemento. La copertura è costituita da un tetto a più falde. I muri esterni sono rifiniti con intonaco tinteggiato.

L'area esterna antistante l'edificio forma una modesta piazza di accesso pubblico marginata anche dall'edificio prospiciente.

L'appartamento in esecuzione (sub 69), collocato al piano primo (secondo fuori terra), ha l'accesso dal vano scala condominiale con ingresso dalla piazza sopraccitata. La scala conduce anche al piano interrato dove si trova la cantina (sub 62). Il posto auto scoperto ha accesso da una strada che gira attorno al complesso edilizio.

L'appartamento, con affacci su tre lati a mezzo anche di balconi, si compone di zona giorno, soggiorno, pranzo e cucina, e dalla zona notte che si articola intorno ad un disimpegno, dal quale si accede ad un bagno, un ripostiglio e due camere.

Il grado di rifinitura è da considerarsi buono, con pavimenti in piastrelle di monocottura, gli infissi esterni in pvc con doppio vetro e zanzariere e il portone di ingresso è del tipo blindato. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti, ad intonaco civile, sono tinteggiate con pitture correnti.

Gli impianti, per quanto è stato possibile accertare, sono tutti funzionanti e il riscaldamento è

autonomo con la caldaia posta sul balcone e corpi scaldanti tipo termosifoni; sono presenti anche condizionatori.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2006 al 17/09/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita del terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ciampini Biagio	23/02/2006	217924	42487
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	25/02/2006	3804	2339
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/09/2010 al 03/04/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Russo Maria	17/09/2010	105205	15930
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	14/10/2010	16924	9718
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/04/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Russo Maria	03/04/2012	106337	16802
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	02/05/2012	6310	4699
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha acquistato il terreno ed ha poi costruito l'edificio di cui i beni in esecuzione sono parte integrante.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- ✓ **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**  
Iscritto a Teramo il 19/09/2008  
Reg. gen. 16001 - Reg. part. 3213  
Importo totale: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**  
Iscritto a Teramo il 06/09/2016  
Reg. gen. 11651 - Reg. part. 1719  
Importo totale: € 216.787,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**  
Iscritto a Teramo il 08/01/2019  
Reg. gen. 432 - Reg. part. 12  
Importo totale: € 308.845,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- ✓ **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 23/07/2019  
Reg. gen. 10823 - Reg. part. 7687  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio, di cui l'appartamento in esecuzione è parte integrante, ricade in zona C - Insediamento di nuovo impianto, comparto unitario edificatorio n.12, allo stato già attuato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta agibile.

L'appartamento oggetto di esecuzione è parte integrante di un edificio condominiale, costruito con comparto edificatorio unitario approvato con delibere di giunta n.13/07 e 72/07. L'edificio è stato soggetto di D.I.A. n. 09/2007 del 12/03/2007 e successivamente variata con D.I.A. n. 13/2009 del 25/03/2009. L'intero edificio è stato reso agibile con autorizzazione n.15 prot. 2496/2010 del 03/08/2010.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza planimetrica e volumetrica dell'appartamento. Per quanto riguarda la distribuzione interna degli ambienti, si evidenziano alcune differenze sia per quanto riguarda l'ambiente giorno che per l'eliminazione di uno dei due bagni previsti in progetto. Tali modifiche non sono presenti neanche sulla scheda catastale.

Si ritiene che le difformità possano essere sanate a norma dell'art. 37 del T.U. 380/2001.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni in esecuzione sono soggetti a regime di condominio, attualmente gestito dall'amministratore rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

### 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)

### CONFINI

L'appartamento in esecuzione confina ad est, a mezzo di muro in comunione, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e a mezzo di stacchi a sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a nord con la strada di accesso. Salvo altri o variati.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area esterna esclusiva	162,00 mq	179,00 mq	0,12	21,48 mq	0,00 m	
Balconi	21,20 mq	22,00 mq	0,33	7,26 mq	0,00 m	T; 1
Scala interna	9,80 mq	11,00 mq	0,33	3,63 mq	0,00 m	-1; T; 1
Seminterrato	48,50 mq	56,90 mq	0,33	18,78 mq	2,40 m	-1
Residenza	98,60 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	2,70 m	T; 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>164,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>164,15 mq</b>		

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/2010 al 20/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 942, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 561,65 Piano S1-T-1
Dal 20/10/2010 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 942, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 194 mq Rendita € 561,65 Piano S1-T-1

Precedentemente al 22/07/2010 (data di costituzione catastale dell'edificio) il terreno era censito al fg. 24 part. 942, in testa dal 08/12/2005 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ditta costruttrice dell'edificio).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	24	942	1		A2	2	7,5 vani		561,65 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza catastale a meno di un irrilevante divisorio interno tra soggiorno e cucina e la sistemazione su più livelli dell'area esterna.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

## PATTI

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'edificio, di cui l'unità immobiliare in esecuzione è parte integrante, è stato costruito tra 2007 e il 2010.

L'appartamento in esecuzione, di ottima fattura, denota un buono stato di conservazione generale, senza evidenziare particolare segni di vetustà.

Nell'insieme lo stato conservativo è da considerarsi buono.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento in esecuzione è parte integrante di un edificio bifamiliare con due unità immobiliari. Sebbene l'area d'ingresso pedonale esterna non risulta fisicamente divisa dall'altra unità immobiliare, non risultano comunque parti in comune poiché divise catastalmente.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'unità immobiliare in esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio bifamiliare di forma regolare, di cui l'unità immobiliare in esecuzione è parte integrante, è a due piani fuori terra, oltre al sottotetto e al piano interrato. La struttura, per quanto è stato

possibile accertare, è a telaio in cemento armato, con solai in latero-cemento. La copertura è costituita da un particolare tetto a doppia falda. I muri esterni sono rifiniti con intonaco tinteggiato bianco. L'area esterna esclusiva è recintata, in parte lastricata con betonelle comuni con l'ingresso in cotto e marmo e parte adibita a giardino (lato sud). La parte lastricata è adibita a posto macchina esterno. L'area esclusiva è disposta su più livelli, di cui la zona prospiciente la strada coperta dall'ingresso.

L'appartamento ha un'orientamento espositivo nord-sud, su cui si aprono gli affacci principali e i balconi. Tipologicamente di tipo duplex, si compone di una zona giorno al piano terra, con pranzo-soggiorno, bagno e cucina, dalla quale si accede anche al giardino sul lato sud. La scala interna a vista conduce sia al piano primo che a quello interrato. Al piano superiore è collocata la zona notte, con tre camere e un bagno che si articolano attorno ad un disimpegno. Una botola dà accesso al piano sottotetto lasciato al rustico. Il piano interrato, accessibile solo pedonalmente sia dalla scala interna che da quella esterna, si articola in un ripostiglio, un wc e un ampio locale di sgombero, dotato di piccole finestrate dirette.

Il grado di rifinitura è da considerarsi buono, con pavimenti in gres ceramizzato e rivestimenti in piastrelle maiolicate. Gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro e serrande elettriche; il portone di ingresso è del tipo blindato. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti, ad intonaco civile, sono tinteggiate con pittura corrente.

Gli impianti, per quanto è stato possibile accertare, sono tutti funzionanti e il riscaldamento è autonomo, con la caldaia esterna collocata sul giardino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1987 al 28/12/2005	**** Omissis ****	<b>Copravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ciampini Biagio	14/10/1987	20736	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 28/12/2005 al 20/10/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Biagio Ciampini					
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/10/2010	**** Omissis ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Russo Maria	28/10/2010	105292	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 22/07/2010 è stato costituito catastalmente l'edificio, costruito dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tra il 2005 e il 2010.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- ✓ **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**  
Iscritto a Teramo il 19/09/2008  
Reg. gen. 16001 - Reg. part. 3213  
Importo totale: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato**  
Iscritto a Teramo il 28/10/2010  
Reg. gen. 17746 - Reg. part. 4740  
Importo totale: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**  
Iscritto a Teramo il 06/09/2016  
Reg. gen. 11651 - Reg. part. 1719  
Importo totale: € 216.787,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**  
Iscritto a Teramo il 08/01/2019  
Reg. gen. 432 - Reg. part. 12  
Importo totale: € 308.845,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Trascrizioni

### ✓ Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Teramo il 23/07/2019

Reg. gen. 10823 - Reg. part. 7687

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio, di cui l'appartamento in esecuzione è parte integrante, ricade in zona C - Insediamento di nuovo impianto, comparto unitario edificatorio n.12, allo stato già attuato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento oggetto di esecuzione è parte integrante di un edificio bifamiliare a schiera, costruito con D.I.A. n. 06/2008 del 08/04/2008 e successivamente variata con S.C.I.A. n. 20/2011 del 08/11/2011. L'appartamento è stato reso agibile con autorizzazione n.17 prot. 3136/2012 del 24/07/2012.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza planimetrica e volumetrica dell'appartamento. Per quanto riguarda la distribuzione interna degli ambienti, si evidenziano irrilevanti differenze consistenti in un muro divisorio nella zona giorno, per isolare l'angolo cottura, ed un ripostiglio trasformato in wc al piano seminterrato. Tali modifiche non sono presenti neanche sulla scheda catastale. La sistemazione esterna dell'area di pertinenza, rispetto al progetto e alla scheda catastale, presenta delle variazioni di quota che determinano sull'area di entrata una zona seminterrata e il giardino retrostante rialzato rispetto al piano carrabile di ingresso.

Si ritiene che le difformità possano essere sanate a norma dell'art. 37 del T.U. 380/2001.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

### 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)

### CONFINI

---

L'appartamento in esecuzione confina ad ovest, a mezzo di muro in comunione, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e a mezzo di stacchi a sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a nord con la strada di accesso. Salvo altri o variati.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area esterna esclusiva	178,50 mq	178,50 mq	0,12	21,42 mq	0,00 m	
Balconi	21,20 mq	22,00 mq	0,33	7,26 mq	0,00 m	T; 1
Scala interna	9,80 mq	11,00 mq	0,33	3,63 mq	0,00 m	-1; T; 1
Seminterrato	49,30 mq	56,90 mq	0,33	18,78 mq	2,40 m	-1
Residenza	98,70 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	2,70 m	T; 1
Area esterna alla recinzione	62,50 mq	65,50 mq	0,06	3,93 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>168,02 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>168,02 mq</b>	

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte

dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/2010 al 20/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 942, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 524,20 Piano S1-T-1
Dal 20/10/2010 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 942, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 194 mq Rendita € 524,20 Piano S1-T-1

Precedentemente al 22/07/2010 (data di costituzione catastale dell'edificio) il terreno era censito al fg. 24 part. 942, intestante dal 08/12/2005 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ditta costruttrice dell'edificio).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	942	2		A2	2	7 vani	194 mq	524,2 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza catastale tra la planimetria e lo stato reale, salvo che per la sistemazione dell'area esterna, dove è presente un'area di accesso ai lotti retrostanti, fuori dalla recinzione, non individuata catastalmente.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

## PATTI

---

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'edificio, di cui l'unità immobiliare in esecuzione è parte integrante, è stato costruito tra 2007 e il 2010.

L'appartamento in esecuzione denota un buono stato di conservazione generale, senza evidenziare particolare segni di vetustà.

Nell'insieme lo stato conservativo è da considerarsi buono.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento in esecuzione è parte integrante di un edificio bifamiliare con due unità immobiliari. Sebbene l'area d'ingresso pedonale esterna non risulta fisicamente divisa dall'altra unità immobiliare, non risultano comunque parti in comune poiché divise catastalmente.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per quanto è stato possibile accertare, si rileva la presenza di una servitù di passaggio pedonale carrabile sull'area di pertinenza dell'edificio, della larghezza di metri 1,20 (nota di trascrizione n. 19 del 06/08/2008, reg. gen. 13711 - reg. part. 8319).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio bifamiliare di cui l'unità immobiliare in esecuzione è parte integrante, è a due piani fuori terra, oltre al sottotetto non accessibile e al piano interrato. La struttura, per quanto è stato possibile accertare, è a telaio in cemento armato, con solai in latero-cemento. La copertura è costituita da un particolare tetto a doppia falda. I muri esterni sono rifiniti con intonaco tinteggiato bianco. L'area esterna esclusiva è recintata, in parte rivestita con betonelle comuni e la parte prospiciente l'ingresso in cotto e gradini di marmo. L'area esterna si sviluppa su più livelli ed è utilizzata in parte a giardino e parte a posto auto esterno. Una porzione sul confine est è fuori dalla recinzione e dà accesso, mediante una sbarra, ai lotti retrostanti.

L'appartamento ha un'orientamento espositivo nord-sud, con gli affacci principali e i balconi su questi lati. È di tipo duplex e si compone di una zona giorno al piano terra, con pranzo-soggiorno, bagno e angolo cottura, dal quale si accede anche al giardino sul lato sud. La scala interna conduce sia al piano primo che a quello interrato. Al piano superiore è collocata la zona notte, con tre camere e due bagni (di cui ad uso esclusivo di una camera) che si articolano attorno al disimpegno. Dalle camere si accede anche ai balconi. Il piano interrato, accessibile solo pedonalmente sia dalla scala interna che da quella esterna, si articola in un unico ampio locale di sgombero. Un piccolo wc è stato ricavato nel sottoscala.

Il grado di rifinitura è da considerarsi buono, con pavimenti in gres ceramizzato e rivestimenti in piastrelle di maiolica. Gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro e serrande elettriche; il portone di ingresso è del tipo blindato. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti, ad intonaco civile, sono tinteggiate con pittura corrente.

Gli impianti, per quanto è stato possibile accertare, sono tutti funzionanti e il riscaldamento è autonomo, con la caldaia esterna posta sul giardino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1987 al 28/12/2005	**** Omissis ****	<b>Copravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ciampini Biagio	14/10/1987	20736	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 28/12/2005 al 20/10/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Biagio Ciampini					
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/10/2010	**** Omissis ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Russo Maria	28/10/2010	105294	
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 22/07/2010 è stato costituito catastalmente l'edificio, costruito dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tra il 2005 e il 2010.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- ✓ **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**  
Iscritto a Teramo il 19/09/2008  
Reg. gen. 16001 - Reg. part. 3213  
Importo totale: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato**  
Iscritto a Teramo il 28/10/2010  
Reg. gen. 17748 - Reg. part. 4741  
Importo totale: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**  
Iscritto a Teramo il 06/09/2016  
Reg. gen. 11651 - Reg. part. 1719  
Importo totale: € 216.787,00

- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**  
Iscritto a Teramo il 08/01/2019  
Reg. gen. 432 - Reg. part. 12  
Importo totale: € 308.845,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- ✓ **Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**  
Trascritto a Teramo il 06/08/2008  
Reg. gen. 13711 - Reg. part. 8319  
A favore di Colicchia Parigino e Almonti Almerida  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 23/07/2019  
Reg. gen. 10823 - Reg. part. 7687  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'edificio, di cui l'appartamento in esecuzione è parte integrante, ricade in zona C - Insediamento di nuovo impianto,

comparto unitario edificatorio n.12, allo stato già attuato.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta agibile.

L'appartamento oggetto di esecuzione è parte integrante di un edificio bifamiliare a schiera, costruito con D.I.A. n. 06/2008 del 08/04/2008 e successivamente variata con S.C.I.A. n. 20/2011 del 08/11/2011. L'appartamento è stato reso agibile con autorizzazione n.15 prot. 3055/2012 del 23/07/2012.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza planimetrica e volumetrica dell'appartamento, salvo irrilevanti variazioni consistenti nella realizzazione di un bagno al seminterrato nel sottoscala al posto del locale autoclave. Tali modifiche non sono presenti neanche sulla scheda catastale. La sistemazione esterna dell'area di pertinenza, rispetto al progetto e alla scheda catastale, presenta delle variazioni di quota che determinano sull'area di entrata una zona

seminterrata e il giardino retrostante rialzato rispetto al piano carrabile di ingresso. Inoltre, una porzione dell'area esterna, sul lato est, della larghezza di circa 3,50 metri, è stata lasciata fuori dalla recinzione per dare accesso ai terreni retrostanti degli stessi proprietari.

Si ritiene che le difformità possano essere sanate a norma dell'art. 37 del T.U. 380/2001.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

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

#### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

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

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

Limitatamente alla part. 791 del fg. 24, la proprietà pari ad 1/1 è esclusiva dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **CONFINI**

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA  
PIANI**

L'appezzamento di terreno confina a nord con restante parte del lotto in vendita (proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), ad est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Salvo altri o variati.

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

L'appezzamento di terreno confina a nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e sud con terreno agricolo (bene. n.4) ricompreso nel presente lotto di vendita. Salvo altri o variati.

## **CONSISTENZA**

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area agricola	7140,00 mq	7140,00 mq	1,00	7140,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7140,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7140,00 mq</b>		

La consistenza dichiarata è stata rilevata catastalmente.

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Comparto di PRE	2673,00 mq	2673,00 mq	1,00	2673,00 mq	0,00 m	
Verde di arredo e rispetto	700,00 mq	700,00 mq	0,10	70,00 mq	0,00 m	
Area agricola	400,00 mq	400,00 mq	0,05	20,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2763,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2763,00 mq</b>		

La consistenza lorda totale è stata rilevata catastalmente. Eventuali differenze della consistenza indicata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1999 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 660 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 16 80 Reddito dominicale € 8,68

		Reddito agrario € 6,51
Dal 30/06/1999 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 656 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) 0 3 53
Dal 30/06/1999 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 4 30 Reddito dominicale € 2,22 Reddito agrario € 1,67
Dal 30/06/1999 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 661 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 1 97 Reddito dominicale € 1,02 Reddito agrario € 0,76
Dal 30/06/1999 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 665 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0 33 90 Reddito dominicale € 21,88 Reddito agrario € 15,76
Dal 30/06/1999 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 657 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 7 10 Reddito dominicale € 3,67 Reddito agrario € 2,75
Dal 30/06/1999 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 658 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 5 30 Reddito dominicale € 2,74 Reddito agrario € 2,05
Dal 30/06/1999 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 181 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 32 40 Reddito dominicale € 11,71 Reddito agrario € 10,88
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 661 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 1 97 Reddito dominicale € 1,02 Reddito agrario € 0,76
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 4 30 Reddito dominicale € 2,22 Reddito agrario € 1,67

Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 657 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 7 10 Reddito dominicale € 3,67 Reddito agrario € 2,75
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 665 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0 33 90 Reddito dominicale € 21,88 Reddito agrario € 15,76
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 656 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) 0 3 53
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 660 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 16 80 Reddito dominicale € 8,68 Reddito agrario € 6,51
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 658 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 5 30 Reddito dominicale € 2,74 Reddito agrario € 2,05
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 181 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 32 40 Reddito dominicale € 11,71 Reddito agrario € 10,88

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 14/10/1987 al 24/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 171 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0 14 60 Reddito dominicale € 9,43 Reddito agrario € 6,76
Dal 30/06/1999 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 665 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0 33 90 Reddito dominicale € 21,88 Reddito agrario € 15,76
Dal 24/11/2004 al 16/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 791 Qualità Seminativo arborato

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 0 3 85 Reddito dominicale € 2,49 Reddito agrario € 1,79
Dal <b>02/04/2007</b> al <b>05/09/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 665 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0 33 90 Reddito dominicale € 21,88 Reddito agrario € 15,76
Dal <b>16/05/2014</b> al <b>05/09/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 791 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Reddito dominicale € 2,49 Reddito agrario € 1,79

La part. 791 del fg. 24 è stata originata in data 24/11/2004 da un frazionamento della part. 171 fg. 24.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	571				Seminativo	2	0 4 30 mq	2,22 €	1,67 €	
24	661				Seminativo	2	0 1 97 mq	1,02 €	0,76 €	
24	657				Seminativo	2	0 7 10 mq	3,67 €	2,75 €	
24	658				Seminativo	2	0 5 30 mq	2,74 €	2,05 €	
24	660				Seminativo	2	0 16 80 mq	8,68 €	6,51 €	
24	656				Relitto stradale		0 3 53 mq			
24	181				Seminativo arborato	3	0 32 40 mq	11,71 €	10,88 €	

### BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI

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

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	665				Seminativo arborato	1	0 33 90 mq	21,88 €	15,76 €	
24	791				Seminativo arborato	1	00 03 85 mq	2,49 €	1,79 €	

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

L'accesso al presente bene in esecuzione (part. 665 e 791) allo stato attuale avviene tramite le particelle del bene n.4 dello stesso lotto di vendita, a mezzo della strada ex Colle Maggio, traversa della S.S. 81.

## PATTI

---

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

I terreni risultano per gran parte arati, al momento senza coltura. Si rilevano alcuni alberi di ulivo.

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

I terreni risultano per gran parte arati e in minore misura incolti e senza alcuna coltura.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA  
PIANI**

Il terreno, per quanto è stato possibile accertare, non è gravato da alcuna parte comune.

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

Il terreno, per quanto è stato possibile accertare, non è gravato da alcuna parte comune.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA  
PIANI**

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'unità immobiliare in esecuzione.

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

Per quanto è stato possibile accertare, a favore della part. 791 e contro la part. 665 (facente parte dello stesso bene di vendita), si rileva la presenza di una servitù di passaggio pedonale carrabile gravante sulla limitrofa particella 942 (ex 839), della larghezza di metri 1,20 (nota di trascrizione n. 19 del 06/08/2008, reg. gen. 13711 - reg. part. 8319).

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA  
PIANI**

Le particelle esegutate compongono un appezzamento di terreno di natura agricola, di forma regolare, accessibile da una traversa che si collega alla S.S.81, ex strada Colle Maggio. Non si rilevano colture degne di nota, sebbene per gran parte risultano arati e con alcuni alberi di ulivo. Sotto il profilo orografico, il terreno è da considerarsi in pendenza seppur coltivabile. Per quanto è stato possibile accertare, non si sono rilevati impianti di irrigazione.

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

I terreni in esecuzione sono ricompresi per gran parte all'interno del comparto edificatorio attuato n.11 del PRE del Comune di Castiglione Messer Raimondo. La consistenza edificatoria è meglio specificata nel capitolo relativo ai dati urbanistici. Le restanti minime porzioni al di fuori del comparto sono allo stato attuale incolte.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI

L'immobile risulta libero

### BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 02/04/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Egidio Marra	30/06/1999	49414	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	09/07/1999	8780	5494
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 02/04/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Teramo	30/10/2007	19	542
--	--	--------	------------	----	-----

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.

Si segnala che l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato all'eredità (verbale registrato ad Atri il 10/10/2007 al n.476).

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1987 al 16/05/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		B. Ciampini	24/11/1987	20736	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 30/06/1999 al 02/04/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Egidio Marra	30/06/1999			49414	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Teramo	09/07/1999			8780	5494
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/04/2007	**** Omissis ****			<b>Dichiarazione di successione</b>	

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Teramo	30/10/2007	19	542
Dal 16/05/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Russo Maria	16/05/2014	107460	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di Compravendita del 14/10/1987 (Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. 20736) e del 16/05/2014 (Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. 107460) riguardano esclusivamente la part. 791 del fg. 24. Tale particella, in data 24/11/2004 è stata frazionata dalla part. 171 del fg. 24.

Si segnala che l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato all'eredità (verbale registrato ad Atri il 10/10/2007 al n.476).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- ✓ **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo**  
Iscritto a Teramo il 11/08/2014  
Reg. gen. 9824 - Reg. part. 1136  
Importo totale: € 870.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro  
Terzo datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- ✓ **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**  
Iscritto a Teramo il 06/09/2016  
Reg. gen. 11651 - Reg. part. 1719  
Importo totale: € 216.787,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**  
Iscritto a Teramo il 08/01/2019  
Reg. gen. 432 - Reg. part. 12  
Importo totale: € 308.845,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### ***Trascrizioni***

- ✓ **Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**  
Trascritto a Teramo il 06/08/2008  
Reg. gen. 13711 - Reg. part. 8319  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 23/07/2019  
Reg. gen. 10823 - Reg. part. 7687  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

I terreni in esecuzione ricadono in zona E3 - Agricola normale di controllo idrogeologico, dove gli interventi edilizi sono soggetti agli art. 24 e 28 delle N.T.A. e a quanto previsto dalle vigenti leggi regionali. L'appezzamento agricolo ricade anche all'interno del Piano P.A.I. (Piano stralcio per la difesa del territorio dal rischio idrogeologico) zona P.2 - Pericolosità elevata.

### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Il terreno in esecuzione ricade in zona C - Inseadimento di nuovo impianto, comparto unitario edificatorio n.11, allo stato non attuato. Gli interventi edificatori sono normati dagli artt. 17 e 35b delle N.T.A..

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Sull'area non è presente alcun tipo di manufatto.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.

### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Sull'area non è presente alcun tipo di manufatto.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

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

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBIcato A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

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

#### **BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

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

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

## CONFINI

---

### **BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

L'edificio confina, a mezzo distacchi, a nord con aree agricole del presente lotto di vendita (bene n.7), ad est con s.p. 31, ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Salvo altri o variati.

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

L'appezzamento di terreno cofina ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est con S.P. 31 e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Salvo altri o variati.

### **BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Il terreno (part. 921) confina a sud con S.S.81 a mezzo della part. 923 di proprietà del Demanio dello Stato, ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e nord con part. 118 dello stesso lotto di vendita. Salvo altri o variati.

## CONSISTENZA

---

### **BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SUB 1 - Vano scala	12,70 mq	15,80 mq	0,33	5,21 mq	0,00 m	T-1-sottotetto
SUB 1 - Residenza Piano terra	37,70 mq	45,40 mq	1,00	45,40 mq	2,71 m	T
SUB 1 - Residenza Piano primo	143,20 mq	174,10 mq	1,00	174,10 mq	2,87 m	1
SUB 1 - Balconi	32,10 mq	34,30 mq	0,33	11,32 mq	0,00 m	1
SUB 1 - Sottotetto	146,70 mq	174,10 mq	0,20	34,82 mq	1,36 m	sottotetto
SUB 4 - Uffici	72,20 mq	87,40 mq	0,50	43,70 mq	3,10 m	Terra
SUB 4 - Opificio	1076,60 mq	1109,40 mq	0,50	554,70 mq	6,50 m	T
SUB 7 - Uffici	119,80 mq	138,40 mq	0,75	103,80 mq	3,12 m	T

SUB 7 - Area mensa e ripostigli	77,00 mq	90,50 mq	0,75	67,88 mq	2,83 m	Terra
Area esterna scoperta (comprese tettoie)	3583,10 mq	3583,10 mq	0,10	358,31 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1399,24 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1399,24 mq</b>		

SUB 1 - Residenza Piano terra: l'altezza è la media dei due locali:  $(3,04+2,38)/2$ .

SUB 1 - Sottotetto: l'altezza è la media  $(0,36+2,37)/2$ .

SUB 4 - Opificio: l'altezza è quella massima; i soppalchi non sono considerati in quanto ritenuti arredi mobili.

SUB 7 - Area mensa e ripostigli: l'altezza è la media dei locali  $(3,00+2,75+2,80+2,80)/4$ .

Eventuali differenze della consistenza rilevata, o errori, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno	10435,00 mq	10435,00 mq	1,00	10435,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10435,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10435,00 mq</b>		

La modesta porzione che ricade in zona artigianale (circa mq 1480), non è stata considerata come tale in quanto ricade in una zona di scarpata e fra l'altro a ridosso del bene n.6.

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	4740,00 mq	4740,00 mq	1,00	4740,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4740,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4740,00 mq</b>		

Si precisa che l'appezzamento di terreno in vendita (part. 921) copre quasi l'intero comparto edificatorio, salvo che per la zona di rispetto stradale di proprietà del Demanio dello Stato (part. 923) e probabilmente la part. 922.

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE)  
- CONTRADA PIANI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1988 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 446 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 44 10
Dal 25/02/1994 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 118, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.404,07 Piano T
Dal 25/02/1994 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 118, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 vani Rendita € 557,77 Piano T - 1
Dal 12/04/1995 al 02/04/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 588 Qualità Bosco ad alto fusto Superficie (ha are ca) 00 03 80 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,12
Dal 12/04/1995 al 06/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 450 Qualità Bosco ad alto fusto Superficie (ha are ca) 00 06 80
Dal 12/04/1995 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 118 Qualità Seminativo

		<p>CL3  Superficie (ha are ca) 00 42 70  Reddito dominicale € 16,54  Reddito agrario € 14,33</p>
Dal 06/09/2006 al 04/01/2007	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 24, Part. 450  Qualità Bosco ad alto fusto  Superficie (ha are ca) 00 03 00  Reddito dominicale € 0,22  Reddito agrario € 0,09</p>
Dal 20/09/2006 al 05/09/2019	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 24, Part. 587  Qualità Seminativo arborato  Cl.1  Superficie (ha are ca) 00 00 50  Reddito dominicale € 0,32  Reddito agrario € 0,23</p>
Dal 04/01/2007 al 28/07/2009	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 24, Part. 450  Qualità Bosco ad alto fusto  Superficie (ha are ca) 00 30 00  Reddito dominicale € 0,22  Reddito agrario € 0,09</p>
Dal 02/04/2007 al 20/09/2006	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 24, Part. 587  Qualità Ente urbano  Superficie (ha are ca) 00 00 50</p>
Dal 02/04/2007 al 13/07/2012	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Sez. U, Fig. 24, Part. 118, Sub. 2  Categoria D7  Rendita € 6.404,07  Piano T</p>
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 24, Part. 588  Qualità Bosco ad alto fusto  Superficie (ha are ca) 00 03 80  Reddito dominicale € 0,27  Reddito agrario € 0,12</p>
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Sez. U, Fig. 24, Part. 118, Sub. 1  Categoria A2  Cl.1, Cons. 9 vani  Superficie catastale 215 mq  Rendita € 557,77  Piano T - 1</p>
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 24, Part. 118  Qualità Ente urbano  Superficie (ha are ca) 00 50 70</p>
Dal 28/07/2009 al 02/12/2009	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 24, Part. 925  Qualità Bosco ad alto fusto  Superficie (ha are ca) 00 00 30  Reddito dominicale € 0,02  Reddito agrario € 0,01</p>
Dal 02/12/2009 al 05/09/2009	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 24, Part. 925  Qualità Bosco ad alto fusto  Superficie (ha are ca) 00 00 30  Reddito dominicale € 0,02</p>

		Reddito agrario € 0,01
Dal 13/07/2012 al 06/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 118, Sub. 5 Categoria D7 Rendita € 1.200,00 Piano T
Dal 13/07/2012 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 118, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 8.400,00 Piano T
Dal 06/02/2013 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 118, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 2.340,00 Piano T

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1995 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 111 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 03 70 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,11
Dal 04/06/1998 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 648 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 70 Reddito dominicale € 5,01 Reddito agrario € 3,76
Dal 28/08/1998 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 651 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 22 00 Reddito dominicale € 11,36 Reddito agrario € 8,52
Dal 28/08/1998 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 116 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 02 90 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,09
Dal 28/08/1998 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 652 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 75 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,29
Dal 28/08/1998 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 653 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U

		Superficie (ha are ca) 00 50 40 Reddito dominicale € 3,64 Reddito agrario € 1,56
Dal 28/08/1998 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 647 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 20 Reddito dominicale € 4,23 Reddito agrario € 3,18
Dal 28/08/1998 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 645 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 70 Reddito dominicale € 3,46 Reddito agrario € 2,60
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 116 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 02 90 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,09
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 653 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 50 40 Reddito dominicale € 3,64 Reddito agrario € 1,56
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 647 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 20 Reddito dominicale € 4,23 Reddito agrario € 3,18
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 111 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 03 70 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,11
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 648 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 70 Reddito dominicale € 5,01 Reddito agrario € 3,76
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 645 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 70 Reddito dominicale € 3,46 Reddito agrario € 2,60
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 652 Qualità Seminativo Cl.2

		Superficie (ha are ca) 00 00 75 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,29
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 651 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 22 00 Reddito dominicale € 11,36 Reddito agrario € 8,52

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1992 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 121 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 4920 Reddito dominicale € 22,87 Reddito agrario € 20,33
Dal 02/04/2007 al 28/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 121 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 4920 Reddito dominicale € 22,87 Reddito agrario € 20,33
Dal 28/07/2009 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 921 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 4740 Reddito dominicale € 22,03 Reddito agrario € 19,58

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE)  
- CONTRADA PIANI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	24	118	1		A2	1	9 vani	215 mq	557,77 €	T - 1	
U	24	118	4		D7				8400 €	T	
U	24	118	7		D7				2340 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	118				Ente urbano		00 50 70 mq			
24	587				Seminativo arborato		00 00 50 mq	0,32 €	0,23 €	
24	588				Bosco ad alto fusto		00 03 80 mq	0,27 €	0,12 €	
24	925				Bosco ad alto fusto		00 00 30 mq	0,02 €	0,01 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel sub 1, a meno di irrilevanti modifiche (tramezzo e finestra spostata) sussiste corrispondenza catastale.

Nel sub 4, l'opificio presenta diversa distribuzione interna (parete divisorie), oltre ad alcuni soppalchi, il tutto non riportato nella planimetria catastale.

L'intero sub 7 presenta una diversa distribuzione dove, all'interno di locali catastalmente adibiti a magazzino, sono stati ricavati uffici e area mensa.

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	648				Seminativo	2	00 09 70 mq	5,01 €	3,76 €	
24	111				Bosco ad alto fusto	U	00 03 70 mq	0,27 €	0,11 €	
24	645				Seminativo	2	00 06 70 mq	3,46 €	2,6 €	
24	651				Seminativo	2	00 22 00 mq	11,36 €	8,52 €	
24	652				Seminativo	2	00 00 75 mq	0,39 €	0,29 €	
24	653				Bosco ad alto fusto	U	00 50 40 mq	3,64 €	1,56 €	
24	116				Bosco ad alto fusto	U	00 02 90 mq	0,21 €	0,09 €	

24	647				Seminativo	2	00 08 20 mq	4,23 €	3,18 €	
----	-----	--	--	--	------------	---	-------------	--------	--------	--

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	921				Seminativo arborato	2	4740 mq	22,03 €	19,58 €	

**PRECISAZIONI**

---

**BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA  
PIANI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

**PATTI**

---

**BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

La gran parte dell'edificio (opificio, uffici, parte delle aree mensa, area esterna) risulta affittato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con regolare contratto di locazione della durata di anni 6, a decorrere dal 01/01/2019 fino al 31/12/2024, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Atri il 30 gennaio 2019 al n.91 serie 3T.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA  
PIANI**

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

La part.921 risulta affittato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con regolare contratto di locazione della durata di anni 6 a decorrere dal 01/01/2019 fino al 31/12/2024.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE)  
- CONTRADA PIANI**

L'intero complesso artigianale risale agli anni ottanta. Originariamente sull'area insisteva il solo edificio di civile abitazione, oggi inglobato nel complesso, risalente agli anni settanta.

I locali artigianali, vendita e officina, sono funzionanti e in sufficiente stato conservativo. L'abitazione salvo irrilevanti problematiche facilmente risolvibili, è da considerarsi agibile. La zona uffici si presenta in un buono stato conservativo in quanto recentemente ristrutturato. Per quanto è stato possibile accertare, gli impianti generale sono funzionanti.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA  
PIANI**

L'appezzamento di terreno, in prevalenza pianeggiante, si trova ad una quota inferiore del rilevato stradale della s.p.31 ad est e dell'opificio artigianale a sud (bene n.6). Allo stato attuale i terreni risultano incolti e con vegetazione spontanea senza alberature degne di nota.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

Il terreno attualmente è utilizzato dall'opificio artigianale (bene n.6 dello stesso lotto di vendita) come spazio espositivo, deposito merci e manovra. Alo stato attuale non è pavimentato ma semplicemente imbrecciato.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE)  
- CONTRADA PIANI**

Tutti i sub ricompresi all'interno del bene 6, usufruiscono in comune dell'area esterna.

Alcune utenze, per quanto è stato possibile accertare, sono in comune con tutti i sub.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Per quanto è stato possibile accertare non risultano parti comuni

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano parti comuni.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'edificio.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'unità immobiliare in esecuzione.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'unità immobiliare in esecuzione.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Per quanto è stato possibile accertare, la struttura del complesso è da considerarsi mista in quanto il capannone principale, di costruzione più recente, è in elementi prefabbricati in cemento armato e la copertura a tegoloni monolitici, impermeabilizzata superiormente con guaina corrente. L'edificio originario è in muratura portante con solai in laterocemento e copertura a tetto tradizionale.

Il complesso presente differenti quote di altezza e differenti piani di calpestio in quanto costruito per interventi successivi (costruzione non omogenea). In ogni caso le altezze interne, salvo alcuni accessori, sono da considerarsi regolamentari.

La distribuzione interna della zona residenziale è tramezzata con muri in forati. L'opificio presenta pareti divisorie in pannelli prefabbricati di lamiera, mentre la zona uffici prospiciente l'ingresso

principale, per gran parte, è divisa con pareti attrezzate precostituite. L'altra porzione di uffici è anch'essa tramezzata con murature leggere.

All'interno del capannone, zona officina e zona vendita, sono presenti soppalchi in struttura metallica a secco e indipendenti dalla struttura principale, utilizzati per lo stoccaggio delle merci.

L'opificio ha la pavimentazione in battuto industriale e le pareti semplicemente tinteggiate, gli infissi in metallo con vetro semplice e accessi con porte metalliche.

Il blocco uffici centrale ha finitura tradizionale, intonacato, tinteggiatura e pavimenti in segato di marmo di piccolo taglio. Gli infissi sono in alluminio e vetro semplice, come anche il portone d'ingresso. Gli impianti sono tradizionali a termosifone. I bagni sono rivestiti e presentano i canonici sanitari.

L'area mensa, collegata da un corridoio centrale, è rifinita con materiali canonici. Gli infissi sono in metallo con vetro semplice e le porte interne tamburate o vetrate; il bagno è cieco rivestito in piastrelle. La mensa è accessibile anche dall'esterno mediante una porta metallica (lato nord). Il riscaldamento è del tipo a termosifoni.

Il blocco uffici sul lato est presenta le pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, una pavimentazione in piastrelle comuni. Il wc presente è sprovvisto di finestre. Il riscaldamento è a fancoil.

L'appartamento, posto al piano terra e primo, è accessibile dal vano scala centrale al complesso. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e i pavimenti sono in piastrelle di monocottura (in una delle stanze il pavimento è in rifacimento), gli infissi sono in alluminio a vetro singolo e le porte interne tamburate. Il riscaldamento è del tipo a termosifoni.

Per quanto è stato possibile accertare, parte delle utenze sono in comune e gli impianti, seppur funzionanti, non rispettano le attuali normative.

L'area esterna, in minima parte lastricata, è adibita a parcheggio ed esposizione di macchinari agricoli.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

L'appezzamento di terreno risulta incolto con vegetazione spontanea senza alberature degne di nota. Parte di esso (circa 1480 mq) risulta a destinazione urbanistica d4 - artigianale e commerciale di completamento ma ha una conformazione a scarpata scoscesa; il resto è destinato a E3 - agricola di controllo idrogeologico.

#### **BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Il terreno costituisce attualmente l'area di esposizione, deposito e manovra dell'opificio (bene n.6 dello stesso lotto di vendita). Salvo poche tracce di vegetazione spontanea, è imbrecciato per tutta la sua estensione e si trova ad una quota visibilmente inferiore alla S.S.81. È accessibile dalla s.p. 31 (a mezzo di altre particelle dello stesso lotto di vendita) e allo stato attuale non ha accessi dalla S.S.81.

Per la maggior parte costituisce un comparto edificatorio a destinazione artigianale e commerciale (come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato n.17) e una modesta porzione ricade in zona artigianale commerciale a edificazione diretta. La consistenza catastale totale è di mq 4740 che genera all'interno del comparto una superficie edificabile pari a circa mq 2190 (salvo eventuali i diritti spettanti alla confinante particella 922) su un'area fondiaria di mq 2977. La restante parte all'interno

del comparto è destinata a parcheggio pubblico e strada di piano, oltre ad una fascia di rispetto stradale di verde pubblico di proprietà del Demanio dello Stato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/01/2019
- Scadenza contratto: 31/12/2024

#### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Parte dell'edificio (opificio, uffici, parte delle aree mensa, area esterna) risulta affittato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con regolare contratto di locazione della durata di anni 6 a decorrere dal 01/01/2019 fino al 31/12/2024.

#### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 1.000,00

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/01/2019
- Scadenza contratto: 31/12/2024

#### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 1.000,00

La part.921 risulta affittato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con regolare contratto di locazione della durata di anni 6 a decorrere dal 01/01/2019 fino al 31/12/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE)  
- CONTRADA PIANI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1972 al 02/04/2007	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico acquisto area</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Marco Alessandro	22/12/1972		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	09/01/1973	423	1233.1/1973
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/04/1995 al 06/09/2006	**** Omissis ****	<b>Frazionamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/09/2006 al 04/01/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gioffré Nicola	06/09/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	**** Omissis ****	<b>Ricongiungimento di usufrutto</b>			

Dal 04/01/2007 al 02/12/2009		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/04/2007	**** Omissis ****	<b>Denuncia per passaggi di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Teramo	25/09/1988	19	542
Dal 02/12/2009	**** Omissis ****	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Russo Maria	02/12/2009		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- L'edificio è stato costituito catastalmente in data 25/02/1994.

- Si segnala che l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato all'eredità (verbale registrato ad Atri il 10/10/2007 al n.476).

- gli atti del Frazionamento, della donazione, del Ricongiungimento di usufrutto e della successiva Permuta sono riferiti alla provenienza ventennale della part. 925

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA  
PIANI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1992 al 02/04/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Galitiis	29/12/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 28/08/1998 al 02/04/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
D'Ambrosio	28/08/1998			18849	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Popoli	15/09/1998			775	
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/04/2007	**** Omissis ****			<b>Dichiarazione di successione</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	30/10/2007	19	542

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.

L'atto di compravendita del 28/08/1998 è riferito alle part. 116-645-647-651-652-653.

L'atto di compravendita del 29/12/1992 è riferito alla part. 111-648

Si segnala che l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato all'eredità (verbale registrato ad Atri il 10/10/2007 al n.476).

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1992 al 02/04/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Galitiis	29/12/1992	37764	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	27/01/1993	1154	1042
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/04/2007	**** Omissis ****	<b>Denuncia per passaggi di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	30/10/2007	19	542

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.

Si segnala che l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato all'eredità (verbale registrato ad Atri il 10/10/2007 al n.476), ma resta proprietaria per 3/6 in quanto il bene originariamente era stato acquistato in comunione dei beni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- ✓ **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**  
 Iscritto a Teramo il 27/02/2013  
 Reg. gen. 2842 - Reg. part. 277  
 Importo totale: € 875.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro  
     Terzo datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
     Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
     Tale iscrizione è relativa ai soli beni n.6 e n.8.
- ✓ **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo**  
 Iscritto a Teramo il 09/05/2013  
 Reg. gen. 6216 - Reg. part. 717  
 Importo totale: € 345.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro  
     Terzo datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
     Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
     Tale iscrizione è relativa al solo bene n.6.
- ✓ **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo**  
 Iscritto a Teramo il 11/08/2014  
 Reg. gen. 9824 - Reg. part. 1136  
 Importo totale: € 870.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro

Terzo datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

✓ **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Iscritto a Teramo il 06/09/2016  
Reg. gen. 11651 - Reg. part. 1719  
Importo totale: € 216.787,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

✓ **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Iscritto a Teramo il 08/01/2019  
Reg. gen. 432 - Reg. part. 12  
Importo totale: € 308.845,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

✓ **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 23/07/2019  
Reg. gen. 10823 - Reg. part. 7687  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE)  
- CONTRADA PIANI**

L'intero complesso artigianale, ricade in zona D5 - Artigianale-commerciale di completamento, normata dagli artt. 19 e 22 delle N.T.A., salvo un'irrilevante porzione della part. 118 che ricade in zona agricola e fascia di rispetto stradale.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

I terreni in esecuzione ricadono in zona E3 - Agricola normale di controllo idrogeologico, dove gli interventi edilizi sono soggetti agli artt. 24 e 28 delle N.T.A. e a quanto previsto dalle vigenti leggi regionali. Limitatamente alle particelle 653 e 111 in parte, è presente la zona di rispetto stradale costituita dalla S.P.31.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

Il terreno in esecuzione ricade per la maggior parte in zona C - Insediamento di nuovo impianto, comparto unitario edificatorio n.30, allo stato non attuato (gli interventi edificatori sono normati dagli artt. 17 e 35b delle N.T.A.) con destinazione D4 - Industriale-artigianale di nuovo impianto; in minima parte ricade in zona D5 - Artigianale commerciale di completamento, dove gli interventi edilizi sono normati dagli artt. 19 e 22 delle N.T.A..

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Il complesso artigianale-commerciale in esecuzione è stato costruito attorno ad un originario fabbricato di civile abitazione legittimato dalla Licenza di Costruzione n. 58/73 del 09/02/1973. Con Concessione Edilizia n. 997 del 05/01/1982 prat. 559 viene concessa in ampliamento la costruzione di uno stabilimento artigianale, che con successiva variante n.636 del 15/10/1982 prat. 636 veniva trasformato in uno stabilimento per la fabbricazione di macchine agricole.

Con Concessione Edilizia in sanatoria n.01/1996 prat. 12/95 del 01/02/1996, viene regolarizzato l'attuale ingombro planimetrico e volumetrico dell'opificio. A tale condono edilizio è legato il certificato di Agibilità n. 12/1995 dell'01/02/1996 prot. 1763/95.

Successivamente viene rilasciato un secondo permesso in sanatoria per la realizzazione di un magazzino, alcune variazioni di destinazioni d'uso e la realizzazione di due tettoie esterne: permesso in sanatoria n. 01/2013 del 15/03/2013 prat. 132/86. A tale condono edilizio è legato il certificato di Agibilità n. 132/1986 dell'15/03/2013 prot. 2068/86 e 764/2013.

In seguito ai sopralluoghi effettuati, per quanto è stato possibile accertare, si è rilevato la conformità relativamente alla superficie edificata e ai volumi ma le destinazioni d'uso e le divisioni interne degli ambienti non risultano conformi né ai titoli abilitativi né alla planimetria catastale. In particolare l'opificio artigianale, previsto in un unico locale, è invece diviso in più settori destinati ad officina, area di vendita e magazzino; la costruzione originaria di civile abitazione è rimasta pressoché conforme al piano primo (salvo irrilevanti modifiche interne), mentre al piano terra al posto dei locali magazzini e depositi oggi si trovano collocati gli uffici (lato est), l'area mensa e una porzione dell'abitazione. Il locale commerciale e l'officina sono anche dotati di soppalchi in strutture prefabbricate metalliche, indipendenti dalla costruzione.

Le difformità rilevate erano, per la maggior parte, ricomprese in un pratica edilizia approvata ma non ritirata, giusto avviso di emanazione del provvedimento di permesso di costruire oneroso prot. 695 del 18/02/2014 n.34/2013. Si ritiene che l'efficacia di detta pratica edilizia sia decaduta e gli abusi possono essere comunque sanati a norma dell'art. 36 del T.U. 380/2001.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA PIANI**

Sull'area non è presente alcun tipo di manufatto.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di

contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

Sull'area non è presente alcun tipo di manufatto.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE)  
- CONTRADA PIANI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) - CONTRADA  
PIANI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO (TE) -  
CONTRADA PIANI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

### 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 3/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

### CONFINI

---

Il terreno confina con la S.P.31 ad ovest, a sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ad est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (restante porzione dei terreni all'interno del comparto edificatorio).

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1680,00 mq	1680,00 mq	1,00	1680,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1680,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1680,00 mq</b>	
--	-------------------	--

La consistenza dichiarata è stata rilevata catastalmente.

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1995 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 110 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 16 80 Reddito dominicale € 8,68 Reddito agrario € 6,51
Dal 02/04/2007 al 23/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 110 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 80 Reddito dominicale € 8,68 Reddito agrario € 6,51
Dal 23/07/2009 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 920 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 50 Reddito dominicale € 4,91 Reddito agrario € 3,68
Dal 23/07/2009 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 919 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 30 Reddito dominicale € 3,77 Reddito agrario € 2,83

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
24	920				Seminativo	2	00 09 50 mq	4,91 €	3,68 €		
24	919				Seminativo	2	00 07 30 mq	3,77 €	2,83 €		

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. All'interno del terreno si rileva la presenza di un manufatto per l'estrazione dell'acqua (pozzo privato), non più utilizzabile.

## PATTI

---

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

## STATO CONSERVATIVO

---

I terreni risultano per gran parte coperti da vegetazione spontanea. Non si rileva alcuna coltura.

## PARTI COMUNI

---

Il terreno, per quanto è stato possibile accertare, non è gravato da alcuna parte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'unità immobiliare in esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le particelle esegutate compongono un appezzamento di terreno, di forma irregolare, accessibile dalla S.P.31, d cui ne costituisce anche scarpata. È coperto da vegetazione spontanea con alcuni alberi di alto fusto. Sotto il profilo orografico, il terreno è da considerarsi per gran parte in pendenza. Per quanto è stato possibile accertare, si rileva un manufatto in disuso per l'estrazione di acqua (pozzo privato).

Per la maggior estensione è ricompreso in un comparto edificatorio di natura artigianale industriale. Sulle particelle oggetto di stima è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico ed una parte è destinata ad attrezzature tecnologiche da ricollocare; si ritiene che l'area oggetto di esecuzione vanta diritti edificatori all'interno del comparto in relazione alla sua estensione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1992 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Galitiis	29/12/1992	37764	
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/04/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Teramo	30/10/2007	19	542

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.

Si segnala che l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato all'eredità (verbale registrato ad Atri il 10/10/2007 al n.476).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- ✓ **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo**  
 Iscritto a Teramo il 11/08/2014  
 Reg. gen. 9824 - Reg. part. 1136  
 Importo totale: € 870.000,00

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

Contro

Terzo datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

✓ **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Iscritto a Teramo il 06/09/2016

Reg. gen. 11651 - Reg. part. 1719

Importo totale: € 216.787,00

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

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

✓ **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Iscritto a Teramo il 08/01/2019

Reg. gen. 432 - Reg. part. 12

Importo totale: € 308.845,82

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

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

### **Trascrizioni**

✓ **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 23/07/2019

Reg. gen. 10823 - Reg. part. 7687

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

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

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il terreno in esecuzione ricade per la maggior parte in zona C - Insediamento di nuovo impianto, comparto unitario edificatorio n.29, allo stato non attuato (gli interventi edificatori sono normati dagli artt. 17 e 35b delle N.T.A.) con destinazione D4 - Industriale-artigianale di nuovo impianto. La porzione interessata, pur ricadendo all'interno del comparto, non è ricompresa all'interno della superficie fondiaria; in particolare, sulle particelle oggetto di stima è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico ed una parte è destinata ad attrezzature tecnologiche da ricollocare; si ritiene che l'area vanta diritti edificatori all'interno del comparto in relazione alla sua estensione.

In minima parte ricade in zona di rispetto stradale e di verde di arredo e rispetto.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Sull'area è presente un manufatto per l'estrazione dell'acqua (pozzo di prelievo), non più in uso. Per quanto è stato possibile accertare, non si riscontra alcuna pratica edilizia.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Montefino (TE) - Contrada Case Sparse

### 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 4/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/10)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/10)

Sulla documentazione catastale risulta che i beni in esecuzione sono gravati da usufrutto per 1/1 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Per quanto è stato possibile accertare, tale usufrutto è da considerarsi estinto per decesso dell'intestataria.

### CONFINI

---

L'appezzamento composto dalle part. 246-250-251 del fg. 14 confinano a nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est con sentiero Pagliarone, ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'appezzamento composto dalla part. 7 del fg. 15 confina ad ovest con il sentiero Pagliarone, ad est con il Fosso Ballermo, a nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'appezzamento composto dalla part. 129 del fg. 10 confina ad est con il Fosso Solagne, a nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Salvo altri o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	37690,00 mq	37690,00 mq	1,00	37690,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>37690,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>37690,00 mq</b>		

La consistenza dichiarata è stata rilevata catastalmente.

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/1981 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 251 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 65 40 Reddito dominicale € 23,64 Reddito agrario € 21,95
Dal 09/09/1981 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 129 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 60 70 Reddito dominicale € 23,51 Reddito agrario € 20,38
Dal 09/09/1981 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 250 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 64 30 Reddito dominicale € 24,91 Reddito agrario € 21,59
Dal 09/09/1981 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 246 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 06 70 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,03
Dal 09/09/1981 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 7 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 79 80 Reddito dominicale € 88,22 Reddito agrario € 69,64
Dal 08/03/2007 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 251, Porz. AB

		Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 05 40 Reddito dominicale € 1,95 Reddito agrario € 1,81 Graffato fg. 14 part. 251 porz. AA
Dal 08/03/2007 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 251, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 60 00 Reddito dominicale € 29,44 Reddito agrario € 23,24 Graffato fg. 14 part. 251 porz. AB
Dal 02/04/2007 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 7 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 79 80 Reddito dominicale € 88,22 Reddito agrario € 69,64
Dal 02/04/2007 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 250 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 64 30 Reddito dominicale € 24,91 Reddito agrario € 21,59
Dal 02/04/2007 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 246 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 06 70 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,03
Dal 02/04/2007 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 129 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 60 70 Reddito dominicale € 23,51 Reddito agrario € 20,38
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 251, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 60 00 Reddito dominicale € 29,44 Reddito agrario € 23,24 Graffato fg. 14 part. 251 porz. AB
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 251, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 05 40 Reddito dominicale € 1,95 Reddito agrario € 1,81 Graffato fg. 14 part. 251 porz. AA
Dal 14/12/2011 al 10/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 129 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 00 60 70 Reddito dominicale € 4,39

		Reddito agrario € 1,88
Dal 14/12/2011 al 10/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 246 Qualità Pascolo arborato C.I.U. Superficie (ha are ca) 00 06 70 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,21
Dal 14/12/2011 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 250, Porz. AA Qualità Seminativo C.I.3 Superficie (ha are ca) 00 26 12 Reddito dominicale € 10,12 Reddito agrario € 8,77 Graffato fg. 14 part. 250 porz. AB
Dal 14/12/2011 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 250, Porz. AB Qualità Pascolo arborato C.I.U. Superficie (ha are ca) 00 38 18 Reddito dominicale € 2,76 Reddito agrario € 1,18 Graffato fg. 14 part. 250 porz. AA
Dal 14/12/2011 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 7, Porz. AB Qualità Pascolo arborato C.I.U. Superficie (ha are ca) 00 04 87 Reddito dominicale € 0,35 Reddito agrario € 0,15 Graffato fg. 15 part. 7 porz. AA
Dal 14/12/2011 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 7, Porz. AA Qualità Seminativo C.I.2 Superficie (ha are ca) 01 74 93 Reddito dominicale € 85,83 Reddito agrario € 67,76 Graffato fg. 15 part. 7 porz. AB
Dal 10/12/2013 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 129, Porz. AB Qualità Pascolo arborato C.I.U. Superficie (ha are ca) 00 57 48 Reddito dominicale € 4,16 Reddito agrario € 1,78 Graffato fg. 10 part. 129 porz. AA
Dal 10/12/2013 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 246 Qualità Pascolo C.I.U. Superficie (ha are ca) 00 06 70 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,17
Dal 10/12/2013 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 129, Porz. AA Qualità Pascolo C.I.U. Superficie (ha are ca) 00 03 22 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,08 Graffato fg. 10 part. 129 porz. AB

Si segnala che l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato all'eredità (verbale registrato ad Atri il 10/10/2007 al n.476).

Catastalmente si rileva un usufrutto per 1/1 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; per quanto è stato possibile accertare, tale usufrutto è da considerarsi estinto per decesso dell'intestataria.

## 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
14	251		AB		Seminativo arborato	3	00 05 40 mq	1,95 €	1,81 €	fg. 14 part. 251 porz. AA
14	251		AA		Seminativo	2	00 60 00 mq	29,44 €	23,24 €	fg. 14 part. 251 porz. AB
14	250		AA		Seminativo	3	00 26 12 mq	10,12 €	8,77 €	fg. 14 part. 250 porz. AB
14	250		AB		Pascolo arborato	U	00 38 18 mq	2,76 €	1,18 €	fg. 14 part. 250 porz. AA
15	7		AB		Pascolo arborato	U	00 04 87 mq	0,35 €	0,15 €	fg. 15 part. 7 porz. AA
15	7		AA		Seminativo	2	01 74 93 mq	85,83 €	67,76 €	fg. 15 part. 7 porz. AB
10	129		AB		Pascolo arborato	U	00 57 48 mq	4,16 €	1,78 €	fg. 10 part. 129 porz. AA
14	246				Pascolo	U	00 06 70 mq	0,28 €	0,17 €	
10	129		AA		Pascolo	U	00 03 22 mq	0,13 €	0,08 €	fg. 10 part. 129 porz. AB

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

## PATTI

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di affitto o patti temporanei di nessun genere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Allo stato di fatto i terreni risultano per gran parte arati ma non coltivati. Alcune particelle presentano vegetazione spontanea. La part. 129 del fg. 10 risulta interamente coperta da alberi spontanei e, per quanto è stato possibile accertare, risulta interclusa e un difficoltoso accesso è costituito dal solo fosso Solagne con cui confina.

## PARTI COMUNI

---

Il terreno, per quanto è stato possibile accertare, non è gravato da alcuna parte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sui terreni in esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le particelle esegutate compongono tre appezzamenti di terreno, non contigui ma nella stessa zona, accessibili dal Sentiero Comunale Pagliarone al quale si accede dalla Contrada Case Sparse. La maggior parte dei terreni è arata ma non coltivata. Si rileva vegetazione spontanea di basso fusto e, soprattutto nella part. 129 del fg.10, di alto fusto. Sotto il profilo orografico, i terreni sono in pendio per la maggior parte dell'area. La part. 129 del fg. 10 risulta interamente coperta da alberi spontanei e, per quanto è stato possibile accertare, risulta interclusa e un difficoltoso accesso è costituito dal solo fosso Solagne con cui confina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1981 al 02/04/2007	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Scaccia	09/09/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/04/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Teramo	30/10/2007	19	542

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.

Si segnala che l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato all'eredità (verbale registrato ad Atri il 10/10/2007 al n.476).

Sulla documentazione catastale risulta che i beni in esecuzione sono gravati da usufrutto per 1/1 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Per quanto è stato possibile accertare, tale usufrutto è da considerarsi estinto per decesso dell'intestataria.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- ✓ **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo**  
 Iscritto a Teramo il 11/08/2014  
 Reg. gen. 9824 - Reg. part. 1136  
 Importo totale: € 870.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro  
     Terzo datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
     Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- ✓ **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**  
 Iscritto a Teramo il 06/09/2016  
 Reg. gen. 11651 - Reg. part. 1719

- Importo totale: € 216.787,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**  
Iscritto a Teramo il 08/01/2019  
Reg. gen. 432 - Reg. part. 12  
Importo totale: € 308.845,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- ✓ **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 23/07/2019  
Reg. gen. 10823 - Reg. part. 7687  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Gli appezzamenti di terreno in esecuzione ricadono in zona E - zona agricola, dove gli interventi edilizi sono soggetti all' art. 6.5 delle N.T.A. e a quanto previsto dalle vigenti leggi regionali.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Sull'area non è presente alcun tipo di manufatto.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Montefino (TE) - Contrada Case Sparse

### 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 4/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/10)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/10)

I diritti posti in vendita sopra menzionati sono riferiti a tutte le particelle tranne ai sub 4 e 6 della part. 320.

Sulla documentazione catastale risulta che tutti i beni in esecuzione sono gravati da usufrutto per 1/1 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Per quanto è stato possibile accertare, tale usufrutto è da considerarsi estinto per decesso dell'intestataria.

Limitatamente all'unità collabente gravante sulla part. 320 ed in particolare il sub 4 e 6, risultano che gli oneri possessori sono intestati per 1/3 ciascuno e in totale per l'intero, ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Allo stato attuale tale intestazione è stata effettuata con riserva dall'Ufficio del Territorio di Teramo in quanto le ditte possessorie sono prive di titolo legale e la voltura catastale è stata effettuata per attribuzione di possesso.

Per quanto è stato possibile accertare, allo stato attuale non risultano atti o procedimenti di usocapione registrati agli uffici immobiliari.

## CONFINI

L'appezzamento in esecuzione confina ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a nord con la contrada Case Sparse, ad est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Salvo altri o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6470,00 mq	6470,00 mq	1,00	6470,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6470,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6470,00 mq</b>		

La consistenza dichiarata è stata rilevata catastalmente, comprensiva del sedime dell'unità collabente e della tettoia.

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/1981 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 202 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 16 50 Reddito dominicale € 6,39 Reddito agrario € 5,54
Dal 09/09/1981 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 201 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 07 90 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,20
Dal 02/04/2007 al 14/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 320 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 33 20 Reddito dominicale € 16,29 Reddito agrario € 12,86
Dal 02/04/2007 al 05/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 202 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 16 50 Reddito dominicale € 6,39

		Reddito agrario € 5,54
Dal <b>02/04/2007</b> al <b>05/09/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 201 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 07 90 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,20
Dal <b>14/11/2008</b> al <b>14/11/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 319 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 30 00 Reddito dominicale € 14,72 Reddito agrario € 11,62
Dal <b>14/11/2008</b> al <b>05/09/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 320 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 10 30
Dal <b>13/01/2009</b> al <b>05/09/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 320, Sub. 3 Categoria F2
Dal <b>13/01/2009</b> al <b>05/09/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 320, Sub. 5 Categoria C7 Cl.U, Cons. 98 mq Superficie catastale 98 mq Rendita € 101,23
Dal <b>13/01/2009</b> al <b>05/09/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 320, Sub. 4 Categoria F2
Dal <b>13/01/2009</b> al <b>05/09/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 320, Sub. 6 Categoria F2

Si segnala che l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato all'eredità (verbale registrato ad Atri il 10/10/2007 al n.476).

Catastalmente si rileva un usufrutto per 1/1 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; per quanto è stato possibile accertare, tale usufrutto è da considerarsi estinto per decesso dell'intestataria.

Limitatamente all'unità collabente gravante sulla part. 320 ed in particolare il sub 4 e 6, risultano che gli oneri possessori sono intestati per 1/3 ciascuno e in totale per l'intero, ai sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Allo stato attuale tale intestazione è stata effettuata con riserva dall'Ufficio del Territorio di Teramo in quanto le ditte possessorie sono prive di titolo legale e la voltura catastale è stata effettuata per attribuzione di possesso.

Per quanto è stato possibile accertare, allo stato attuale non risultano atti o procedimenti di usucapione registrati agli uffici immobiliari.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	320	4		F2						
	15	320	6		F2						
	15	320	3		F2						
	15	320	5		C7	U	98 mq	98 mq	101,23 €		

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
15	202				Seminativo	3	00 16 50 mq	6,39 €	5,54 €	
15	201				Pascolo	U	00 07 90 mq	0,33 €	0,2 €	
15	319				Seminativo	2	00 30 00 mq	14,72 €	11,62 €	
15	320				Ente urbano		00 10 30 mq			

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Limitatamente all'unità collabente gravante sulla part. 320 ed in particolare il sub 4 e 6, risultano che gli oneri possessori sono intestati per 1/3 ciascuno e in totale per l'intero, ai sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Allo stato attuale tale intestazione è stata effettuata con riserva dall'Ufficio del Territorio di Teramo in quanto le ditte possessorie sono prive di titolo legale e la voltura catastale è stata effettuata per attribuzione di possesso.

Per quanto è stato possibile accertare, allo stato attuale non risultano atti o procedimenti di usocapione registrati agli uffici immobiliari.

## PATTI

---

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

## STATO CONSERVATIVO

---

I terreni presentano presentano vegetazione spontanea.

Nella part. 320 del fg.15 è presente una tettoia di vecchia costruzione adibita a fienile, con evidenti segni di vetustà, e un edificio (ex casa colonica) abbandonato, di difficile accesso per via della vegetazione spontanea e con alcuni crolli interni dei solai, catastalmente definito come unità collabente.

## PARTI COMUNI

---

L'apezzamento di terreno, per quanto è stato possibile accertare, non è gravato da alcuna parte comune.

Limitatamente alla part. 320, si rileva una corte comune (sub 1 - bene comune non censibile) ai sub 3 e 6 e una corte comune (sub 2 - bene comune non censibile) ai sub 3 e 5.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'unità immobiliare in esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Apezzamento di terreno, di natura agricola, di forma irregolare, composto da più particelle allineate che vanno a formare un'area lunga e stretta. Allo stato attuale, è incolto e si rileva la presenza di vegetazione spontanea di basso fusto. Sotto il profilo orografico, i terreni sono in parte degradanti verso il fiume a sud, tranne per le particelle 320 e 319, che costituiscono l'accesso dalla contrada Case Sparse, che risultano piuttosto pianeggianti.

Sulla part. 320, si rileva la presenza di un modesto manufatto fatiscente non censito catastalmente, una tettoia adibita a fienile con struttura in tralicci di acciaio e copertura curva, e un'unità collabente a due piani. L'unità collabente è divisa in più alloggi e si estende anche su altre particelle confinanti non esegutate, costituendo un unico corpo di fabbrica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1981 al 02/04/2007	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Scaccia	09/09/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>02/04/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Teramo	30/10/2007	19	542

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.

Si segnala che l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato all'eredità (verbale registrato ad Atri il 10/10/2007 al n.476).

Sulla documentazione catastale risulta che i beni in esecuzione sono gravati da usufrutto per 1/1 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Per quanto è stato possibile accertare, tale usufrutto è da considerarsi estinto per decesso dell'intestatario.

Limitatamente ai sub 4 e 6 della part. 320, la situazione della proprietà attuale risulta variata, infatti risulta che gli oneri possessori sono intestati per 1/3 ciascuno e in totale per l'intero, ai sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Allo stato attuale tale intestazione è stata effettuata con riserva dall'Ufficio del Territorio di Teramo in quanto le ditte possessorie sono prive di titolo legale e la voltura catastale è stata effettuata per attribuzione di possesso.

Per quanto è stato possibile accertare, allo stato attuale non risultano atti o procedimenti di usucapione registrati agli uffici immobiliari.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- ✓ **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo**  
Iscritto a Teramo il 11/08/2014  
Reg. gen. 9824 - Reg. part. 1136  
Importo totale: € 870.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro  
Terzo datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- ✓ **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**  
Iscritto a Teramo il 06/09/2016  
Reg. gen. 11651 - Reg. part. 1719  
Importo totale: € 216.787,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**  
Iscritto a Teramo il 08/01/2019  
Reg. gen. 432 - Reg. part. 12  
Importo totale: € 308.845,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- ✓ **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 23/07/2019  
Reg. gen. 10823 - Reg. part. 7687  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno in esecuzione ricade in zona E - zona agricola, dove gli interventi edilizi sono soggetti all' art. 6.5 delle N.T.A. e a quanto previsto dalle vigenti leggi regionali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Le unità edilizie facenti parte dell'esecuzione costituiscono una porzione di un edificio dichiarato catastalmente unità collabente. Inoltre è presente una tettoia adibita a fienile in struttura metallica e

un piccolo manufatto. Per quanto è stato possibile accertare, per tali costruzioni non risultano atti concessori.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### ELENCO ALLEGATI

---

all 01 - Perizia Privacy

all 02 - lotto 1-2-3-4-5-6 - Certificato destinazione urbanistica

all 03 - lotto 7-8 - Certificato destinazione urbanistica

all 04 - formalità pregiudizievoli

all 05 - mappe catastali

all 06 - lotto 1 - elaborato planimetrico

all 07 - lotto 1 - planimetrie catastali

all 08 - lotto 1 - pratiche urbanistiche

all 09 - lotto 1 - rilievo dello stato di fatto

all 10 - lotto 1 - visure storiche catastali

all 11 - lotto 2 - elaborato planimetrico

all 12 - lotto 2 - planimetria catastale

all 13 - lotto 2 - pratiche urbanistiche

all 14 - lotto 2 - rilievo dello stato di fatto

all 15 - lotto 2 - visure storiche catastali

all 16 - lotto 3 - elaborato planimetrico

all 17 - lotto 3 - planimetria catastale

all 18 - lotto 3 - pratiche urbanistiche

all 19 - lotto 3 - rilievo dello stato di fatto

all 20 - lotto 3 - visure storiche catastali  
all 21 - lotto 4 - rilievo dello stato di fatto  
all 22 - lotto 4 - visure storiche catastali  
all 23 - lotto 5 - elaborato planimetrico  
all 24 - lotto 5 - planimetrie catastali  
all 25 - lotto 5 - pratiche urbanistiche  
all 26 - lotto 5 - rilievo dello stato di fatto  
all 27 - lotto 5 - visure storiche catastali  
all 28 - lotto 6 - rilievo dello stato di fatto  
all 29 - lotto 6 - visure storiche catastali  
all 30 - lotto 7 - rilievo dello stato di fatto  
all 31 - lotto 7 - visure storiche catastali  
all 32 - lotto 8 - elaborato planimetrico  
all 33 - lotto 8 - planimetria catastale  
all 34 - lotto 8 - rilievo dello stato di fatto  
all 35 - lotto 8 - visure storiche catastali  
all 36 - lotto 1 - relazione fotografica  
all 37 - lotto 2 - relazione fotografica  
all 38 - lotto 3 - relazione fotografica  
all 39 - lotto 4 - relazione fotografica  
all 40 - lotto 5 - relazione fotografica  
all 41 - lotto 6 - relazione fotografica  
all 42 - lotto 7 - relazione fotografica  
all 43 - lotto 8 - relazione fotografica

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani , edificio 2

Piena proprietà su un appartamento, posto al piano primo (secondo fuori terra), con cantina al piano interrato e posto auto scoperto esclusivo, in un edificio condominiale (tre piani fuori terra, oltre al sottotetto e all'interrato), in un complesso immobiliare di maggior consistenza, con accesso dalla SS. 81 (Contrada Piani). Al piano terra sono collocati negozi ed uffici. La zona, Contrada Piani, è periferica rispetto al centro cittadino e si trova all'incrocio fra le SS 81 e 31. L'appartamento si compone di zona giorno costituita dal soggiorno-pranzo e la cucina e la zona notte, articolata intorno al disimpegno, con due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Completano l'appartamento tre balconi, di cui il più ampio si affaccia all'interno del complesso edilizio. Il posto auto scoperto, di uso esclusivo, è collocato sul lato sud-ovest della piazza. La cantina è nel piano seminterrato e vi si accede mediante la scala condominiale. L'edificio, di recente costruzione, presenta un buono stato di conservazione generale e l'appartamento in oggetto, di rifinitura corrente, non presenta segni evidenti di vetustà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 896, Sub. 62, Categoria C2 - Fg. 24, Part. 896, Sub. 84, Categoria C6 - Fg. 24, Part. 896, Sub. 69, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 121.410,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente la vetustà, i tipi di finitura, lo stato di conservazione, la localizzazione e la situazione occupazionale, la consistenza dimensionale e la situazione edilizia ed urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani , edificio 2	121,41 mq	1.000,00 €/mq	€ 121.410,00	100,00%	€ 121.410,00
				Valore di stima:	€ 121.410,00

Valore di stima: € 121.410,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

**Valore finale di stima: € 91.000,00**

Il valore del bene proposto, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari ad € 91.000,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

Piena proprietà su un appartamento, disposto su due livelli fuori terra (più il seminterrato), con posto auto esterno e giardino, di uso esclusivo, in un edificio bifamiliare, con accesso dalla strada comunale che si innesta dalla S.S. 81. L'edificio, sito nella Contrada Piani del comune di Castiglione Messer Raimondo, è collocato in zona periferica rispetto al centro cittadino, a ridosso dell'incrocio dalla SS. 81 e dalla SP. 31. L'appartamento, di forma regolare, si compone di zona giorno al piano terra rialzato costituita da soggiorno, pranzo, cucina e bagno, e dalla zona notte al piano primo, con accesso da scala interna, con tre camere da letto e il secondo bagno, disarticolati da un piccolo disimpegno. Completano l'appartamento sul lato nord due balconi (di cui uno al piano terra e l'altro al piano primo) e un'altro al piano primo esposto a sud, oltre ad un piano seminterrato accessibile solo pedonalmente. L'area esterna è utilizzata per il posteggio auto e per il giardino. L'appartamento, ben rifinito, presenta un buono stato di conservazione generale e non manifesta segni evidenti di vetustà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 942, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 180.565,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente la vetustà, i tipi di finitura, lo stato di conservazione, la localizzazione e la situazione occupazionale, la consistenza dimensionale e la situazione edilizia ed urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	164,15 mq	1.100,00 €/mq	€ 180.565,00	100,00%	€ 180.565,00
				Valore di stima:	€ 180.565,00

Valore di stima: € 180.565,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

**Valore finale di stima: € 135.000,00**

Il valore del bene proposto, tenuto conto della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari ad € 135.000,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

Piena proprietà su un appartamento, disposto su due livelli fuori terra (più il seminterrato), con posto auto esterno e giardino, in un edificio bifamiliare, con accesso dalla strada comunale che si immette sulla S.S. 81. L'edificio, sito nella Contrada Piani del comune di Castiglione Messer Raimondo, è collocato in zona periferica rispetto al centro cittadino, sull'incrocio fra la SS. 81 e dalla SP. 31. L'appartamento si compone di zona giorno al piano terra costituita da soggiorno, pranzo, cucina e bagno, e dalla zona notte al piano primo (con accesso da una scala interna) con tre camere da letto e due bagni (di cui uno ad uso esclusivo di una camera), articolate intorno ad disimpegno. Completano l'appartamento sul lato nord due balconi (di cui uno al piano terra e l'altro al piano primo) e uno al piano primo esposto a sud, oltre ad un piano seminterrato accessibile solo pedonalmente. L'area esterna è utilizzata sia per il posteggio auto che per il giardino. L'edificio presenta un buono stato di conservazione generale e l'appartamento in oggetto, di buona rifinitura e tipologia, non presenta segni evidenti di vetustà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 942, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 184.822,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente la vetustà, i tipi di finitura, lo stato di conservazione, la localizzazione e la situazione occupazionale, la consistenza dimensionale e la situazione edilizia ed urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	168,02 mq	1.100,00 €/mq	€ 184.822,00	100,00%	€ 184.822,00
				Valore di stima:	€ 184.822,00

Valore di stima: € 184.822,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

**Valore finale di stima: € 138.000,00**

Il valore del bene proposto, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari ad € 138.000,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

Piena proprietà su un appezzamento di terreno di forma regolare, di natura agricola, con accesso da una traversa della S.S. 81, ex strada Colle Maggio, sito in frazione Piani di Castiglione Messer Raimondo, per la maggior parte scosceso, con rade alberature.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 571, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 661, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 657, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 658, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 660, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 656, Qualità Relitto stradale - Fg. 24, Part. 181, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 28.560,00

Per la determinazione del valore commerciale del terreno, di natura agricola, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato praticato in tempi recenti per terreni simili a quello in esame, tenendo presente la consistenza dimensionale del terreno, la forma, l'orografia, la situazione urbanistica, l'accessibilità e il facile collegamento con strade statali.

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

Piena proprietà su un appezzamento di terreno pianeggiante di forma regolare, sito in frazione Piani di Castiglione Messer Raimondo, per gran parte di natura edificabile (comparto edificatorio, già attuato), parte da destinare a zona di verde di arredo e di rispetto e una modesta porzione ricadente in zona agricola, con accesso, allo stato attuale, dal bene n. 4 dello stesso lotto di vendita, a mezzo della traversa (ex Colle Maggio) della S.S. 81, meglio individuata al bene. 4.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 665, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 791, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 138.150,00

Per la determinazione del valore commerciale del terreno si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato praticato in tempi recenti per terreni edificabili con piano attuato, simili a quelli in esame, tenendo presente la consistenza dimensionale del terreno, la situazione urbanistica, i costi di urbanizzazione, la sua orografia, l'accessibilità e il facile collegamento con strade statali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	7140,00 mq	4,00 €/mq	€ 28.560,00	100,00%	€ 28.560,00
Bene N° 5 - Terreno edificabile Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	2763,00 mq	50,00 €/mq	€ 138.150,00	100,00%	€ 138.150,00
Valore di stima:					€ 166.710,00

Valore di stima: € 166.710,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

**Valore finale di stima: € 125.000,00**

In relazione alla destinazione urbanistica, alle cessioni previste dal comparto per opere pubbliche, anche da realizzare, il valore del bene proposto, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari ad € 125.000,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 6** - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

Piena proprietà su un fabbricato artigianale per assistenza e vendita di mezzi agricoli, composto da: opificio con destinazione di vendita e officina, due blocchi di uffici con annessa area mensa, un appartamento al piano primo ed area esterna con due tettoie; sito a Castiglione Messer Raimondo in Contrada Piani, con accesso dalla S.P. 31. L'edificio è collocato in zona periferica all'incrocio tra la S.S. 81 e la S.P. 31. L'opificio è diviso in un'ampia zona per la vendita di macchinari agricoli e relativi ricambi, un magazzino e l'officina per le riparazioni. I blocchi uffici sono separati tra loro, uno disposto centralmente al complesso e l'altro (reception e amministrazione) nella zona ingresso, con accesso indipendente dall'area esterna, fronteggiante la S.P.31. La zona mensa si compone di un locale, la cucina e i servizi. L'appartamento, posto al piano terra e primo, ha accesso indipendente dall'area esterna mediante la scala privata. Si compone di un locale ripostiglio, zona giorno e cucina al piano terra (collegati anche alla zona uffici prima citata) e da cinque camere, un bagno, e un'ulteriore zona giorno al piano primo. La scala interna dà accesso anche al sottotetto lasciato al grezzo. L'area esterna, intorno all'intero complesso, presenta una zona adibita a parcheggio, accessi e un'area utilizzata per esposizione. Sono presenti due modeste tettoie. L'edificio, presenta un discreto stato di conservazione generale, con alcuni locali recentemente ristrutturati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 118, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 24, Part. 118, Sub. 4, Categoria D7 - Fg. 24, Part. 118, Sub. 7, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 118, Qualità Ente urbano - Fg. 24, Part. 587, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 588, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 24, Part. 925, Qualità Bosco ad alto fusto

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

Valore di stima del bene: € 559.696,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente la vetustà, i tipi di finitura, lo stato di conservazione, la localizzazione e la situazione occupazionale, la consistenza dimensionale e la situazione edilizia ed urbanistica.

La valutazione tiene conto della eterogeneità strutturale dei manufatti che ne compromettono il regolare utilizzo in relazione per attività simili a quella svolta.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

Piena proprietà su un appezzamento di terreno di natura agricola, di forma regolare, della consistenza di circa un ettaro, costeggiante la S.P. 31, situato in frazione Piani del comune di Castiglione Messer Raimondo, con orografia per la maggior parte semi-pianeggiante. Una modesta porzione rientra nella destinazione artigianale e si trova a confine con l'area del bene n.6 dello stesso lotto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 648, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 111, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 24, Part. 645, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 651, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 652, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 653, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 24, Part. 116, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 24, Part. 647, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 52.175,00

Per la determinazione del valore commerciale del terreno si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato praticato in tempi recenti per terreni simili a quelli in esame, tenendo presente la consistenza dimensionale del terreno, la situazione urbanistica, la sua orografia, l'accessibilità e il collegamento con strade statali.

- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

Piena proprietà su un appezzamento di terreno di natura edificabile ricompreso per la maggior parte all'interno di un comparto edificatorio artigianale-commerciale (come da certificato di destinazione urbanistica allegato n. 17), di forma regolare e pianeggiante, fronteggiante la S.S.81, situato in frazione Piani di Castiglione Messer Raimondo, nelle immediate vicinanze dello svincolo tra la S.S.81 e la S.P.31.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 921, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 94.800,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, la localizzazione e la situazione occupazionale, la consistenza dimensionale e la situazione edilizia ed urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato artigianale Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	1399,24 mq	400,00 €/mq	€ 559.696,00	100,00%	€ 559.696,00
<b>Bene N° 7</b> - Terreno Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	10435,00 mq	5,00 €/mq	€ 52.175,00	100,00%	€ 52.175,00
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	4740,00 mq	20,00 €/mq	€ 94.800,00	100,00%	€ 94.800,00
Valore di stima:					€ 706.671,00

Valore di stima: € 706.671,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

**Valore finale di stima: € 530.000,00**

In relazione alle destinazioni urbanistiche, alle cessioni previste dal comparto per opere pubbliche, anche da realizzare, il valore del bene proposto, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari ad € 530.000,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

Piena proprietà su un appezzamento di terreno di circa 1680 mq, di forma irregolare, fronteggiante la S.P. 31 che in parte ne costituisce scarpata; per la gran parte all'interno di un comparto edificatorio di natura artigianale, sito in frazione Piani di Castiglione Messer Raimondo, nelle immediate vicinanze dello svincolo tra la S.S.81 e la S.P.31.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 920, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 919, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 25.200,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, la localizzazione e la situazione occupazionale, la consistenza dimensionale e la situazione edilizia ed urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani	1680,00 mq	15,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
Valore di stima:					€ 25.200,00

Valore di stima: € 25.200,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

**Valore finale di stima: € 19.000,00**

In relazione alla destinazione urbanistica, alle cessioni previste dal comparto per opere pubbliche, anche da realizzare, il valore del bene proposto, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari ad € 19.000,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

### LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Montefino (TE) - Contrada Case Sparse

Piena proprietà su tre appezzamenti di terreni di natura agricola, non contigui, della consistenza di circa 37690 mq complessivi, di forma regolare ma in media pendenza, per lo più coltivabili. Siti in frazione Case Sparse del Comune di Montefino.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 251, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato, Graffato fg. 14 part. 251 porz. AA - Fg. 14, Part. 251, Porz. AA, Qualità Seminativo, Graffato fg. 14 part. 251 porz. AB - Fg. 14, Part. 250, Porz. AA, Qualità Seminativo, Graffato fg. 14 part. 250 porz. AB - Fg. 14, Part. 250, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato, Graffato fg. 14 part. 250 porz. AA - Fg. 15, Part. 7, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato, Graffato fg. 15 part. 7 porz. AA - Fg. 15, Part. 7, Porz. AA, Qualità Seminativo, Graffato fg. 15 part. 7 porz. AB - Fg. 10, Part. 129, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato, Graffato fg. 10 part. 129 porz. AA - Fg. 14, Part. 246, Qualità Pascolo - Fg. 10, Part. 129, Porz. AA, Qualità Pascolo, Graffato fg. 10 part. 129 porz. AB

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

Valore di stima del bene: € 37.690,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, per terreni simili a quello in esame, tenendo presente la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, la localizzazione e la situazione occupazionale, l'orografia la consistenza dimensionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Montefino (TE) - Contrada Case Sparse	37690,00 mq	1,00 €/mq	€ 37.690,00	100,00%	€ 37.690,00
				Valore di stima:	€ 37.690,00

Valore di stima: € 37.690,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

**Valore finale di stima: € 28.000,00**

In relazione alla destinazione urbanistica, alla non compattezza degli appezzamenti di terreni, al difficoltoso accesso di alcuni di essi, il valore del bene proposto, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari ad € 28.000,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 8

---

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Montefino (TE) - Contrada Case Sparse

Piena proprietà su un appezzamento di terreno, di natura agricola, di forma irregolare, con sovrastante edificio rurale inagibile (unità collabente) e tettoia adibita a fienile, sito in frazione Case Sparse del Comune di Montefino.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 202, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 201, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 319, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 320, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 320, Sub. 4, Categoria F2 - Fg. 15, Part. 320, Sub. 6, Categoria F2 - Fg. 15, Part. 320, Sub. 3, Categoria F2 - Fg. 15, Part. 320, Sub. 5, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 19.410,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, la localizzazione e la situazione occupazionale, la consistenza dimensionale e la situazione edilizia ed urbanistica. La stima, data la particolare vetustà dei manufatti gravanti sulla part. 320, è stata basata sul valore agricolo dei terreni.

Limitatamente all'unità collabente gravante sulla part. 320 ed in particolare il sub 4 e 6, risultano che gli oneri possessori sono intestati per 1/3 ciascuno e in totale per l'intero, ai sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Allo stato attuale tale intestazione è stata effettuata con riserva dall'Ufficio del Territorio di Teramo in quanto le ditte possessorie sono prive di titolo legale e la voltura catastale è stata effettuata per attribuzione di possesso.

Per quanto è stato possibile accertare, allo stato attuale non risultano atti o procedimenti di usocapione registrati agli uffici immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Montefino (TE) - Contrada Case Sparse	6470,00 mq	3,00 €/mq	€ 19.410,00	100,00%	€ 19.410,00
				Valore di stima:	€ 19.410,00

Valore di stima: € 19.410,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

**Valore finale di stima: € 15.000,00**

In relazione alla destinazione edilizia ed urbanistica, all'orografia dei terreni e alla loro forma, il valore del bene proposto, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari ad € 15.000,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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.

Giulianova, li 03/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. De Flaviis Francesco

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani , edificio 2

Piena proprietà su un appartamento, posto al piano primo (secondo fuori terra), con cantina al piano interrato e posto auto scoperto esclusivo, in un edificio condominiale (tre piani fuori terra, oltre al sottotetto e all'interrato), in un complesso immobiliare di maggior consistenza, con accesso dalla SS. 81 (Contrada Piani). Al piano terra sono collocati negozi ed uffici. La zona, Contrada Piani, è periferica rispetto al centro cittadino e si trova all'incrocio fra le SS 81 e 31. L'appartamento si compone di zona giorno costituita dal soggiorno-pranzo e la cucina e la zona notte, articolata intorno al disimpegno, con due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Completano l'appartamento tre balconi, di cui il più ampio si affaccia all'interno del complesso edilizio. Il posto auto scoperto, di uso esclusivo, è collocato sul lato sud-ovest della piazza. La cantina è nel piano seminterrato e vi si accede mediante la scala condominiale. L'edificio, di recente costruzione, presenta un buono stato di conservazione generale e l'appartamento in oggetto, di rifinitura corrente, non presenta segni evidenti di vetustà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 896, Sub. 62, Categoria C2 - Fg. 24, Part. 896, Sub. 84, Categoria C6 - Fg. 24, Part. 896, Sub. 69, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio, di cui l'appartamento in esecuzione è parte integrante, ricade in zona C - Insediamento di nuovo impianto, comparto unitario edificatorio n.12, allo stato già attuato.

**Prezzo base d'asta: € 91.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

Piena proprietà su un appartamento, disposto su due livelli fuori terra (più il seminterrato), con posto auto esterno e giardino, di uso esclusivo, in un edificio bifamiliare, con accesso dalla strada comunale che si innesta dalla S.S. 81. L'edificio, sito nella Contrada Piani del comune di Castiglione Messer Raimondo, è collocato in zona periferica rispetto al centro cittadino, a ridosso dell'incrocio dalla SS. 81 e dalla SP. 31. L'appartamento, di forma regolare, si compone di zona giorno al piano terra rialzato costituita da soggiorno, pranzo, cucina e bagno, e dalla zona notte al piano primo, con accesso da scala interna, con tre camere da letto e il secondo bagno, disarticolati da un piccolo disimpegno. Completano l'appartamento sul lato nord due balconi (di cui uno al piano terra e l'altro al piano primo) e un'altro al piano primo esposto a sud, oltre ad un piano seminterrato accessibile solo pedonalmente. L'area esterna è utilizzata per il posteggio auto e per il giardino. L'appartamento, ben rifinito, presenta un buono stato di conservazione generale e non manifesta segni evidenti di vetustà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 942, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio, di cui l'appartamento in esecuzione è parte integrante, ricade in zona C - Insediamento di nuovo impianto, comparto unitario edificatorio n.12, allo stato già attuato.

**Prezzo base d'asta: € 135.000,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

Piena proprietà su un appartamento, disposto su due livelli fuori terra (più il seminterrato), con posto auto esterno e giardino, in un edificio bifamiliare, con accesso dalla strada comunale che si immette sulla S.S. 81. L'edificio, sito nella Contrada Piani del comune di Castiglione Messer Raimondo, è collocato in zona periferica rispetto al centro cittadino, sull'incrocio fra la SS. 81 e dalla SP. 31. L'appartamento si compone di zona giorno al piano terra costituita da soggiorno, pranzo, cucina e bagno, e dalla zona notte al piano primo (con accesso da una scala interna) con tre camere da letto e due bagni (di cui uno ad uso esclusivo di una camera), articolate intorno ad disimpegno. Completano l'appartamento sul lato nord due balconi (di cui uno al piano terra e l'altro al piano primo) e uno al piano primo esposto a sud, oltre ad un piano seminterrato accessibile solo pedonalmente. L'area esterna è utilizzata sia per il posteggio auto che per il giardino. L'edificio presenta un buono stato di conservazione generale e l'appartamento in oggetto, di buona rifinitura e tipologia, non presenta segni evidenti di vetustà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 942, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio, di cui l'appartamento in esecuzione è parte integrante, ricade in zona C - Insediamiento di nuovo impianto, comparto unitario edificatorio n.12, allo stato già attuato.

**Prezzo base d'asta: € 138.000,00**

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

Piena proprietà su un appezzamento di terreno di forma regolare, di natura agricola, con accesso da una traversa della S.S. 81, ex strada Colle Maggio, sito in frazione Piani di Castiglione Messer Raimondo, per la maggior parte scosceso, con rade alberature. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 571, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 661, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 657, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 658, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 660, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 656, Qualità Relitto stradale - Fg. 24, Part. 181, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I terreni in esecuzione ricadono in zona E3 - Agricola normale di controllo idrogeologico, dove gli interventi edilizi sono soggetti agli art. 24 e 28 delle N.T.A. e a quanto previsto dalle vigenti leggi regionali. L'appezzamento agricolo ricade anche all'interno del Piano P.A.I. (Piano stralcio per la difesa del territorio dal rischio idrogeologico) zona P.2 - Pericolosità elevata.

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

Piena proprietà su un appezzamento di terreno pianeggiante di forma regolare, sito in frazione Piani di Castiglione Messer Raimondo, per gran parte di natura edificabile (comparto edificatorio, già attuato), parte da destinare a zona di verde di arredo e di rispetto e una modesta porzione ricadente in zona agricola, con accesso, allo stato attuale, dal bene n. 4 dello stesso lotto di vendita, a mezzo della traversa (ex Colle Maggio) della S.S. 81, meglio individuata al bene. 4. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 665, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 791, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno in esecuzione ricade in zona C - Insediamiento di nuovo impianto,

comparto unitario edificatorio n.11, allo stato non attuato. Gli interventi edificatori sono normati dagli artt. 17 e 35b delle N.T.A..

**Prezzo base d'asta: € 125.000,00**

## **LOTTO 5**

---

- **Bene N° 6** - Fabbricato artigianale ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

Piena proprietà su un fabbricato artigianale per assistenza e vendita di mezzi agricoli, composto da: opificio con destinazione di vendita e officina, due blocchi di uffici con annessa area mensa, un appartamento al piano primo ed area esterna con due tettoie; sito a Castiglione Messer Raimondo in Contrada Piani, con accesso dalla S.P. 31. L'edificio è collocato in zona periferica all'incrocio tra la S.S. 81 e la S.P. 31. L'opificio è diviso in un'ampia zona per la vendita di macchinari agricoli e relativi ricambi, un magazzino e l'officina per le riparazioni. I blocchi uffici sono separati tra loro, uno disposto centralmente al complesso e l'altro (reception e amministrazione) nella zona ingresso, con accesso indipendente dall'area esterna, fronteggiante la S.P.31. La zona mensa si compone di un locale, la cucina e i servizi. L'appartamento, posto al piano terra e primo, ha accesso indipendente dall'area esterna mediante la scala privata. Si compone di un locale ripostiglio, zona giorno e cucina al piano terra (collegati anche alla zona uffici prima citata) e da cinque camere, un bagno, e un'ulteriore zona giorno al piano primo. La scala interna dà accesso anche al sottotetto lasciato al grezzo. L'area esterna, intorno all'intero complesso, presenta una zona adibita a parcheggio, accessi e un'area utilizzata per esposizione. Sono presenti due modeste tettoie. L'edificio, presenta un discreto stato di conservazione generale, con alcuni locali recentemente ristrutturati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 118, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 24, Part. 118, Sub. 4, Categoria D7 - Fg. 24, Part. 118, Sub. 7, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 118, Qualità Ente urbano - Fg. 24, Part. 587, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 588, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 24, Part. 925, Qualità Bosco ad alto fusto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero complesso artigianale, ricade in zona D5 - Artigianale-commerciale di completamento, normata dagli artt. 19 e 22 delle N.T.A., salvo un'irrilevante porzione della part. 118 che ricade in zona agricola e fascia di rispetto stradale.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

Piena proprietà su un appezzamento di terreno di natura agricola, di forma regolare, della consistenza di circa un ettaro, costeggiante la S.P. 31, situato in frazione Piani del comune di Castiglione Messer Raimondo, con orografia per la maggior parte semi-pianeggiante. Una modesta porzione rientra nella destinazione artigianale e si trova a confine con l'area del bene n.6 dello stesso lotto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 648, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 111, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 24, Part. 645, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 651, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 652, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 653, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 24, Part. 116, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 24, Part. 647, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I terreni in esecuzione ricadono in zona E3 - Agricola normale di controllo idrogeologico, dove gli interventi edilizi sono soggetti agli art. 24 e 28 delle N.T.A. e a quanto previsto dalle vigenti leggi regionali. Limitatamente alle particelle 653 e 111 in parte, è presente la zona di rispetto stradale costituita dalla S.P.31.

- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

Piena proprietà su un appezzamento di terreno di natura edificabile ricompreso per la maggior parte all'interno di un comparto edificatorio artigianale-commerciale (come da certificato di destinazione urbanistica allegato n. 17), di forma regolare e pianeggiante, fronteggiante la S.S.81, situato in frazione Piani di Castiglione Messer Raimondo, nelle immediate vicinanze dello svincolo tra la S.S.81 e la S.P.31.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 921, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno in esecuzione ricade per la maggior parte in zona C - Insediamento di nuovo impianto, comparto unitario edificatorio n.30, allo stato non attuato (gli interventi edificatori sono normati dagli artt. 17 e 35b delle N.T.A.) con destinazione D4 - Industriale-artigianale di nuovo impianto; in minima parte ricade in zona D5 - Artigianale commerciale di completamento, dove gli interventi edilizi sono normati dagli artt. 19 e 22 delle N.T.A..

**Prezzo base d'asta: € 530.000,00**

## **LOTTO 6**

---

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani

Piena proprietà su un appezzamento di terreno di circa 1680 mq, di forma irregolare, fronteggiante la S.P. 31 che in parte ne costituisce scarpata; per la gran parte all'interno di un comparto edificatorio di natura artigianale, sito in frazione Piani di Castiglione Messer Raimondo, nelle immediate vicinanze dello svincolo tra la S.S.81 e la S.P.31.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 920, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 919, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno in esecuzione ricade per la maggior parte in zona C - Insediamento di nuovo impianto, comparto unitario edificatorio n.29, allo stato non attuato (gli interventi edificatori sono normati dagli artt. 17 e 35b delle N.T.A.) con destinazione D4 - Industriale-artigianale di nuovo impianto. La porzione interessata, pur ricadendo all'interno del comparto, non è ricompresa all'interno della superficie fondiaria; in particolare, sulle particelle oggetto di stima è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico ed una parte è destinata ad attrezzature tecnologiche da ricollocare; si ritiene che l'area vanta diritti edificatori all'interno del comparto in relazione alla sua estensione. In minima parte ricade in zona di rispetto stradale e di verde di arredo e rispetto.

**Prezzo base d'asta: € 19.000,00**

## **LOTTO 7**

---

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Montefino (TE) - Contrada Case Sparse

Piena proprietà su tre appezzamenti di terreni di natura agricola, non contigui, della consistenza di circa 37690 mq complessivi, di forma regolare ma in media pendenza, per lo più coltivabili. Siti in frazione Case Sparse del Comune di Montefino.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 251, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato, Graffato fg. 14 part. 251 porz. AA - Fg. 14, Part. 251, Porz. AA, Qualità Seminativo, Graffato fg. 14 part. 251 porz. AB - Fg. 14, Part. 250, Porz. AA, Qualità Seminativo, Graffato fg. 14 part. 250 porz. AB - Fg. 14, Part. 250, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato, Graffato fg. 14 part. 250 porz. AA - Fg. 15, Part. 7, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato, Graffato fg. 15 part. 7 porz. AA - Fg. 15, Part. 7, Porz. AA, Qualità Seminativo, Graffato fg. 15 part. 7 porz. AB - Fg. 10, Part. 129, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato, Graffato fg. 10 part. 129 porz. AA - Fg. 14, Part. 246, Qualità Pascolo - Fg. 10, Part. 129, Porz. AA, Qualità Pascolo, Graffato fg. 10 part.

129	porz.	AB
-----	-------	----

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli appezzamenti di terreno in esecuzione ricadono in zona E - zona agricola, dove gli interventi edilizi sono soggetti all' art. 6.5 delle N.T.A. e a quanto previsto dalle vigenti leggi regionali.

**Prezzo base d'asta: € 28.000,00**

## **LOTTO 8**

---

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Montefino (TE) - Contrada Case Sparse

Piena proprietà su un appezzamento di terreno, di natura agricola, di forma irregolare, con sovrastante edificio rurale inagibile (unità collabente) e tettoia adibita a fienile, sito in frazione Case Sparse del Comune di Montefino.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 202, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 201, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 319, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 320, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 320, Sub. 4, Categoria F2 - Fg. 15, Part. 320, Sub. 6, Categoria F2 - Fg. 15, Part. 320, Sub. 3, Categoria F2 - Fg. 15, Part. 320, Sub. 5, Categoria C7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno in esecuzione ricade in zona E - zona agricola, dove gli interventi edilizi sono soggetti all' art. 6.5 delle N.T.A. e a quanto previsto dalle vigenti leggi regionali.

**Prezzo base d'asta: € 15.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani , edificio 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 896, Sub. 62, Categoria C2 - Fg. 24, Part. 896, Sub. 84, Categoria C6 - Fg. 24, Part. 896, Sub. 69, Categoria A2	<b>Superficie</b>	121,41 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio, di cui le unità immobiliari in esecuzione sono parte integrante, è stato costruito nel 2010. L'appartamento in esecuzione denota un buono stato di conservazione generale, senza evidenziare particolare segni di vetustà. Nell'insieme lo stato conservativo è da considerarsi buono.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su un appartamento, posto al piano primo (secondo fuori terra), con cantina al piano interrato e posto auto scoperto esclusivo, in un edificio condominiale (tre piani fuori terra, oltre al sottotetto e all'interrato), in un complesso immobiliare di maggior consistenza, con accesso dalla SS. 81 (Contrada Piani). Al piano terra sono collocati negozi ed uffici. La zona, Contrada Piani, è periferica rispetto al centro cittadino e si trova all'incrocio fra le SS 81 e 31. L'appartamento si compone di zona giorno costituita dal soggiorno-pranzo e la cucina e la zona notte, articolata intorno al disimpegno, con due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Completano l'appartamento tre balconi, di cui il più ampio si affaccia all'interno del complesso edilizio. Il posto auto scoperto, di uso esclusivo, è collocato sul lato sud-ovest della piazza. La cantina è nel piano seminterrato e vi si accede mediante la scala condominiale. L'edificio, di recente costruzione, presenta un buono stato di conservazione generale e l'appartamento in oggetto, di rifinitura corrente, non presenta segni evidenti di vetustà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.000,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 942, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	164,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio, di cui l'unità immobiliare in esecuzione è parte integrante, è stato costruito tra 2007 e il 2010. L'appartamento in esecuzione, di ottima fattura, denota un buono stato di conservazione generale, senza evidenziare particolare segni di vetustà. Nell'insieme lo stato conservativo è da considerarsi buono.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su un appartamento, disposto su due livelli fuori terra (più il seminterrato), con posto auto esterno e giardino, di uso esclusivo, in un edificio bifamiliare, con accesso dalla strada comunale che si innesta dalla S.S. 81. L'edificio, sito nella Contrada Piani del comune di Castiglione Messer Raimondo, è collocato in zona periferica rispetto al centro cittadino, a ridosso dell'incrocio dalla SS. 81 e dalla SP. 31. L'appartamento, di forma regolare, si compone di zona giorno al piano terra rialzato costituita da		

	soggiorno, pranzo, cucina e bagno, e dalla zona notte al piano primo, con accesso da scala interna, con tre camere da letto e il secondo bagno, disarticolati da un piccolo disimpegno. Completano l'appartamento sul lato nord due balconi (di cui uno al piano terra e l'altro al piano primo) e un'altro al piano primo esposto a sud, oltre ad un piano seminterrato accessibile solo pedonalmente. L'area esterna è utilizzata per il posteggio auto e per il giardino. L'appartamento, ben rifinito, presenta un buono stato di conservazione generale e non manifesta segni evidenti di vetustà.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 942, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	168,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio, di cui l'unità immobiliare in esecuzione è parte integrante, è stato costruito tra 2007 e il 2010. L'appartamento in esecuzione denota un buono stato di conservazione generale, senza evidenziare particolare segni di vetustà. Nell'insieme lo stato conservativo è da considerarsi buono.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su un appartamento, disposto su due livelli fuori terra (più il seminterrato), con posto auto esterno e giardino, in un edificio bifamiliare, con accesso dalla strada comunale che si immette sulla S.S. 81. L'edificio, sito nella Contrada Piani del comune di Castiglione Messer Raimondo, è collocato in zona periferica rispetto al centro cittadino, sull'incrocio fra la SS. 81 e dalla SP. 31. L'appartamento si compone di zona giorno al piano terra costituita da soggiorno, pranzo, cucina e bagno, e dalla zona notte al piano primo (con accesso da una scala interna) con tre camere da letto e due bagni (di cui uno ad uso esclusivo di una camera), articolate intorno ad disimpegno. Completano l'appartamento sul lato nord due balconi (di cui uno al piano terra e l'altro al piano primo) e uno al piano primo esposto a sud, oltre ad un piano seminterrato accessibile solo pedonalmente. L'area esterna è utilizzata sia per il posteggio auto che per il giardino. L'edificio presenta un buono stato di conservazione generale e l'appartamento in oggetto, di buona rifinitura e tipologia, non presenta segni evidenti di vetustà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla sua famiglia.		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 571, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 661, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 657, Qualità Seminativo - Fg.	<b>Superficie</b>	7140,00 mq

	24, Part. 658, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 660, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 656, Qualità Relitto stradale - Fg. 24, Part. 181, Qualità Seminativo arborato		
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni risultano per gran parte arati, al momento senza coltura. Si rilevano alcuni alberi di ulivo.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su un appezzamento di terreno di forma regolare, di natura agricola, con accesso da una traversa della S.S. 81, ex strada Colle Maggio, sito in frazione Piani di Castiglione Messer Raimondo, per la maggior parte scosceso, con rade alberature.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 665, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 791, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	2763,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni risultano per gran parte arati e in minore misura incolti e senza alcuna coltura.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su un appezzamento di terreno pianeggiante di forma regolare, sito in frazione Piani di Castiglione Messer Raimondo, per gran parte di natura edificabile (comparto edificatorio, già attuato), parte da destinare a zona di verde di arredo e di rispetto e una modesta porzione ricadente in zona agricola, con accesso, allo stato attuale, dal bene n. 4 dello stesso lotto di vendita, a mezzo della traversa (ex Colle Maggio) della S.S. 81, meglio individuata al bene. 4.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## **LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 530.000,00**

<b>Bene N° 6 - Fabbricato artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 118, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 24, Part. 118, Sub. 4, Categoria D7 - Fg. 24, Part. 118, Sub. 7, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 118, Qualità Ente urbano - Fg. 24, Part. 587, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 588, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 24, Part. 925, Qualità Bosco ad alto fusto	<b>Superficie</b>	1399,24 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero complesso artigianale risale agli anni ottanta. Originariamente sull'area insisteva il solo edificio di		

	civile abitazione, oggi inglobato nel complesso, risalente agli anni settanta. I locali artigianali, vendita e officina, sono funzionanti e in sufficiente stato conservativo. L'abitazione salvo irrilevanti problematiche facilmente risolvibili, è da considerarsi agibile. La zona uffici si presenta in un buono stato conservativo in quanto recentemente ristrutturato. Per quanto è stato possibile accertare, gli impianti generale sono funzionanti.
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su un fabbricato artigianale per assistenza e vendita di mezzi agricoli, composto da: opificio con destinazione di vendita e officina, due blocchi di uffici con annessa area mensa, un appartamento al piano primo ed area esterna con due tettoie; sito a Castiglione Messer Raimondo in Contrada Piani, con accesso dalla S.P. 31. L'edificio è collocato in zona periferica all'incrocio tra la S.S. 81 e la S.P. 31. L'opificio è diviso in un'ampia zona per la vendita di macchinari agricoli e relativi ricambi, un magazzino e l'officina per le riparazioni. I blocchi uffici sono separati tra loro, uno disposto centralmente al complesso e l'altro (reception e amministrazione) nella zona ingresso, con accesso indipendente dall'area esterna, fronteggiante la S.P.31. La zona mensa si compone di un locale, la cucina e i servizi. L'appartamento, posto al piano terra e primo, ha accesso indipendente dall'area esterna mediante la scala privata. Si compone di un locale ripostiglio, zona giorno e cucina al piano terra (collegati anche alla zona uffici prima citata) e da cinque camere, un bagno, e un'ulteriore zona giorno al piano primo. La scala interna dà accesso anche al sottotetto lasciato al grezzo. L'area esterna, intorno all'intero complesso, presenta una zona adibita a parcheggio, accessi e un'area utilizzata per esposizione. Sono presenti due modeste tettoie. L'edificio, presenta un discreto stato di conservazione generale, con alcuni locali recentemente ristrutturati.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

<b>Bene N° 7 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 648, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 111, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 24, Part. 645, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 651, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 652, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 653, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 24, Part. 116, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 24, Part. 647, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	10435,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appezzamento di terreno, in prevalenza pianeggiante, si trova ad una quota inferiore del rilevato stradale della s.p.31 ad est e dell'opificio artigianale a sud (bene n.6). Allo stato attuale i terreni risultano incolti e con vegetazione spontanea senza alberature degne di nota.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su un appezzamento di terreno di natura agricola, di forma regolare, della consistenza di circa un ettaro, costeggiante la S.P. 31, situato in frazione Piani del comune di Castiglione Messer Raimondo, con orografia per la maggior parte semi-pianeggiante. Una modesta porzione rientra nella destinazione artigianale e si trova a confine con l'area del bene n.6 dello stesso lotto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 8 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 921, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	4740,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno attualmente è utilizzato dall'opificio artigianale (bene n.6 dello stesso lotto di vendita) come spazio espositivo, deposito merci e manovra. Alo stato attuale non è pavimentato ma semplicemente imbrecciato.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su un appezzamento di terreno di natura edificabile ricompreso per la maggior parte all'interno di un comparto edificatorio artigianale-commerciale (come da certificato di destinazione urbanistica allegato n. 17), di forma regolare e pianeggiante, fronteggiante la S.S.81, situato in frazione Piani di Castiglione Messer Raimondo, nelle immediate vicinanze dello svincolo tra la S.S.81 e la S.P.31.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 9 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione Messer Raimondo (TE) - Contrada Piani		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 920, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 919, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1680,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni risultano per gran parte coperti da vegetazione spontanea. Non si rileva alcuna coltura.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su un appezzamento di terreno di circa 1680 mq, di forma irregolare, fronteggiante la S.P. 31 che in parte ne costituisce scarpata; per la gran parte all'interno di un comparto edificatorio di natura artigianale, sito in frazione Piani di Castiglione Messer Raimondo, nelle immediate vicinanze dello svincolo tra la S.S.81 e la S.P.31.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.000,00

Bene N° 10 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Montefino (TE) - Contrada Case Sparse		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 251, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato, Graffato fg. 14 part. 251 porz. AA - Fg. 14, Part. 251, Porz. AA, Qualità	<b>Superficie</b>	37690,00 mq

	Seminativo, Graffato fg. 14 part. 251 porz. AB - Fg. 14, Part. 250, Porz. AA, Qualità Seminativo, Graffato fg. 14 part. 250 porz. AB - Fg. 14, Part. 250, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato, Graffato fg. 14 part. 250 porz. AA - Fg. 15, Part. 7, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato, Graffato fg. 15 part. 7 porz. AA - Fg. 15, Part. 7, Porz. AA, Qualità Seminativo, Graffato fg. 15 part. 7 porz. AB - Fg. 10, Part. 129, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato, Graffato fg. 10 part. 129 porz. AA - Fg. 14, Part. 246, Qualità Pascolo - Fg. 10, Part. 129, Porz. AA, Qualità Pascolo, Graffato fg. 10 part. 129 porz. AB		
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato di fatto i terreni risultano per gran parte arati ma non coltivati. Alcune particelle presentano vegetazione spontanea. La part. 129 del fg. 10 risulta interamente coperta da alberi spontanei e, per quanto è stato possibile accertare, risulta interclusa e un difficoltoso accesso è costituito dal solo fosso Solagne con cui confina.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su tre appezzamenti di terreni di natura agricola, non contigui, della consistenza di circa 37690 mq complessivi, di forma regolare ma in media pendenza, per lo più coltivabili. Siti in frazione Case Sparse del Comune di Montefino.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.000,00

Bene N° 11 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Montefino (TE) - Contrada Case Sparse		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 202, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 201, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 319, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 320, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 320, Sub. 4, Categoria F2 - Fg. 15, Part. 320, Sub. 6, Categoria F2 - Fg. 15, Part. 320, Sub. 3, Categoria F2 - Fg. 15, Part. 320, Sub. 5, Categoria C7	<b>Superficie</b>	6470,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni presentano presentano vegetazione spontanea. Nella part. 320 del fg.15 è presente una tettoia di vecchia costruzione adibita a fienile, con evidenti segni di vetustà, e un edificio (ex casa colonica) abbandonato, di difficile accesso per via della vegetazione spontanea e con alcuni crolli interni dei solai, catastalmente definito come unità collabente.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su un appezzamento di terreno, di natura agricola, di forma irregolare, con sovrastante edificio rurale inagibile (unità collabente) e tettoia adibita a fienile, sito in frazione Case Sparse del Comune di Montefino.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		