
TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mutignani Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2.....	11
Descrizione.....	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	14
Patti	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17



Normativa urbanistica.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2019 del R.G.E.	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Barisciano (AQ) - Località Cima di Valle Spada	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Barisciano (AQ) - Località Barisciano.....	25



INCARICO

In data 07/12/2020, il sottoscritto Arch. Mutignani Carlo, con studio in Via Le Viarelle 25 Frazione Pagliare Di Sassa - 67100 - L'Aquila (AQ), email carlomutignani53@gmail.com, PEC carlo.mutignani@archiworldpec.it, Tel. 335 8427585, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Barisciano (AQ) - Località Cima di Valle Spada (Coord. Geografiche: 42°19'28.3"N 13°34'54.8"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Barisciano (AQ) - Località Barisciano



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Barisciano (AQ) - Località Cima di Valle Spada

DESCRIZIONE

Il capannone adibito a ricovero per animali (ovini), sorge su un lotto di terreno agricolo di mq. 1.260, sito nelle immediate vicinanze del cimitero di Barisciano. Comodamente accessibile dalla strada vicinale Valle Tignera.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La particella di terreno, di complessivi mq.1.260, è identificata sul **** Omissis ****; su tale porzione, a metà degli anni '90, è stato edificato il capannone adibito a stalla per il ricovero degli ovini. Il lotto deriva dalla fusione delle particelle **** Omissis ****, oggi soppresse. Lo stesso confina a Nord con la strada vicinale **** Omissis ****, ad Est con la particella n. **** Omissis ****, a Sud con il lotto



identificato con la part.lla n.**** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** e con la part.lla n. **** Omissis **** di proprietà **** Omissis ****; ad Ovest con le particelle nn.**** Omissis **** di proprietà **** Omissis ****, con la part.lla **** Omissis **** di proprietà **** Omissis **** e con la part.lla **** Omissis **** di proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo (ricovero per ovini)	221,00 mq	240,00 mq	1,00	240,00 mq	4,00 m	T
Terreno agricolo	1260,00 mq	1260,00 mq	0,01	12,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				252,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				252,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/1977 al 06/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. ex-296 e ex-297
Dal 08/11/1985 al 19/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. ex-295
Dal 06/03/2002 al 19/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. ex-296 e ex-297

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta dal Notaio dott. Giuseppe Brunelli di Perugia risulta che: "sono state eseguite tutte le verifiche ipotecarie e catastali sulla **** Omissis **** nata il **** Omissis **** e non è stata riscontrata la provenienza ipotecaria.

Le tre particelle su indicate sono state fuse nell'attuale particella 1733 del Fg.39 e, conseguenzialmente soppresse, a far data dal 16/04/2002.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	1733			D7				698 €	T	



Corrispondenza catastale

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

PATTI

Non risulta alcun contratto di locazione in essere. I locali sono utilizzati dalla proprietà per l'attività di allevamento ovini.

STATO CONSERVATIVO

Si rileva che lo stato generale dell'immobile e del terreno circostante è piuttosto scadente. Privo di idonea recinzione, il capannone non è mai stato curato nelle finiture; è privo d'intonaco, di impianto elettrico a norma e di riscaldamento. Gli infissi metallici rivelano l'usura del tempo e mancano alcuni vetri alle finestre. Il terreno circostante risulta privo di ogni livellamento e ingombro da vari materiali sparpagliati.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù (usi civici ecc.) gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche ma in insufficienti condizioni di manutenzione; resta comunque agibile e utilizzato stabilmente per l'attività di allevamento ovini.

L'impianto elettrico, realizzato con cannucce nere, non è a norma e non in sicurezza; non esiste impianto di riscaldamento e l'impianto idrico non è a norma.

La copertura risulta realizzata in capriate metalliche zincate con soprastanti pannelli coibentati del tipo Delta3. Il pavimento è in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta stabilmente occupato dall'attività prevalente del debitore e dei propri familiari che vi esercitano costantemente l'allevamento di ovini.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1985 al 09/02/2021	**** Omissis ****	Compravendita terreno Fg.39 part.IIa ex-295			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio G. Fanti	08/11/1985	124890	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio L'Aquila	19/11/1985	13668	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2002 al 09/02/2021	**** Omissis ****	Donazione accettata (**) Fg. 39 part.IIe ex-296 e ex-297			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio F. Magnante Trecco	06/03/2002	34027	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio L'Aquila	27/03/2002	3585	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 merito al secondo atto in elenco, sono state eseguite le verifiche ipotecarie e catastali sulla Sig.ra **** Omissis ****, donatrice delle particelle nn. **** Omissis ****, ma non è stata riscontrata la provenienza ipotecaria.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 09/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 11/12/2019
Reg. gen. 19763 - Reg. part. 16037
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il manufatto a destinazione agricola, edificato per il ricovero degli ovini, dagli atti del Comune risulta realizzato nel corso dell'anno 1995; lo stesso risulta conforme alla vigente normativa urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La Concessione edilizia per la realizzazione del manufatto è stata rilasciata dal Comune di Barisciano in data 21.04.1994 con il n.1645.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Barisciano (AQ) - Località Barisciano

DESCRIZIONE

Trattasi di n. 32 lotti di terreno, per la maggior parte a destinazione agricola e per lo più di modeste dimensioni, sparsi nelle campagne circostanti il Comune di Barisciano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I terreni individuati precedentemente con (***) sono intestati a **** Omissis **** per la proprietà di 1000/1000. Tutti gli altri in elenco sono intestati a **** Omissis **** per la proprietà di 500/1000 e a **** Omissis **** per la proprietà di 500/1000.

CONFINI

Per individuare i confinanti dei singoli lotti in esame, vedasi lo stralcio delle planimetrie catastali- in scala originale 1:2000 -allegate al presente elaborato.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lotto di terreno agricolo Fg 25 n. 661 pascolo (**)	390,00 mq	390,00 mq	0,42	163,80 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 27 n. 435 pascolo arborato (**)	800,00 mq	800,00 mq	0,45	360,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 27 n. 436 semin/pascolo arb. (**)	830,00 mq	830,00 mq	1,00	830,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 34 n. 14 semin/pascolo arb. (**)	640,00 mq	640,00 mq	1,00	640,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 34 n. 569 seminativo arborato (**)	290,00 mq	290,00 mq	1,26	365,40 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 34 n. 570 seminativo arborato (**)	250,00 mq	250,00 mq	1,26	315,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 34 n. 571 seminativo arborato (**)	380,00 mq	380,00 mq	1,26	478,80 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 38 n. 423 seminativo (**)	680,00 mq	680,00 mq	1,00	680,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 39 n. 150 seminativo/pascolo arb. (**)	1100,00 mq	1100,00 mq	1,00	1100,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 39 n.312 mandorleto (**)	51,00 mq	51,00 mq	0,57	29,07 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 39 n. 386 seminativo/mandorleto (**)	140,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 39 n. 413 seminativo/seminativo arb. (**)	110,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 39 n. 983 seminativo arborato (**)	210,00 mq	210,00 mq	1,26	264,60 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 44 n. 204 seminativo/seminativo arb. (**)	650,00 mq	650,00 mq	1,00	650,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 44 n. 809 seminativo/seminativo arb. (**)	160,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 45 n. 256 seminativo	1240,00 mq	1240,00 mq	1,00	1240,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 45 n. 990 seminativo	1240,00 mq	1240,00 mq	1,00	1240,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 20 n. 352 seminativo	2150,00 mq	2150,00 mq	1,00	2150,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 20 n. 689 seminativo/pascolo	1000,00 mq	1000,00 mq	1,00	1000,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 20 n. 923 pascolo	320,00 mq	320,00 mq	0,42	134,40 mq	0,00 m	



Lotto di terreno agricolo Fg 21 n. 174 seminativo	1120,00 mq	1120,00 mq	1,00	1120,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 21 n. 276 pascolo	590,00 mq	590,00 mq	0,42	247,80 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 28 n. 275 pascolo	1035,00 mq	1035,00 mq	0,42	434,70 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 32 n. 122 seminativo	2630,00 mq	2630,00 mq	1,00	2630,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 34 n. 670 seminativo arborato	190,00 mq	190,00 mq	1,26	239,40 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 34 n. 672 seminativo arborato	65,00 mq	65,00 mq	1,26	81,90 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 43 n. 173 seminativo	1600,00 mq	1600,00 mq	1,00	1600,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 46 n. 625 pascolo/pascolo arb.	1180,00 mq	1180,00 mq	0,42	495,60 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 46 n. 909 seminativo	960,00 mq	960,00 mq	1,00	960,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 39 n. 503 seminativo arborato	1607,00 mq	1607,00 mq	1,26	2024,82 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 39 n. 1068 seminativo/vigneto (**)	193,00 mq	193,00 mq	1,60	308,80 mq	0,00 m	
Lotto di terreno agricolo Fg 14 n. 60 seminativo (**)	1680,00 mq	1680,00 mq	1,00	1680,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				23874,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23874,09 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I terreni individuati con (**) sono intestati a **** Omissis **** per la proprietà di 1000/1000. Tutti gli altri in elenco sono intestati a **** Omissis **** per la proprietà di 500/1000 e a **** Omissis **** per la proprietà di 500/1000.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali da oltre un ventennio.



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	60				Seminativo	3	00 16 80 mq	3,04 €	3,47 €	
25	661				Pascolo	2	00 03 90 mq	0,18 €	0,12 €	
27	435				Pascolo arborato	U	00 08 00 mq	0,58 €	0,74 €	
27	436		AA		Seminativo	4	00 03 30 mq	0,29 €	0,32 €	
27	436		AB		Pascolo arborato	4	00 05 00 mq	0,36 €	0,46 €	
34	14		AA		Seminativo	4	00 04 88 mq	0,43 €	0,48 €	
34	14		AB		Pascolo arborato		00 01 52 mq	0,11 €	0,14 €	
34	569				Seminativo arborato	2	00 02 90 mq	0,82 €	0,75 €	
34	570				Seminativo arborato	2	00 02 50 mq	0,71 €	0,65 €	
34	571				Seminativo arborato	2	00 03 80 mq	1,08 €	0,98 €	
38	423				Seminativo	4	00 06 80 mq	0,6 €	0,67 €	
39	150		AA		Seminativo	3	00 09 76 mq	1,76 €	2,02 €	
39	150		AB		Pascolo arborato	3	00 01 24 mq	0,09 €	0,12 €	
39	312				Mandorleto	U	00 00 51 mq	0,07 €	0,03 €	
39	386		AA		Seminativo	3	00 01 00 mq	0,18 €	0,21 €	
39	386		AB		Mandorleto	3	00 00 40 mq	0,05 €	0,02 €	
39	413		AA		Seminativo	3	00 01 00 mq	0,18 €	0,21 €	
39	413		AB		Seminativo arborato	3	00 00 10 mq	0,02 €	0,02 €	
39	503				Seminativo arborato	2	00 16 07 mq	4,56 €	4,15 €	
39	983				Seminativo arborato	2	00 02 10 mq	0,6 €	0,54 €	
39	1068		AA		Seminativo	3	00 01 00 mq	0,18 €	0,21 €	
39	1068		AB		Vigneto	4	00 00 93 mq	0,07 €	0,38 €	
44	204		AA		Seminativo	2	00 06 00 mq	1,55 €	1,39 €	



44	204		AB		Seminativo arborato	3	00 00 50 mq	0,08 €	0,09 €
44	809		AA		Seminativo	2	00 01 00 mq	0,26 €	0,23 €
44	809		AB		Seminativo arborato	3	00 00 60 mq	0,09 €	0,11 €
45	256				Seminativo	3	00 12 40 mq	2,24 €	2,56 €
45	990				Seminativo	3	00 12 40 mq	2,24 €	2,56 €
20	352				Seminativo	4	00 21 50 mq	1,89 €	2,11 €
20	689		AA		Seminativo	3	00 09 05 mq	1,64 €	1,87 €
20	689		AB		Pascolo	2	00 00 95 mq	0,04 €	0,03 €
20	923				Pascolo	2	00 03 20 mq	0,15 €	0,1 €
21	174				Seminativo	3	00 11 20 mq	2,02 €	2,31 €
21	276				Pascolo	2	00 05 90 mq	0,27 €	0,18 €
28	275				Pascolo	2	00 10 35 mq	0,48 €	0,32 €
32	122				Seminativo	3	00 26 30 mq	4,75 €	5,43 €
34	670				Seminativo arborato	1	00 01 90 mq	0,74 €	0,49 €
34	672				Seminativo arborato	1	00 00 65 mq	0,25 €	0,17 €
43	173				Seminativo	4	00 16 00 mq	1,4 €	1,57 €
46	625		AA		Pascolo	2	00 11 47 mq	0,53 €	0,36 €
46	625		AB		Pascolo arborato	2	00 00 33 mq	0,02 €	0,03 €
46	909				Seminativo	3	00 09 60 mq	1,74 €	1,98 €

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Su tutti e 32 i terreni elencati non risulta alcun contratto di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Tutti i terreni considerati risultano essere in buono stato di manutenzione periodica, curati e adibiti alla coltivazione di foraggio.



PARTI COMUNI

Non risulta agli atti che i terreni considerati abbiano utilizzo in comune con altri soggetti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di alcuna servitù gravante sui beni pignorati.

STATO DI OCCUPAZIONE

I lotti di terreno analizzati risultano stabilmente utilizzati dal debitore e dai propri familiari che vi praticano la coltivazione del foraggio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1979 al 09/02/2021	**** Omissis ****	Compravendita (*)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Domenico Trecco	09/06/1979	126499	16226
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio L'Aquila	28/06/1979	5912	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 08/11/1985 al 09/02/2021	**** Omissis ****	Compravendita (**)	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Giovanni Fanti	08/11/1985			124890	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio	19/11/1985			13668	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1995 al	**** Omissis ****			Compravendita (***)	



09/02/2021		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Del Grosso Antonella	29/12/1995	1037	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio L'Aquila	29/01/1996	1359	
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(*) relativamente ai terreni contraddistinti dalle particelle 990 e 256 del Fg.45;

(**) relativamente ai terreni contraddistinti dalle particelle 352, 689 e 923 del Fg.20; nn.174 e 276 del Fg.21; n.275 del Fg.28; nn.670 e 672 del Fg.34; n.173 del Fg.43; n.909 del Fg.46; n.122 del Fg.32; n.625 del Fg.46;

(***) relativamente ai terreni contraddistinti dalle particelle 435 e 436 del Fg.27; nn.14, 569, 570 e 571 del Fg.34; nn.150, 312, 413, 503, 1068, 983 e 386 del Fg.39; n.661 del Fg.25; n.423 del Fg.38; nn.809 e 204 del Fg.44; n.60 del Fg.14;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 09/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 11/12/2019
Reg. gen. 19763 - Reg. part. 16037
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Per la totalità dei lotti pignorati è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Barisciano in data 25 genn. 2021 prot. n.714. Il rilascio di tale certificato è avvenuto in data 29.01.2021 con prot. n.950.

Tutte le porzioni di terreno sono situate in "zona E2 agricola normale" ad eccezione delle sottoelencate particelle:

Fg.34 part.lle nn.670 e 672 a destinazione urbanistica "zona F3 Servizi Pubblici";

Fg.34 part.lle nn.569, 570 e 571 a destinazione urbanistica "zona di rispetto cimiteriale";

Fg.39 part.lla n.312, anch'essa a destinazione urbanistica "zona di rispetto cimiteriale".



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è ritenuto necessario procedere alla formazione di due lotti; uno che interessa il capannone - destinato a ricovero per animali - e la sua area di pertinenza, l'altro che raggruppa i numerosi, modesti appezzamenti di terreno sparsi in varie zone del Comune di Barisciano. La vendita di ambedue i lotti non è soggetta ad I.V.A.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Barisciano (AQ) - Località Cima di Valle Spada
Il capannone adibito a ricovero per animali (ovini), sorge su un lotto di terreno agricolo di mq. 1.260, sito nelle immediate vicinanze del cimitero di Barisciano. Comodamente accessibile dalla strada vicinale Valle Tignera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1733, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 45.468,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del capannone produttivo, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine sulla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che quello complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Barisciano (AQ) - Località Cima di Valle Spada	252,60 mq	180,00 €/mq	€ 45.468,00	100,00%	€ 45.468,00
				Valore di stima:	€ 45.468,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Barisciano (AQ) - Località Barisciano
Trattasi di n. 32 lotti di terreno, per la maggior parte a destinazione agricola e per lo più di modeste dimensioni, sparsi nelle campagne circostanti il Comune di Barisciano.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 60, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 661, Qualità



Pascolo - Fg. 27, Part. 435, Qualità Pascolo arborato - Fg. 27, Part. 436, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 436, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 34, Part. 14, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 34, Part. 14, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 34, Part. 569, Qualità Seminativo arborato - Fg. 34, Part. 570, Qualità Seminativo arborato - Fg. 34, Part. 571, Qualità Seminativo arborato - Fg. 38, Part. 423, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 150, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 150, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 39, Part. 312, Qualità Mandorleto - Fg. 39, Part. 386, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 386, Porz. AB, Qualità Mandorleto - Fg. 39, Part. 413, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 413, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 39, Part. 503, Qualità Seminativo arborato - Fg. 39, Part. 983, Qualità Seminativo arborato - Fg. 39, Part. 1068, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 1068, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 44, Part. 204, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 44, Part. 204, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 44, Part. 809, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 44, Part. 809, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 45, Part. 256, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 990, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 352, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 689, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 689, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 20, Part. 923, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 174, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 276, Qualità Pascolo - Fg. 28, Part. 275, Qualità Pascolo - Fg. 32, Part. 122, Qualità Seminativo - Fg. 34, Part. 670, Qualità Seminativo arborato - Fg. 34, Part. 672, Qualità Seminativo arborato - Fg. 43, Part. 173, Qualità Seminativo - Fg. 46, Part. 625, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 46, Part. 625, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 46, Part. 909, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 9.072,15

Il valore commerciale dei terreni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del lotto di terreno, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento e di accesso; stato di conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, destinazione urbanistica dei terreni, loro dati metrici e situazione del mercato (della domanda e dell'offerta). Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (Osservatorio dei valori agricoli medi per la provincia di L'Aquila - Listino Exeo 2019, rilevazione 2018 e Agenzia delle Entrate -Ufficio del Territorio 2011-) hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai lotti in argomento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Barisciano (AQ) - Località Barisciano	23874,09 mq	0,38 €/mq	€ 9.072,15	100,00%	€ 9.072,15
Valore di stima:					€ 9.072,15

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In merito alle particelle **** Omissis **** che, congiuntamente alla particella **** Omissis ****, con la loro soppressione hanno concorso a formare l'attuale particella **** Omissis ****, sulla quale è stato edificato il capannone-stalla, è necessario specificare che dalle verifiche ipotecarie e catastali effettuate sulla **** Omissis ****, precedente proprietaria di tali particelle, alienate a favore degli attuali proprietari con donazione a rogito del notaio F. Magnante Trecco del 06/03/2002, rep.34027, non è



stata riscontrata la provenienza ipotecaria.

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.

L'Aquila, li 18/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mutignani Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato destinazione urbanistica - dei lotti di terreno sparsi (Aggiornamento al 29/01/2021)
- ✓ Estratti di mappa - e visura del capannone (Aggiornamento al 26/01/2021)
- ✓ Planimetrie catastali - del capannone in scala 1:200 (Aggiornamento al 26/01/2021)
- ✓ Visure e schede catastali - del capannone (Aggiornamento al 26/01/2021)
- ✓ Foto - esterni e interni capannone (Aggiornamento al 25/01/2021)
- ✓ Visure e schede catastali - dei lotti di terreno agricoli (Aggiornamento al 26/01/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Barisciano (AQ) - Località Cima di Valle Spada
Il capannone adibito a ricovero per animali (ovini), sorge su un lotto di terreno agricolo di mq. 1.260, sito nelle immediate vicinanze del cimitero di Barisciano. Comodamente accessibile dalla strada vicinale Valle Tignera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1733, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il manufatto a destinazione agricola, edificato per il ricovero degli ovini, dagli atti del Comune risulta realizzato nel corso dell'anno 1995; lo stesso risulta conforme alla vigente normativa urbanistica.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Barisciano (AQ) - Località Barisciano
Trattasi di n. 32 lotti di terreno, per la maggior parte a destinazione agricola e per lo più di modeste dimensioni, sparsi nelle campagne circostanti il Comune di Barisciano.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 60, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 661, Qualità Pascolo - Fg. 27, Part. 435, Qualità Pascolo arborato - Fg. 27, Part. 436, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 436, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 34, Part. 14, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 34, Part. 14, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 34, Part. 569, Qualità Seminativo arborato - Fg. 34, Part. 570, Qualità Seminativo arborato - Fg. 34, Part. 571, Qualità Seminativo arborato - Fg. 38, Part. 423, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 150, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 150, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 39, Part. 312, Qualità Mandorleto - Fg. 39, Part. 386, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 386, Porz. AB, Qualità Mandorleto - Fg. 39, Part. 413, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 413, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 39, Part. 503, Qualità Seminativo arborato - Fg. 39, Part. 983, Qualità Seminativo arborato - Fg. 39, Part. 1068, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 1068, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 44, Part. 204, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 44, Part. 204, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 44, Part. 809, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 44, Part. 809, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 45, Part. 256, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 990, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 352, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 689, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 689, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 20, Part. 923, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 174, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 276, Qualità Pascolo - Fg. 28, Part. 275, Qualità Pascolo - Fg. 32, Part. 122, Qualità Seminativo - Fg. 34, Part. 670, Qualità Seminativo arborato - Fg. 34, Part. 672, Qualità Seminativo arborato - Fg. 43, Part. 173, Qualità Seminativo - Fg. 46, Part. 625, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 46, Part. 625, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 46, Part. 909, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per la totalità dei lotti pignorati è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Barisciano in data 25 genn. 2021 prot. n.714. Il rilascio di tale certificato è avvenuto in data 29.01.2021 con prot. n.950. Tutte le porzioni di terreno sono situate in "zona E2 agricola normale" ad eccezione delle sottoelencate particelle: Fg.34 part.lla nn.670 e 672 a destinazione urbanistica "zona F3 Servizi Pubblici"; Fg.34 part.lla nn.569, 570 e 571 a destinazione urbanistica "zona di rispetto cimiteriale"; Fg.39 part.lla n.312, anch'essa a destinazione urbanistica "zona di rispetto cimiteriale".



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Barisciano (AQ) - Località Cima di Valle Spada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1733, Categoria D7	Superficie	252,60 mq
Stato conservativo:	Si rileva che lo stato generale dell'immobile e del terreno circostante è piuttosto scadente. Privo di idonea recinzione, il capannone non è mai stato curato nelle finiture; è privo d'intonaco, di impianto elettrico a norma e di riscaldamento. Gli infissi metallici rivelano l'usura del tempo e mancano alcuni vetri alle finestre. Il terreno circostante risulta privo di ogni livellamento e ingombro da vari materiali sparpagliati.		
Descrizione:	Il capannone adibito a ricovero per animali (ovini), sorge su un lotto di terreno agricolo di mq. 1.260, sito nelle immediate vicinanze del cimitero di Barisciano. Comodamente accessibile dalla strada vicinale Valle Tignera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta stabilmente occupato dall'attività prevalente del debitore e dei propri familiari che vi esercitano costantemente l'allevamento di ovini.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Barisciano (AQ) - Località Barisciano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 60, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 661, Qualità Pascolo - Fg. 27, Part. 435, Qualità Pascolo arborato - Fg. 27, Part. 436, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 436, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 34, Part. 14, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 34, Part. 14, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 34, Part. 569, Qualità Seminativo arborato - Fg. 34, Part. 570, Qualità Seminativo arborato - Fg. 34, Part. 571, Qualità Seminativo arborato - Fg. 38, Part. 423, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 150, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 150, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 39, Part. 312, Qualità Mandorleto - Fg. 39, Part. 386, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 386, Porz. AB, Qualità Mandorleto - Fg. 39, Part. 413, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 413, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 39, Part. 503, Qualità Seminativo arborato - Fg. 39, Part. 983, Qualità Seminativo arborato - Fg. 39, Part. 1068, Porz. AA,	Superficie	23874,09 mq



	<p>Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 1068, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 44, Part. 204, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 44, Part. 204, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 44, Part. 809, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 44, Part. 809, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 45, Part. 256, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 990, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 352, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 689, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 689, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 20, Part. 923, Qualità Pascolo - Fg. 21, Part. 174, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 276, Qualità Pascolo - Fg. 28, Part. 275, Qualità Pascolo - Fg. 32, Part. 122, Qualità Seminativo - Fg. 34, Part. 670, Qualità Seminativo arborato - Fg. 34, Part. 672, Qualità Seminativo arborato - Fg. 43, Part. 173, Qualità Seminativo - Fg. 46, Part. 625, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 46, Part. 625, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 46, Part. 909, Qualità Seminativo</p>		
Stato conservativo:	Tutti i terreni considerati risultano essere in buono stato di manutenzione periodica, curati e adibiti alla coltivazione di foraggio.		
Descrizione:	Trattasi di n. 32 lotti di terreno, per la maggior parte a destinazione agricola e per lo più di modeste dimensioni, sparsi nelle campagne circostanti il Comune di Barisciano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I lotti di terreno analizzati risultano stabilmente utilizzati dal debitore e dai propri familiari che vi praticano la coltivazione del foraggio.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BARISCIANO (AQ) - LOCALITÀ CIMA DI VALLE SPADA

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 11/12/2019
Reg. gen. 19763 - Reg. part. 16037
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARISCIANO (AQ) - LOCALITÀ BARISCIANO

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 11/12/2019
Reg. gen. 19763 - Reg. part. 16037
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

