

---

# TRIBUNALE DI PESCARA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferretti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2022 del R.G.E.

promossa da



contro

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



1 di 19

Firmato Da: FERRETTI GIANCARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1abd1d



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina.....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina.....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina.....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina.....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina.....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T.....	10
Stato di occupazione .....	10



<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina .....	10
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina .....	13
Normativa urbanistica .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina .....	14
Regolarità edilizia .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T .....	14
Stima / Formazione lotti .....	14
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2022 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.218,35</b> .....	19

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

3 di 19

Firmato Da: FERRETTI GIANCARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1abd1d



## INCARICO

---

All'udienza del 16/05/2023, il sottoscritto Geom. Ferretti Giancarlo, con studio in Via Po, 14 - 65015 - Montesilvano (PE), email giancarlo@geo-project.it, PEC giancarloferretti@pec.it, Tel. 085 837 059, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T (Coord. Geografiche: 42°24'32.72"N, 13°59'6.35")
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina (Coord. Geografiche: 42°24'32.55"N; 13°59'5.91"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBIcato A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA SNC, PIANO T**

---

Trattasi di piccolo edificio semi diruto con destinazione magazzino e con corte esclusiva, senza accesso diretto dalla Strada Provinciale, se non attraversando la particella 668 anch'essa oggetto della presente procedura.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA**

---

Trattasi di terreno agricolo di fatto "coltivato" a noceto, che versa in stato di incuria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



4 di 19

Firmato Da: FERRETTI GIANCARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1abd1d



- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina



#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA SNC, PIANO T**

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

##### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA**

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

#### TITOLARITÀ

##### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA SNC, PIANO T**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La quota oggetto dell'esecuzione è pari ad 1/3 della proprietà, ovvero quella del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

##### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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



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

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Trattasi di bene personale proveniente da successione



## CONFINI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA SNC, PIANO T**

Stessa ditta su tutti i lati

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA**

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA SNC, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino con corte	35,00 mq	42,50 mq	1	73,00 mq	3,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il magazzino ha una corte pertinenziale individuato in catasto con la medesima particella di circa mq 320, per tale motivo, tenendo conto della stessa la superficie convenzionale viene stimata in mq 73 (peraltro simile alla superficie catastale).



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e	
Terreno agricolo	12280,00 mq	12280,00 mq	1	12280,00 mq	0,00 m
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12280,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12280,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fondo agricolo è costituito dalle seguenti particelle del foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

##### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1992 al 20/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 103 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5570 Reddito dominicale € 33,08 Reddito agrario € 23,01
Dal 20/04/2007 al 22/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 29, Part. 669 Categoria C2 Cl.2, Cons. 38 Superficie catastale 73 mq Rendita € 113,83 Piano T

##### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/1992 al 20/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 169 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 60 Reddito dominicale € 7,01 Reddito agrario € 3,21
Dal 28/02/1992 al 20/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 668 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 52 00 Reddito dominicale € 30,88 Reddito agrario € 21,48



Dal 28/02/1992 al 30/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 158 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 20 30 Reddito dominicale € 38,55 Reddito agrario € 17,64
Dal 28/02/1996 al 30/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 85 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 50 Reddito dominicale € 6,15 Reddito agrario € 3,73
Dal 20/03/2016 al 22/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 85 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 50 Reddito dominicale € 6,15 Reddito agrario € 3,73
Dal 20/03/2016 al 22/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 104 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 32 40 Reddito dominicale € 19,24 Reddito agrario € 13,36
Dal 20/03/2016 al 22/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 668 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 52 00 Reddito dominicale € 30,88 Reddito agrario € 21,48
Dal 20/03/2016 al 22/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 169 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 60 Reddito dominicale € 7,01 Reddito agrario € 3,21

I titoli catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA SNC, PIANO T**

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



U	29	669			C2	2	38	73 mq	113,83 €	T	
---	----	-----	--	--	----	---	----	-------	----------	---	--



**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
29	668				Seminativo	2	00 52 00 mq	30,88 €	21,48 €		
29	169				Vigneto	1	00 04 60 mq	7,01 €	3,21 €		
29	158				Vigneto	1	00 20 30 mq	38,55 €	17,64 €		
29	104				Seminativo	2	00 32 40 mq	19,24 €	13,39 €		
29	85				Seminativo	2	00 08 50 mq	6,15 €	3,73 €		



**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le qualità riportate in catasto non corrispondono a quella esistente, in quanto tutte le particelle risultano coltivate a noceto.

La coltivazione del noceto risulta in cattivo stato,

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA SNC, PIANO T**

Il fabbricato risulta essere in pessimo stato conservativo, con copertura diruta, infissi finestre mancanti, e importanti lesioni sulle murature portanti



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA**

Le colture esistenti (noceto) risulta in cattivo stato di conservazione



### **PARTI COMUNI**

## **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA SNC, PIANO T**

Il magazzino, e relativa corte si accede, dalla strada provinciale, attraversando la particella 668 attualmente intestata alla stessa ditta e oggetto della presente esecuzione per la quota dell'esecutato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

## **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA SNC, PIANO T**

Fondazioni: Non è stato possibile rilevarle, ma viste le condizioni dei muri portanti potrebbero essere non idonee

Esposizione: Ingresso lato nord/est

Altezza interna utile: copertura a due falde, h min. mt 3.00 h max 4.00 media mt 3.50

Str. verticali: Muratura in blocchi di cemento

Solai: Solaio di copertura con struttura portante il legno in gran parte diruto

Copertura: A doppia falda

Manto di copertura: Coppi in laterizio in gran parte crollato

Pareti esterne ed interne: Blocchi in cemento

Pavimentazione interna: rustico fortemente danneggiato

Infissi esterni ed interni: Serranda di ingresso e solo grate alla finestre

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Assenti

Terreno esclusivo: Corte esclusiva me 320 circa



### **STATO DI OCCUPAZIONE**

## **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA SNC, PIANO T**

L'immobile risulta libero

L'immobile, allo stato attuale, risulta praticamente inagibile ed inutilizzabile come magazzino, è comunque nella disponibilità degli attuali intestatari.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA**

L'immobile risulta libero



10 di 19

Firmato Da: FERRETTI GIANCARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1abd1d



Il fondo risulta libero ma nella disponibilità degli intestatari

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1992 al 20/03/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marra	05/03/1992	30641	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria.RR.II. Pescara	05/03/1992	3608	2906
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2016 al 22/09/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/03/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescara	09/01/2017	286	218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Chieti	06/12/2016	1102	9990

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.

Per la cancellazione dell'iscrizione contro l'esecutata gli oneri sono così calcolati: 0.50% dell'importo dell'ipoteca = € 130.000,00x0.50% = € 650,00; Imposta di bollo € 59,00 Tassa ipotecaria = 35,00 TOTALE 650,00+59.00+35.00= € 745,00.



N.B. Il calcolo sopra eseguito è da intendersi come stima di massima, e PER L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE, potrebbero esservi delle variazioni a seguito di aggiornamenti tariffari.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1992 al 20/03/2016	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marra	05/03/1992	30641	2906
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria.RR.II. Pescara	05/03/1992	3608	2906
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 20/03/2016 al 22/09/2023	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			20/03/2016		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Pescara	09/01/2017	286	218
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ag. Ent Chieti	06/12/2016	1102	9990/16		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA SNC, PIANO T**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 05/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Pescara il 26/05/2021  
Reg. gen. 8012 - Reg. part. 978  
Quota: 1/1 di 1/3  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 10.000,00  
Data: 06/05/2021  
N° repertorio: 8012  
N° raccolta: 978  
Note: L'iscrizione riguarda la piena proprietà nella misura di 1/3 dell'intero compendio

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pescara il 05/04/2022  
Reg. gen. 5363 - Reg. part. 3843  
Quota: 1/1 di 1/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il pignoramento riguarda la piena proprietà nella misura di 1/3 dell'intero compendio

#### **Oneri di cancellazione**

Per la cancellazione dell'iscrizione contro l'esecutato gli oneri sono così calcolati: 0.50% dell'importo dell'ipoteca = € 10.000,000x0.50% = € 50,00; Imposta di bollo € 59,00 Tassa ipotecaria = 35,00 TOTALE 50,00+59.00+35.00= € 144,00

N.B. Il calcolo sopra eseguito è da intendersi come stima di massima, e PER L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, potrebbero esservi delle variazioni a seguito di aggiornamenti tariffari.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA**

Vedi quanto riportato sul BENE 1 le formalità ed il calcolo eseguito riguardano l'intero compendio. (magazzino e fondo agricolo)



13 di 19

Firmato Da: FERRETTI GIANCARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1abd1d



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBIcato A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA SNC, PIANO T**

---

L'immobile ricade in Zona Agricola

### **BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA**

---

I terreni hanno destinazione urbanistica "Agricola"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBIcato A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA FARINA SNC, PIANO T**

---

L'immobile non 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 non risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato in forza al progetto approvato dalla Commissione Comunale Edilizia nella seduta del 12/02/1976, n. 111 e rilasciata Licenza edilizia n. 111 in data 05/03/1976

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

L'immobile, presenta difformità prospettiche, relative alle aperture, (portone di accesso e finestre), le altezze non sono indicate in progetto, da misure grafiche risulta difforme l'altezza al colmo. Gli impianti sono inesistenti, trattandosi di magazzino potrebbero anche essere non presenti.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

14 di 19



della stima.

Non si ritiene possibile creare lotti separati (esempio Magazzino e fondo) in quanto ciò comporterebbe difficoltà di accesso, anche in considerazione del fatto che l'esecuzione riguarda solo una quota pari ad 1/3 dell'intero compendio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T  
Trattasi di piccolo edificio semi diruto con destinazione magazzino e con corte esclusiva, senza accesso diretto dalla Strada Provinciale, se non attraversando la particella 668 anch'essa oggetto della presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 669, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 3.163,02

Per la stima del magazzino, si fa riferimento ai valori OMI, che per immobili destinati ad attività terziarie (Capannoni industriali), indica dei valori compresi tra € 260,00 e 460,00 al mq;

Considerato:

- che la destinazione dell'immobile è "Magazzino" e non attività industriale che si prende solo come riferimento;

- il pessimo stato conservativo dell'edificio, (quasi completamente diruto);

- che, l'immobile, e l'area pertinenziale non dispone di un accesso diretto dalla S.P.

- che, comunque la superficie edificata è stata regolarmente assentita;

Si ritiene equo applicare alla superficie convenzionale (incidenza corte compresa), un valore unitario pari ai valori minimi OMI (€ 260,00) svalutato del 50 %, per cui il valore unitario risulterà essere pari ad € 130,00 al mq.

L'immobile, necessità di importanti lavori di ristrutturazione, può comunque essere sanato, con i seguenti costi stimati:

- SANZIONE SANATORIA EDILIZIA, DIRITTI TECNICI ED ONERI CONCESSORI CIRCA € 1.000,00

- SANZIONE SANATORIA SISMICA, DIRITTI GENIO CIVILE circa € 1.000,00

- SPESE TECNICA PER LA REDAZIONE DELLE PRATICHE SOPRAMENZIONATE CIRCA € 3.000,00.

Si precisa che nelle spese sopra indicate non sono comprese quelle relative ad eventuali rinforzi strutturali, piuttosto che eventuale demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina

Trattasi di terreno agricolo di fatto "coltivato" a noceto, che versa in stato di incuria.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 668, Qualità Seminativo - Fg. 29, Part. 169, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 158, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 104, Qualità Seminativo - Fg. 29, Part. 85, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 20.055,33

Per l'attribuzione del prezzo unitario del fondo agricolo, si sono consultate le tabelle degli ultimi valori agricoli medi della Provincia di Pescara per la zona agraria n. 4, viene preso come riferimento, (come da prassi per le espropriazioni di pubblica utilità), il valore agricolo medio della coltura più vantaggiosa, (€ 40.990/Ha = € 4.10/mq);

Ad esso si ritiene equo aggiungere un incremento del 10% per la buona posizione del fondo (€ 0.40), nonchè il valore delle colture in atto stimate in altri € 0.40/mq.

Per quanto sopra il valore unitario sarà:  $4.10 + 0.40 + 0.40 = € 4.90/mq$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

15 di 19

Firmato Da: FERRETTI GIANCARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1abd1d



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T	73,00 mq	130,00 €/mq	€ 9.490,00	33,00%	€ 3.163,02
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina	12280,00 mq	4,90 €/mq	€ 60.172,00	33,00%	€ 20.055,33
Valore di stima:					€ 23.218,35

Valore di stima: € 23.218,35

**Valore finale di stima: € 23.218,35**

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.

Montesilvano, li 23/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ferretti Giancarlo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto approvato timbrato (Aggiornamento al 22/09/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Wegis (Aggiornamento al 22/09/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria particella 669 (Aggiornamento al 22/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Grafico - pianta e prospetto a seguito di rilievo sul posto (Aggiornamento al 22/09/2023)

16 di 19

Firmato Da: FERRETTI GIANCARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1abd1d

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura aggiornata (Aggiornamento al 22/09/2023)

✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/09/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T  
Trattasi di piccolo edificio semi diruto con destinazione magazzino e con corte esclusiva, senza accesso diretto dalla Strada Provinciale, se non attraversando la particella 668 anch'essa oggetto della presente procedura.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 669, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona Agricola
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina  
Trattasi di terreno agricolo di fatto "coltivato" a noceto, che versa in stato di incuria.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 668, Qualità Seminativo - Fg. 29, Part. 169, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 158, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 104, Qualità Seminativo - Fg. 29, Part. 85, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Destinazione urbanistica: I terreni hanno destinazione urbanistica "Agricola"

**Prezzo base d'asta: € 23.218,35**



18 di 19

Firmato Da: FERRETTI GIANCARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1abd1d



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2022 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.218,35**

Bene N° 1 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina snc, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 669, Categoria C2	<b>Superficie</b>	73,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato risulta essere in pessimo stato conservativo, con copertura diruta, infissi finestre mancanti, e importanti lesioni sulle murature portanti		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di piccolo edificio semi diruto con destinazione magazzino e con corte esclusiva, senza accesso diretto dalla Strada Provinciale, se non attraversando la particella 668 anch'essa oggetto della presente procedura.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 668, Qualità Seminativo - Fg. 29, Part. 169, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 158, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 104, Qualità Seminativo - Fg. 29, Part. 85, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	12280,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le colture esistenti (noceto) risulta in cattivo stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo di fatto "coltivato" a noceto, che versa in stato di incuria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



19 di 19

Firmato Da: FERRETTI GIANCARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1abd1d

