

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Benedetto Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2023 del R.G.E.

promossa da

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14



All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Arch. Di Benedetto Luigi, con studio in strada Vicinale Agostinone - 65015 - Montesilvano (PE), email arch.luigidibenedetto@gmail.com, PEC luigi.dibenedetto2@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Loreto Aprutino (PE) - contrada colle Palma 8

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è una casa di campagna che si sviluppa su due livelli, immersa in un ambiente rurale e circondata da terreni agricoli e vegetazione tipica della campagna, con campi verdi e alberi secolari. La struttura è caratterizzata da un'architettura semplice e tradizionale che si integra perfettamente con il paesaggio circostante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Loreto Aprutino (PE) - contrada colle Palma 8

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. è completa e conforme a quanto previsto dalla normativa vigente, comprendendo tutti gli atti necessari per procedere all'esecuzione immobiliare, tra cui la copia autentica del titolo esecutivo, l'atto di precetto, la nota di trascrizione e la certificazione notarile attestante la continuità delle trascrizioni nei vent'anni antecedenti l'iscrizione del pignoramento.



## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ne detiene la titolarità esclusiva, come evidenziato nella relativa visura catastale. Non vi sono altri soggetti giuridici coinvolti nella proprietà dell'immobile.

## CONFINI

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, situato in una zona rurale, presenta i seguenti confini dettagliati:

a Nord: confina con i terreni identificati dalle particelle catastali n. 300 e 440, che costituiscono terreni agricoli o incolti;

a Est: confina con i terreni corrispondenti alle particelle n. 43 e 188, verosimilmente anch'essi ad uso agricolo;

a Sud: confina con le particelle n. 188 e 917, delimitando ulteriori lotti di terreno limitrofi all'abitazione;

a Ovest: confina con la particella n. 917, proseguendo il confine sud in continuità con il terreno circostante.

Questa descrizione dettagliata dei confini si basa sulle informazioni catastali disponibili e riflette con precisione la posizione e la delimitazione dell'abitazione rispetto ai terreni adiacenti.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	181,00 mq	186,00 mq	1	186,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>186,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>186,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in esame è una casa di campagna su due livelli, immersa in un contesto rurale e circondata da campi verdi e alberi secolari, tipici di un paesaggio contadino tradizionale. La struttura riflette le caratteristiche

dell'architettura rurale, con linee semplici, forme funzionali e l'uso di materiali naturali come pietra e legno, che permettono all'abitazione di fondersi armoniosamente con l'ambiente circostante. Le caratteristiche estetiche e costruttive dell'immobile richiamano lo stile delle case coloniche, tipiche delle zone agricole italiane, in cui funzionalità e semplicità si incontrano.

#### Distribuzione interna

Sebbene accatastato come un unico subalterno, l'immobile è diviso in due appartamenti indipendenti, ciascuno con accesso autonomo, il che lo rende particolarmente adatto sia per due nuclei familiari distinti, sia per una soluzione abitativa che preveda la locazione di una delle due unità.

#### Piano terra

L'accesso al piano terra avviene tramite una porta principale sormontata da una tettoia in legno, tipica delle case di campagna, che offre riparo e carattere all'ingresso. Varcata la soglia, si entra in un salone/cucina, caratterizzato da un camino rustico in muratura. La zona giorno è ben definita e si estende su una pianta ampia e ariosa.

Dal salone si accede anche alla zona notte, composta da una spaziosa camera da letto matrimoniale, con ampie finestre che si affacciano sulla campagna, permettendo l'ingresso di abbondante luce naturale. Accanto alla camera, si trova un bagno completo di servizi e doccia, con rivestimenti in ceramica che mantengono uno stile sobrio e funzionale.

#### Primo piano

L'appartamento al primo piano è accessibile tramite una scala esterna in muratura, che conduce a un portone d'ingresso indipendente. Una volta entrati, si accede a un piccolo atrio, dal quale parte una scala interna che porta direttamente al livello abitativo principale. Questo disimpegno funge da snodo tra gli ambienti del piano superiore, collegando le varie stanze in modo pratico.

Dal disimpegno si accede a una camera da letto matrimoniale di dimensioni generose, con finestre che offrono una vista panoramica sui campi circostanti. Adiacente a questa si trova una seconda camera da letto matrimoniale, anch'essa luminosa e spaziosa, ideale per ospiti o altri membri della famiglia.

L'appartamento dispone inoltre di un bagno completo, con finiture semplici e funzionali, dotato di tutti i comfort necessari. Infine, il piano si completa con un ampio soggiorno con cucina a vista, ideale per creare uno spazio conviviale e funzionale. Questo ambiente, grazie alla sua posizione elevata, gode di una luminosità naturale abbondante e di una vista aperta sulla campagna.

#### Esterno e giardino

L'immobile è circondato da un ampio giardino privato, in parte pavimentato con lastre in pietra naturale o cotto rustico, ideale per pranzi all'aperto o momenti di relax durante la bella stagione. Il giardino, delimitato da vegetazione naturale e vari alberi, offre un'area verde privata che circonda l'intera proprietà, garantendo privacy e tranquillità. È presente inoltre una tettoia esterna, che può essere utilizzata come riparo per veicoli o come zona d'ombra per attività all'aperto.

L'abitazione, con la sua suddivisione in due unità indipendenti e gli ampi spazi esterni, rappresenta una soluzione ideale per chi cerca una casa di campagna con la possibilità di ospitare più famiglie o creare una seconda abitazione per locazione. La posizione immersa nel verde, unita alla solidità della costruzione, rende l'immobile particolarmente adatto a chi desidera un contesto tranquillo, lontano dal caos cittadino, ma comunque dotato di tutte le comodità per una vita confortevole.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1995 al 12/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 701 Categoria A3, Cons. 7 vani
Dal 12/06/1999 al 17/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 701 Categoria A3, Cons. 7 vani
Dal 17/02/2011 al 29/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 701 Categoria A3, Cons. 7 vani

Dalla verifica della cronistoria catastale, si conferma che i titolari catastali coincidono con i titolari reali dell'immobile, senza discrepanze o variazioni non registrate. La titolarità riportata nei registri catastali riflette esattamente la situazione giuridica dell'immobile.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	701			A3	2	7 vani	186 mq	397,67 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla verifica della cronistoria catastale, si evidenzia che non sussiste corrispondenza tra la situazione catastale e lo stato di fatto dell'immobile. Sebbene quest'ultimo risulti accatastato come un unico subalterno, si configura, di fatto, in due appartamenti indipendenti, uno al piano terra e uno al primo piano.

Le principali difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale sono le seguenti:

Piano terra: L'appartamento è stato trasformato in modo autonomo. Le aree originariamente designate come rimessa attrezzi agricoli e legnaia sono state adattate rispettivamente a una camera da letto e a un bagno.

Tettoia: Risulta significativamente più ampia rispetto a quanto rappresentato nella planimetria, ed è attualmente chiusa su tutti i lati.

Piano primo: Una finestra indicata nella planimetria catastale sul salone è stata murata, rendendo non visibile la sua esistenza.

Per regolarizzare queste irregolarità, è necessario procedere con un aggiornamento delle planimetrie catastali. Questo richiederà la presentazione di un progetto al Comune di Loreto Aprutino (PE) per il frazionamento dell'immobile in due subalterni distinti, corrispondenti ai due appartamenti indipendenti, oltre ai relativi vani cantina e tettoia.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della procedura presenta uno stato conservativo complessivamente discreto, ma necessita di alcuni interventi di manutenzione e aggiornamento impiantistico. Dal punto di vista strutturale, l'edificio è realizzato con una struttura portante in muratura di mattoni, tipica delle costruzioni rurali, che garantisce una buona solidità e resistenza nel tempo. Tuttavia, sono presenti segni di usura naturale dovuti all'età dell'immobile e all'esposizione agli agenti atmosferici, che suggeriscono la necessità di interventi di consolidamento e verifica statica.

L'immobile è raggiungibile tramite due strade bianche, di cui una attraversa una proprietà privata. Non è stato possibile rintracciare alcuna documentazione che attesti una servitù attiva di passaggio, aspetto che potrebbe rappresentare un ostacolo alla libera fruizione dell'accesso. Questo punto richiede una verifica approfondita per regolarizzare la situazione.

**Impianti di scarico:** Gli scarichi delle acque nere avvengono tramite una fossa biologica tipo Imhoff, che, sebbene funzionante, potrebbe necessitare di controlli per accertare la sua conformità con le normative vigenti, considerata l'età e la posizione dell'immobile in area rurale.

**Impianti di fornitura:** È presente un solo contatore per l'energia elettrica e un unico contatore per l'acqua, entrambi condivisi dai due appartamenti. Questa condizione non permette la gestione separata delle utenze e potrebbe rappresentare un limite per l'indipendenza funzionale delle due unità abitative. Sarebbe opportuno prevedere l'installazione di contatori separati per entrambi gli appartamenti, al fine di adeguare gli impianti alla configurazione reale dell'immobile.

In sintesi, la struttura in mattoni garantisce una buona solidità, ma la manutenzione degli impianti, la regolarizzazione degli accessi e l'adeguamento catastale ed urbanistico sono interventi necessari per ripristinare la piena funzionalità dell'immobile e renderlo conforme sia dal punto di vista edilizio che urbanistico e catastale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato al piano primo dall'esecutato e dalla sua compagna. Il piano terra, invece, è abitato da terzi in virtù di un contratto di comodato d'uso registrato in data 01/06/2012, con una durata di 4 + 4 anni e con scadenza al 31/05/2020. Pertanto, il contratto risulta scaduto e non più in vigore, benché il terzo senza titolo continui ad abitare l'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1999 al 17/02/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Erminia Amicarelli		75412	
		<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 17/02/2011 al 20/09/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Erminia Amicarelli				103063	
<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nessun atto successivo al pignoramento.

Il bene in oggetto è pervenuto alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a LORETO APRUTINO (PE) il 21/01/1955 e proprietario per 1000 / 1000 fino al 12/06/1999.





- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pescara il 28/02/2011  
Reg. gen. 333 - Reg. part. 444  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Erminia Amicarelli  
N° repertorio: 103064/20026
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Pescara il 30/09/2014  
Reg. gen. 555 - Reg. part. 777  
Importo: € 143.403,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 71.701,80  
N° repertorio: 417/8314

#### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 28/06/2023  
Reg. gen. 777 - Reg. part. 888  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alla cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli, come ipoteche o pignoramenti, saranno sostenuti secondo quanto previsto dalla normativa vigente. In particolare, tali oneri sono a carico della procedura esecutiva e gestiti in conformità con le disposizioni di legge.

La cancellazione avverrà successivamente al decreto di trasferimento emesso dal giudice, che dispone il trasferimento della proprietà e la liberazione dell'immobile da eventuali gravami.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto ricade in zona Agricola del PRG del comune di Loreto Aprutino (CH)

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

È stata presentata una regolare richiesta al Comune di Loreto Aprutino per verificare la legittimità edilizia dell'immobile. Tuttavia, non è stato rintracciato alcun progetto che ne legittimasse lo stato, in quanto il fabbricato risulta antecedente al 1942. Per quanto riguarda la conformità dell'immobile, si è fatto riferimento alla planimetria catastale allegata, che rappresenta lo stato attuale dell'edificio, pur con le difformità già rilevate.

#### **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.

Difformità già indicate nel precedente capitolo.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Loreto Aprutino (PE) - contrada colle Palma 8  
L'immobile oggetto della procedura esecutiva è una casa di campagna che si sviluppa su due livelli, immersa in un ambiente rurale e circondata da terreni agricoli e vegetazione tipica della campagna, con campi verdi e alberi secolari. La struttura è caratterizzata da un'architettura semplice e tradizionale che si integra perfettamente con il paesaggio circostante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 701, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 84.630,00  
Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare e della domanda e dell'offerta. Inoltre si è fatto affidamento a valori oggettivi di mercato individuati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il Borsino Immobiliare, opportunamente mediati al fine di determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.  
Ai fini dell'individuazione del giusto valore commerciale si ritiene verosimile applicare come valore statistico di mercato (abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale), quello medio espresso dai valori dall'OMI (€/mq 410,00 min.- €/mq 610,00 max\_Fascia/zona: Extraurbana/- restante territorio comunale).  
Valore medio OMI  
€ (410,00 + 610,00)/2 = € 510,00 (valore medio)

Al valore così determinato andranno applicati gli opportuni correttivi al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

In termini decrementali:

- nella componente relativa allo stato d'uso e funzionalità, assumendo un coefficiente  $K_{sta} = 0.98$ , tenuto conto delle difformità rilevate.
- nella componente relativa agli impianti, assumendo un coefficiente  $K_{imp} = 0.95$ , tenuto conto della dotazione degli impianti rilevati (termico, idrico ed elettrico).
- nella componente relativa all'età, assumendo un coefficiente  $K_{età} = 0.95$ , della data di realizzazione dello stesso.

In termini invariati:

- nella componente strutturale, assumendo un coefficiente  $K_{str} = 1,00$  tenuto conto dell'epoca di realizzazione dello stesso e del discreto stato di conservazione.
- nella componente zonale assumendo un coefficiente  $K_{zon} = 1,05$ , tenuto conto della sua posizione in zona agricola e tranquilla;

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$K_{tot} = K_{sta} \times K_{imp} \times K_{età} \times K_{str} \times K_{zon} = 0.98 \times 0.95 \times 0.95 \times 1,00 \times 1,00 = 0.8844$$

Il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto è dato dal prodotto del valore medio statistico di riferimento ed il coefficiente globale ( $K_{tot}$ ) di adeguamento, risulta pari ad:

$$\text{€/mq } 51,00 \times 0.8844 = \text{€/mq } 451.04 \text{ arrotondato ad } \text{€ } 455,00.$$

Pertanto, il valore stimato del bene, risulta essere data dal prodotto della superficie castale riportata nella visura e la valutazione espressa al €/mq:

$$\text{mq } 186,00 \times \text{€/mq } 455,00 = \text{€ } 84.630,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Loreto Aprutino (PE) - contrada colle Palma 8	186,00 mq	455,00 €/mq	€ 84.630,00	100,00%	€ 84.630,00
				Valore di stima:	€ 84.630,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Montesilvano, li 23/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Benedetto Luigi



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Loreto Aprutino (PE) - contrada colle Palma 8  
L'immobile oggetto della procedura esecutiva è una casa di campagna che si sviluppa su due livelli, immersa in un ambiente rurale e circondata da terreni agricoli e vegetazione tipica della campagna, con campi verdi e alberi secolari. La struttura è caratterizzata da un'architettura semplice e tradizionale che si integra perfettamente con il paesaggio circostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 701, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto ricade in zona Agricola del PRG del comune di Loreto Aprutino (CH)



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Loreto Aprutino (PE) - contrada colle Palma 8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 701, Categoria A3	<b>Superficie</b>	186,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto della procedura presenta uno stato conservativo complessivamente discreto, ma necessita di alcuni interventi di manutenzione e aggiornamento impiantistico. Dal punto di vista strutturale, l'edificio è realizzato con una struttura portante in muratura di mattoni, tipica delle costruzioni rurali, che garantisce una buona solidità e resistenza nel tempo. Tuttavia, sono presenti segni di usura naturale dovuti all'età dell'immobile e all'esposizione agli agenti atmosferici, che suggeriscono la necessità di interventi di consolidamento e verifica statica. L'immobile è raggiungibile tramite due strade bianche, di cui una attraversa una proprietà privata. Non è stato possibile rintracciare alcuna documentazione che attesti una servitù attiva di passaggio, aspetto che potrebbe rappresentare un ostacolo alla libera fruizione dell'accesso. Questo punto richiede una verifica approfondita per regolarizzare la situazione. Impianti di scarico: Gli scarichi delle acque nere avvengono tramite una fossa biologica tipo Imhoff, che, sebbene funzionante, potrebbe necessitare di controlli per accertare la sua conformità con le normative vigenti, considerata l'età e la posizione dell'immobile in area rurale. Impianti di fornitura: È presente un solo contatore per l'energia elettrica e un unico contatore per l'acqua, entrambi condivisi dai due appartamenti. Questa condizione non permette la gestione separata delle utenze e potrebbe rappresentare un limite per l'indipendenza funzionale delle due unità abitative. Sarebbe opportuno prevedere l'installazione di contatori separati per entrambi gli appartamenti, al fine di adeguare gli impianti alla configurazione reale dell'immobile. In sintesi, la struttura in mattoni garantisce una buona solidità, ma la manutenzione degli impianti, la regolarizzazione degli accessi e l'adeguamento catastale ed urbanistico sono interventi necessari per ripristinare la piena funzionalità dell'immobile e renderlo conforme sia dal punto di vista edilizio che urbanistico e catastale.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della procedura esecutiva è una casa di campagna che si sviluppa su due livelli, immersa in un ambiente rurale e circondata da terreni agricoli e vegetazione tipica della campagna, con campi verdi e alberi secolari. La struttura è caratterizzata da un'architettura semplice e tradizionale che si integra perfettamente con il paesaggio circostante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta attualmente occupato al piano primo dall'esecutato e dalla sua compagna. Il piano terra, invece, è abitato da terzi in virtù di un contratto di comodato d'uso registrato in data 01/06/2012, con una durata di 4 + 4 anni e con scadenza al 31/05/2020. Pertanto, il contratto risulta scaduto e non più in vigore, benché il terzo senza titolo continui ad abitare l'immobile.		