TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2020 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78873f5eb5bd86b

SOMMARIO

Incarico 7
Premessa 7
Lotto 1 8
Descrizione 9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 9
Titolarità 9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 9
Confini 10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 10
Consistenza 10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 10
Cronistoria Dati Catastali 10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 10
Dati Catastali 11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 11
Precisazioni 11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 11
Stato conservativo 12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 12
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 13
Provenienze Ventennali 14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 14
Formalità pregiudizievoli 15

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 16
Normativa urbanistica 17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 17
Regolarità edilizia 17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino 17
Lotto 2 19
Descrizione 20
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 20
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 20
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 20
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 20
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 20
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 20
Titolarità 21
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 21
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 21
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 21
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 22
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 22
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 23
Confini 23
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 23
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 23
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 23
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 24
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 24
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 24
Consistenza 26
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 26

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 26
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 26
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 27
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 27
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 27
Dati Catastali 28
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 28
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 28
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 29
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 29
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 29
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 30
Precisazioni 32
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 32
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 33
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 33
Stato conservativo 33
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 33
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 33
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 34
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 34
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 35
Caratteristiche costruttive prevalenti 35
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 35
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 36
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 36
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 36
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 36
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 37
Stato di occupazione 37
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 37

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 37
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 38
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 38
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 39
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 39
Provenienze Ventennali 40
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 40
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 41
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 42
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 42
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 43
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 44
Formalità pregiudizievoli 44
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 44
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 46
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 47
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 48
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 50
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 51
Normativa urbanistica 52
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 52
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 52
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 52
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 53
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 53
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 53
Regolarità edilizia 53
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 53
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 54
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 54
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 54

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino 54
Stima / Formazione lotti 56
Lotto 1 56
Lotto 2 57
Riepilogo bando d'asta 61
Lotto 1 61
Lotto 2 61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2020 del R.G.E. 64
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 539.000,00 64
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 749.250,00 64

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78734f5eb5bd86b

INCARICO

All'udienza del 14/05/2021, il sottoscritto Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, con studio in Via Fonte Baiano, 12 - 64100 - Teramo (TE), email vincenzo.pirocchi@virgilio.it, PEC vincenzoomar.pirocchi@geopec.it, Tel. 0861 242 262, Fax 0861 1242262, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino
- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

LOTTO 1

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78735f5eb5bd86b

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

Diritti di piena proprietà su fabbricato con annessa area pertinenziale ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

Appezzamento di terreno di natura agricola sito in Teramo, Fraz.ne Rapino.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

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.

Il regime di separazione legale dei beni è quello riportato nell'Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Rocca Santa Maria (TE) il 27/08/2021.
Nello stesso è annotato che con atto in data 30.01.2010, rep. 122514/36348 a rogito del Notaio Dott. Giovanni Battista Bracone del distretto notarile di Teramo e Pescara, E' STATO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE per far fronte ai bisogni della famiglia degli sposi: **** Omissis ****, dichiarato inefficace dal Tribunale di Teramo il 23/05/2016 rep. 1134, annotamento di inefficacia totale del 06/09/2016 n. 1933.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

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)

Come riportato per il Bene N°1.

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78735eb5bd86b

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

L'area su cui sorge il fabbricato e il terreno annesso (C.T. Comune di Teramo - Fg. 120 P.lle 299, 298, 75 e 1) confina a giro con: Strada Provinciale, p.lla 74, p.lla 233, p.lla 211, p.lla 76, strada comunale, strada vicinale Fonte di Fagnano, p.lla 238 e p.lla 208, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	232,00 mq	268,00 mq	1,00	268,00 mq	2,70 m	P.T.-1°
Balcone/terrazzo	50,50 mq	50,50 mq	0,25	12,63 mq	0,00 m	P.1° - P.2°
Portico	66,60 mq	66,60 mq	0,30	19,98 mq	2,70 m	P.T.
Locali accessori (fondaco, cantina, locale di sgombero,garage, vano scala ecc.)	282,00 mq	336,00 mq	0,50	168,00 mq	2,85 m	P.Sottostrada
Area esterna	1830,00 mq	1830,00 mq	0,05	91,50 mq	0,00 m	P.T.
			Totale superficie convenzionale:	**560,11 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**560,11 mq**		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	34130,00 mq	34130,00 mq	1,00	34130,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**34130,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**34130,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

La particella attualmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Teramo al Fg. 120 P.lla 299 deriva della precedente particella 2 variata in data 29/06/2001 pratica n. 82496 in atti dal 29/06/2001 (n. 2599.1/2001).

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	120	299	2		C6	1	65 mq.	71 mq	107,42 €	S1	
	120	299	3	2	A2	2	8 vani	197 mq	557,77 €	S1-T	
	120	299	4	2	A2	2	7 vani	157 mq	488,05 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, si rilevano difformità per quanto attiene la superficie , vedute prospettiche e distribuzione interna.

Per quanto segnalato, prima dell'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento degli immobili, sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale e delle schede accatastamento del fabbricato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

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
120	298				Seminativo	3	01 92 10 mq	59,53 €	64,49 €	
120	75				Seminativo arborato	3	00 31 60 mq	9,79 €	12,24 €	
120	1						01 17 60 mq	36,44 €	39,48 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

Si precisa che con atto in data 30/01/2010, rep. 122514/36348 a rogito del Notaio Dott. Giovanni Battista Bracone del distretto notarile di Teramo e Pescara, E' STATO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE per far fronte ai bisogni della famiglia dei signori **** Omissis ****, dichiarato inefficace dal Tribunale di Teramo il 23/05/2016 rep. 1134, annotamento di inefficacia totale del 06/09/2016 n. 1933.

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

L'immobile in procedura è costituito da uno stabile articolato su tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato con circostante area annessa. L'area di pertinenza non è delimitata. L'accesso, avviene direttamente dalla strada Provinciale, attraverso camminamenti ubicati sull'area di pertinenza esterna, pavimentata con pietrisco tipo brecciolino. Il fabbricato esternamente si presenta in parte con mattoni a faccia vista ed in parte con intonaco liscio. I piani dell'edificio sono messi in comunicazione da un vano scala interno.
Il piano terra è costituito da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, n. 3 camere da letto, portico a servizio della zona giorno e, terrazzo a servizio della zona notte, oltre al vano scala di collegamento al piano primo, secondo (sottotetto) ed al piano primo sottostrada. Il piano primo è costituito da ingresso, ampio pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, n. 3 camere da letto di cui una con bagno esclusivo e bagno di servizio. Sono presenti un terrazzo a servizio della zona giorno ed un balcone a servizio della camera con bagno, oltre al vano scala di collegamento al piano terra, secondo (sottotetto) ed al piano primo sottostrada.
Il piano secondo sottotetto è costituito da un unico ampio locale di sgombero al grezzo, ossia privo di rifiniture ed impianti , oltre al vano scala di collegamento al piano primo, terra ed al piano primo sottostrada.
Il piano primo sottostrada è costituito da un'autorimessa, ampio disimpegno, due fondachi, una cantina, un bagno con antibagno, oltre al vano scala di collegamento al piano terra, primo e secondo (sottotetto).
I locali del piano sottostrada sono pavimentati con piastrelle in gres, rivestimenti ceramici per il bagno; pareti intonacate e tinteggiate. Il vano scala di accesso ai piani è privo di rivestimento di marmo. Il piano terra è pavimentato con piastrelle tipo marmitte in monocottura con decori 30x30, mentre i bagni sono rivestiti con maioliche. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nella zona pranzo-soggiorno è presente un ampio camino.
Il piano primo è pavimentato con parquette tipo listoni mod. Iroko, ad esclusione dei bagni che presentano pavimenti tipo Klinker. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il piano secondo sottotetto è privo di qualsiasi rifinitura ed impianti (al grezzo). Gli infissi esterni sono del tipo Shuko con doppio vetro a camera e veneziane, quelli interni sono in legno tamburato, mentre quello all'ingresso è blindato elettrosaldato. Tutti i servizi igienici sono forniti di sanitari e completi in ogni parte, sono presenti tutti gli impianti, non verificati se funzionanti e a norma.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :

ESTRINSECHE:
1) ambiente economico e sociale : discreto.
2) collegamenti stradali : discreti, è facilmente raggiungibile dalla strada provinciale quest'ultima di collegamento alla SS 80 Teramo-Giulianova che a sua volta si immette sulla strada di scorrimento veloce Teramo-mare.
3) condizioni climatiche : buone, tipiche della collina, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
4) servizi sociali e commerciali : scarsi, in quanto la zona è fuori dalla perimetrazione urbana ove sono presenti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, impianti sportivi, ecc..

INTRINSECHE:
1) Accessibilità : Buona
2) Funzionalità generale : Ottima
3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma.

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

4) Grado di rifinitura : Ottimo
5) Stato di manutenzione : Ottimo
6) Esposizione : Buona
7) Salubrità : Buona
8) Panoramica : Buona

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

La porzione immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 120, P.lla 299 Sub. 1, 3 e 4 e il terreno individuato in Catasto Terreni al Fg. 120 particella 75 risultano locati con un contratto di locazione (opponibile alla procedura) di affitto di fondo rustico registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Territoriale di Teramo in data 18/12/2019 al n. 3970 Vol. III 3, con il quale i signori **** Omissis ****, cedevano in locazione alla ditta **** Omissis ****, in qualità di rappresentante legale della società ai seguenti patti e condizioni:
1) Che i signori **** Omissis **** con ogni più ampia garanzia di legge in fatto e diritto sono intenzionati ad affidare i beni sopra elencati alla società **** Omissis ****, la quale è disposta ad assumere in fitto gli immobili sopra indicati, al fine di destinarli alla coltivazione agraria secondo la buona norma della tecnica.
2) L'affitto avrà la durata di anni 20 (venti) a partire dalla data odierna sino alla scadenza che sarà il 31 dicembre 2039. Il canone di affitto annuale è stabilito in euro 1.600,00 (euro milleseicento e centesimi zero) da pagarsi in unica soluzione entro il 31 dicembre di ogni anno. Il canone è comprensivo delle imposte che sono a carico dei concedenti (IRPEF), con esclusione di quelle gravanti sul reddito agrario da ritenersi a carico dell'affittuario. Sono inoltre, a carico dell'affittuario conduttore, come per legge, i contributi agricoli INPS se dovuti. Il canone di affitto è stato già corrisposto fino al 31 dicembre 2022.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

Per la Particella 75 del Foglio 120: come indicato per il Bene N°1.

Per Particelle 1 e 298 del Foglio 120:

Mentre le particelle individuate al Catasto Terreni del Comune di Teramo al Fg. 120, P.lla 298 di mq. 19.210 e P.lla 1 di mq. 11.760 risultano locate con contratto di affitto di fondo rustico (con data certa del 11aprile 2019) nel quale si stipula e conviene tra il signor **** Omissis ****, affittante e, **** Omissis **** affittuaria, quanto segue:
premesso che
- il concedente è proprietario di un fondo rustico sito in Teramo fraz. Rapino Fagnano, descritto al CT di Teramo al foglio 120, part.lla 1 di mq. 11.760 e foglio 120, part.lla 298 di mq. 19.210, per un totale di ha 3 are 09 e ca 7;
- il predetto intende affittare alla Vacchereccia srl. il suddetto fondo;
- Si conviene e si stipula quanto segue
- Art. 1 La premessa fa parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- Art.2 **** Omissis **** concede in affitto a **** Omissis ****, il fondo rustico descritto in premessa sito in Teramo fraz. Rapino Fagnano, descritto al CT di Teramo al foglio 120, part.lla 1 di mq. 11.760, e foglio 120, part.lla 298 di mq. 19.210, per un totale di ha 3 are 09 e ca 7;
- Art. 3 Il contratto è stipulato per la durata di anni 20 (venti) anni decorrenti dal 1.4.2019 sino al 31.3.2039 senza alcuna possibilità di proroga;
- Art. 4 Al termine del rapporto di locazione sarà comunque riservato all'affittuario il diritto di prelazione in caso di nuova locazione e di trasferimento a terzi del fondo;
- Art. 5 La parte affittuaria potrà subaffittare il predetto fondo, costruirvi o apportarvi innovazioni ed eseguire lavori di miglioria i cui costi saranno defalcati dal canone di affitto;

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

- Art. 6 Il canone annuo di affitto è stabilito dalle parti in € 100,00 all'anno da corrispondersi in rate annuali anticipate. Ai soli fini fiscali si precisa che i canoni di affitto non sono soggetti né a fatturazione né ad I.V.A.
- Art. 7 Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e delle leggi in materia di affitto di fondo rustico, e comunque alle norme vigenti e dagli usi locali.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **29/12/1997** al **08/04/2020**	**** Omissis ****	**Cessione di diritti a titolo oneroso**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giovanni Battista Bracone	29/12/1997	89588	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	19/01/1998		557
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/04/2020**	**** Omissis ****	**Ricongiungimento di usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			08/04/2020		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

Per gli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Teramo al Fg. 120 P.lle 1 e 298, come indicato per il Bene N°1.

Per l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al Fg. 120 P.lla 75, diritti di piena proprietà 1/1 in capo al Sig. **** Omissis **** per atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Bracone Giovanni Battista Rep. 65440 del 16/01/1993 trascritto a Teramo il 15/02/1993 al n. 1757 di formalità.

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 08/06/2012
  Reg. gen. 8431 - Reg. part. 1000
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 235.912,83
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 05/03/2012
  N° repertorio: 222/2
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 08/06/2012
  Reg. gen. 8432 - Reg. part. 1001
  Importo: € 260.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 250.655,14
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 05/03/2012
  N° repertorio: 223/2
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Dercreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 20/11/2012
  Reg. gen. 15804 - Reg. part. 2057
  Importo: € 55.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 28.442,98
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 10/05/2012
  N° repertorio: 305/2012

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Teramo il 09/02/2010
  Reg. gen. 2193 - Reg. part. 1258
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Teramo il 12/03/2012
  Reg. gen. 4018 - Reg. part. 3111
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78873f5eb5bd86b

- **Domanda giudiziale - Accertamento giudiziale sottoscrizione atti**
  Trascritto a Teramo il 10/10/2019
  Reg. gen. 14426 - Reg. part. 10215
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficacia totale**
  Trascritto a Teramo il 06/09/2016
  Reg. gen. 11649 - Reg. part. 1933
  Note: Formalità di riferimento Trascrizione R.P. 1258 del 09/02/2010.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 08/06/2012
  Reg. gen. 8431 - Reg. part. 1000
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 235.912,83
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 05/03/2012
  N° repertorio: 222/2
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 08/06/2012
  Reg. gen. 8432 - Reg. part. 1001
  Importo: € 260.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 250.655,14
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 05/03/2012
  N° repertorio: 223/2
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Dercreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 20/11/2012
  Reg. gen. 15804 - Reg. part. 2057
  Importo: € 55.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 28.442,98
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 10/05/2012
  N° repertorio: 305/2012
-

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78873f5eb5bd86b

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Teramo il 09/02/2010
  Reg. gen. 2193 - Reg. part. 1258
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Teramo il 12/03/2012
  Reg. gen. 4018 - Reg. part. 3111
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale - Accertamento giudiziale sottoscrizione atti**
  Trascritto a Teramo il 10/10/2019
  Reg. gen. 14426 - Reg. part. 10215
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 23/09/2020
  Reg. gen. 11193 - Reg. part. 7829
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficacia totale**
  Trascritto a Teramo il 06/09/2016
  Reg. gen. 11649 - Reg. part. 1933
  Note: Formalità di riferimento Trascrizione R.P. 1258 del 09/02/2010.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura ed i terreni annessi (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 120 P.lle 299, 75, 1, e 298) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola"

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che i terreni in procedura (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 120 P.lle 299, 75, 1, e 298) risultano inseriti nel vigente P.R.G. come zona "E3 Agricola".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZ.NE RAPINO

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo, rilasciava copie dei seguenti documenti che ha interessato l'immobile oggetto di stima :
1) Concessione per la Esecuzione di Opere N. 6595 del 21/01/1997 avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato in zona rurale.

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

L'immobile è privo di Agibilità.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato si rilevano difformità evidenti, riguardanti aumento di superficie abitabile, vedute prospettiche, diversa distribuzione interna degli ambienti, ecc.

Comunque, per le difformità rilevate in sede di sopralluogo, l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe sanare eventuali difformità dal progetto originario, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78734f5eb5bd86b

LOTTO 2

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78734f5eb5bd86b

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Diritti di piena proprietà pari ad 1/2 su fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (residence) con area annessa con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1147 del 3.07.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Diritti della piena proprietà pari ad 1/2 su fabbricato con area annessa ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c., con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636 (Foglio 120, particella 3)

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Diritti della piena proprietà pari ad ½ su fabbricato rurale ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c., con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 606 del 5.12.2016, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717 (Foglio 120, particella 305)

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Diritti della piena proprietà pari ad ½ su fabbricato ad uso civile abitazione con area annessa ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c. (Foglio 108, particella 237 sub. 2 e sub. 3)

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Diritti della piena proprietà pari ad 1/2 su fabbricato rurale ad uso strumentale alle attività agricole con area annessa ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c. (Fogliio 108, particella 239)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Diritti della piena proprietà pari ad 1/2 su terreni ubicati a Teramo, frazione Rapino (Foglio 120, particelle 75, 3, 20, 21, 64,65, 74, 188, 200, 204, 305, 1, 298; Foglio 108, particelle 76, 89,91, 92, 97, 98, 99,133, 211, 238 ; Foglio 131, particelle 29, 63, 70, 74, 112, 120, 128, 174, 268, 270, 273, 275, 277, 279, 281, 305,307, 308, 310).

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime di separazione legale dei beni è quello riportato nell'Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Rocca Santa Maria (TE) il 27/08/2021.
Nello stesso è annotato che con atto in data 30.01.2010, rep. 122514/36348 a rogito del Notaio Dott. Giovanni Battista Bracone del distretto notarile di Teramo e Pescara, E' STATO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE per far fronte ai bisogni della famiglia degli sposi: **** Omissis ****, dichiarato inefficace dal Tribunale di Teramo il 23/05/2016 rep. 1134, annotamento di inefficacia totale del 06/09/2016 n. 1933.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime di separazione legale dei beni è quello riportato nell'Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Rocca Santa Maria (TE) il 27/08/2021.
Nello stesso è annotato che con atto in data 30.01.2010, rep. 122514/36348 a rogito del Notaio Dott. Giovanni Battista Bracone del distretto notarile di Teramo e Pescara, E' STATO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE per far fronte ai bisogni della famiglia degli sposi: **** Omissis ****, dichiarato inefficace dal Tribunale di Teramo il 23/05/2016 rep. 1134, annotamento di inefficacia totale del 06/09/2016 n. 1933.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime di separazione legale dei beni è quello riportato nell'Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Rocca Santa Maria (TE) il 27/08/2021.
Nello stesso è annotato che con atto in data 30.01.2010, rep. 122514/36348 a rogito del Notaio Dott. Giovanni Battista Bracone del distretto notarile di Teramo e Pescara, E' STATO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE per far fronte ai bisogni della famiglia degli sposi: **** Omissis ****, dichiarato inefficace dal Tribunale di Teramo il 23/05/2016 rep. 1134, annotamento di inefficacia totale del 06/09/2016 n. 1933.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime di separazione legale dei beni è quello riportato nell'Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Rocca Santa Maria (TE) il 27/08/2021.
Nello stesso è annotato che con atto in data 30.01.2010, rep. 122514/36348 a rogito del Notaio Dott. Giovanni Battista Bracone del distretto notarile di Teramo e Pescara, E' STATO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE per far fronte ai bisogni della famiglia degli sposi: **** Omissis ****, dichiarato inefficace dal Tribunale di Teramo il 23/05/2016 rep. 1134, annotamento di inefficacia totale del 06/09/2016 n. 1933.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78873f5eb5bd86b

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime di separazione legale dei beni è quello riportato nell'Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Rocca Santa Maria (TE) il 27/08/2021.
Nello stesso è annotato che con atto in data 30.01.2010, rep. 122514/36348 a rogito del Notaio Dott. Giovanni Battista Bracone del distretto notarile di Teramo e Pescara, E' STATO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE per far fronte ai bisogni della famiglia degli sposi: **** Omissis ****, dichiarato inefficace dal Tribunale di Teramo il 23/05/2016 rep. 1134, annotamento di inefficacia totale del 06/09/2016 n. 1933.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime di separazione legale dei beni è quello riportato nell'Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Rocca Santa Maria (TE) il 27/08/2021.
Nello stesso è annotato che con atto in data 30.01.2010, rep. 122514/36348 a rogito del Notaio Dott. Giovanni Battista Bracone del distretto notarile di Teramo e Pescara, E' STATO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE per far fronte ai bisogni della famiglia degli sposi: **** Omissis ****, dichiarato inefficace dal Tribunale di Teramo il 23/05/2016 rep. 1134, annotamento di inefficacia totale del 06/09/2016 n. 1933.

CONFINI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'area su cui sorge il fabbricato e il terreno annesso (C.T. Comune di Teramo - Fg. 131 P.lla 340) confina a giro con: p.lla 275 atre lati, strada vicinale Masseria Lacchetti/Vomano - Rapino, salvo altri e/o variati.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'area su cui sorge il fabbricato e il terreno annesso (C.T. Comune di Teramo - Fg. 120 P.lla 3) confina in giro con: p.lla 204 a tre lati, strada vicinale Fonte Fagnano/comunale per Teramo, salvo altri e/o variati.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'area su cui sorge il fabbricato e il terreno annesso (C.T. Comune di Teramo - Fg. 120 P.lla 305) confina a giro con: p.lla 204 sui quattro lati, salvo altri e/o variati.

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'area su cui sorge il fabbricato e il terreno annesso (C.T. Comune di Teramo - Fg. 108 P.lla 237) confina a giro con: p.lla 238 sui quattro lati, salvo altri e/o variati.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'area su cui sorge il fabbricato e il terreno annesso (C.T. Comune di Teramo - Fg. 108 P.lla 239) confina a giro con: p.lla 238 sui quattro lati, salvo altri e/o variati.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 75, confina in giro con: Strada Provinciale, strada comunale, p.lle 76, 211, 74, 233, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 3, confina in giro con: Strada Provinciale, strada comunale, p.lla 204, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 20, confina in giro con: strada vicinale Fonte Fagnano, p.lle 277,188, 21, 18, 8, 9, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 21, confina in giro con: fosso di Spiano, p.lle 281, 277, 20, 18, 19, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 64, confina in giro con: fosso, p.lle 68, 67, 66, 65, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 65, confina in giro con: Strada Provinciale, p.lle 64, 67, 66, 68, 69,73, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 74, confina in giro con: Strada comunale, p.lle 75, 65, 77, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 188, confina in giro con: p.lle 21, 20, 277, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 200, confina in giro con: Strada Provinciale, Strada comunale, p.lla 201, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 204, confina in giro con: Strada Provinciale, Strada comunale, p.lla 3, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla305, confina in giro con: strada comunale, p.lla 204, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 1, confina in giro con: p.lla 298, p.lla 289 salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 298, confina in giro con: Strada Provinciale, strada vicinale Fonte Fagnano, p.lla 1, p.lla 289, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 76, confina in giro con: Strada comunale di Rapino, p.lle 77, 211, 133, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 89, confina in giro con: Fosso Incornato, p.lle 200, 199, 198, 197, 196, 195, 159, 242, 96, 238, 91, 134, 82, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 91, confina in giro con: p.lle 238, 89, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 92, confina in giro con: Fosso dei Colli, p.lle 238, 88, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 97, confina in giro con: Strada comunale di Rapino, p.lla 98, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 98, confina in giro con: Strada comunale di Rapino, p.lle 99, 101, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 99, confina in giro con: Strada

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

comunale di Rapino, p.lle 99, 101, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 133, confina in giro con: Strada comunale di Rapino, p.lle 75, 76, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 211, confina in giro con: p.lle 209, 76, 213, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 238, confina in giro con: Fosso dei Colli, p.lle 92, 88, 239, 91, 89, 237, 96, 208, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 29, confina in giro con: p.lla 31, Fosso delle Pedagne, p.lla 25, p.lla 174, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 63, confina in giro con: p.lla 64, p.lla 62, Fosso delle Pedagne, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 70, confina in giro con: p.lla 202, Fosso delle Pedagne, p.lla 58, p.lla 277, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 74, confina in giro con: p.lla 76, p.lla 65, p.lla 68, p.lla 75, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 112, confina in giro con: p.lla 183, p.lla 111, p.lla 108, p.lla 305, p.lla 289, p.lla 310, p.lla 292, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 120, confina in giro con: p.lla 108, p.lla 104, Strada vicinale Masseria Lachetti al Vomano-Rapino, p.lla 203, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 128, confina in giro con: p.lla 129, p.lla 130, Strada vicinale Masseria Lachetti al Vomano-Rapino, p.lla 308, Strada comunale Montorio al Vomano, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 174, confina in giro con: Fosso delle Pedagne, p.lla 32, p.lla 31, p.lla 30, p.lla 29, p.lla 25, p.lla 172, p.lla 317, p.lla 223, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 268, confina in giro con: Strada Provinciale, p.lla 279, p.lle 72, 73, 76, 158, 152, 54, 55, 56, 57, 51, 50, 198, 84, 47, 42, 269, 322, 284, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 270, confina in giro con: Strada Provinciale, , p.lle 320, 46, 90, 287, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 273, confina in giro con: Strada Provinciale, Strada vicinale Masseria Lachetti al Vomano-Rapino, p.lle 282, 285, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 275, confina in giro con: Strada Provinciale, Strada vicinale Masseria Lachetti al Vomano-Rapino, p.lle 281, 340, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 277, confina in giro con: Strada Provinciale, Strada vicinale Masseria Lachetti al Vomano-Rapino, p.lle 202, 70, 58, 61, 65, 72, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 279, confina in giro con: Strada Provinciale, p.lle 277,72, 73, 76, 268, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 281, confina in giro con: Strada Provinciale, p.lla 275, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 305, confina in giro con: Strada Provinciale, Strada vicinale Masseria Lachetti al Vomano-Rapino, p.lle 291, 306, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 307, confina in giro con: Strada Provinciale, Strada vicinale Masseria Lachetti al Vomano-Rapino, p.lle 291, 306, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 308, confina in giro con: Strada Provinciale, Strada vicinale Masseria Lachetti al Vomano-Rapino, p.lle 117,121, 291, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 310, confina in giro con: Strada Provinciale, p.lle 292, 112, 289, salvo altri e/o variati.

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

CONSISTENZA

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	171,00 mq	249,00 mq	1,00	249,00 mq	2,90 m	P.T.-1°
Balconi	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	P.1°
Portico	7,00 mq	7,00 mq	0,30	2,10 mq	0,00 m	P.T..
Area esterna	1220,00 mq	1220,00 mq	0,05	61,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**312,98 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**312,98 mq**		

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa attrezzi, stalla fienile, ricovero animali	408,00 mq	454,00 mq	1,00	454,00 mq	2,50 m	P.T.
Area esterna	2100,00 mq	2100,00 mq	0,05	105,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**559,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**559,00 mq**		

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,50 mq	117,50 mq	1,00	117,50 mq	2,50 m	P.1°
Rimessa/Fondaco/Deposito	89,50 mq	117,50 mq	0,50	58,75 mq	2,50 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**176,25 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**176,25 mq**		

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	134,00 mq	165,00 mq	1,00	165,00 mq	3,00 m	P.T.-1°
Terrazzo	10,85 mq	10,85 mq	0,25	2,71 mq	0,00 m	P.1°
Portico	10,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	3,00 m	P.T.
Ripostiglio	2,70 mq	3,40 mq	0,50	1,70 mq	0,00 m	P.T.
Area esterna	947,00 mq	947,00 mq	0,05	47,35 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**219,76 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**219,76 mq**		

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla, Fienile, Ricovero, Bovini, Corsia di alimentazione	965,00 mq	988,00 mq	1,00	988,00 mq	0,00 m	P.T.
Area esterna	2061,00 mq	2061,00 mq	0,05	103,05 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**1091,05 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1091,05 mq**		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	491832,00 mq	491832,00 mq	1,00	491832,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**491832,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**491832,00 mq**		

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	131	340		2	D10				1866 €		

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
131	340				Ente Urbano		00 12 20 mq			

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, non si rilevano difformità per quanto attiene la distribuzione interna.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

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
120	3				fu accert.		00 21 00 mq			

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta parzialmente riportato nella mappa del Catasto Terreni, ma non censito catastalmente in Catasto Fabbricati.

Pertanto è necessario sia l'introduzione in mappa dell'intero fabbricato che la rappresentazione grafica per l'esatta individuazione planimetrica.

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

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
120	305				fu accert.		00 01 50 mq			

Corrispondenza catastale

L'immobile non risulta censito in Catasto Fabbricati.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	108	237	2	2	A3	3	3,5 vani	87 mq	189,8 €	T	
	108	237	3	2	A3	3	3,5 vani	85 mq	189,8 €	1	

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
108	237				Ente Urbano		00 09 47 mq			

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, non si rilevano difformità.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	108	239		2	D10				2184 €		

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

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
108	239				Ente Urbano		00 20 61 mq			

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, non si rilevano difformità.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

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
120	3				fu da accertare		00 21 00 mq			
120	305				Fabbricato rurale		00 01 50 mq			
120	75				Seminativo arborato	3	00 31 60 mq	9,79 €	12,24 €	
108	76				Pascolo	1	00 53 20 mq	2,47 €	1,37 €	
108	89	AA			Pascolo	2	01 43 08 mq	2,96 €	2,22 €	
108	89	AB			Bosco misto	2	04 00 22 mq	20,67 €	12,4 €	
108	91				Fabbricato diruto		00 15 10 mq			
108	92				Pascolo	1	01 32 40 mq	6,15 €	3,42 €	
108	97	AA			Seminativo	3	00 17 52 mq	5,43 €	5,88 €	
108	97	AB			Pascolo	1	01 42 38 mq	6,62 €	3,68 €	
108	98	AA			Pascolo arborato	1	01 36 64 mq	13,41 €	3,53 €	
108	98	AB			Pascolo	1	02 57 36 mq	11,96 €	6,65 €	
108	99	AA			Seminativo	3	00 52 97 mq	16,41 €	17,78 €	
108	99	AB			Pascolo	1	00 83 11 mq	3,86 €	2,15 €	
108	99	AC			Pascolo arborato	1	00 01 22 mq	0,12 €	0,03 €	

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

108	33	AA			Pascolo	1	00 02 48 mq	0,12 €	0,06 €	
108	33	AB			Pascolo arborato	1	00 47 22 mq	4,63 €	1,22 €	
108	211	AA			Seminativo	3	00 00 93 mq	0,29 €	0,31 €	
108	211	AB			Pascolo	1	00 01 97 mq	0,09 €	0,05 €	
120	20	AA			Pascolo arborato	1	00 36 57 mq	3,59 €	0,94 €	
120	20	AB			Seminativo	3	03 60 43 mq	111,69 €	121 €	
120	21				Pascolo arborato	1	01 66 10 mq	16,3 €	4,29 €	
120	64	AA			Pascolo	1	00 02 81 mq	0,13 €	0,07 €	
120	64	AB			Pascolo arborato	1	01 56 89 mq	15,4 €	4,05 €	
120	65	AA			Seminativo	4	01 29 46 mq	20,06 €	33,43 €	
120	65	AB			Pascolo	2	00 64 14 mq	1,33 €	0,99 €	
120	74				Seminativo arborato	3	00 28 30 mq	8,77 €	10,96 €	
120	188				Seminativo	3	00 18 40 mq	5,7 €	6,18 €	
120	200				Seminativo	4	00 00 90 mq	0,14 €	0,23 €	
120	204				Seminativo	3	00 25 10 mq	7,78 €	8,43 €	
120	1				Seminativo	3	01 17 60 mq	36,44 €	39,48 €	
120	298				Seminativo	3	01 92 10 mq	59,53 €	64,49 €	
131	29	AA			Pascolo	1	00 20 00 mq	0,93 €	0,52 €	
131	29	AB			Incolto produttivo		00 19 10 mq	0,2 €	0,1 €	
131	63				Pascolo arborato	1	00 23 70 mq	2,33 €	0,61 €	
131	70				Pascolo arborato	1	00 28 00 mq	2,75 €	0,72 €	
131	74				Seminativo	3	00 03 60 mq	1,12 €	1,21 €	
131	112	AA			Seminativo	3	00 26 00 mq	8,06 €	8,73 €	
131	112	AB			Pascolo	1	01 40 00 mq	6,51 €	3,62 €	
131	120				Pascolo	1	00 39 50 mq	1,84 €	1,02 €	
131	128				Pascolo arborato	1	01 10 80 mq	10,87 €	2,86 €	
131	174				Pascolo arborato	1	00 97 10 mq	9,53 €	2,51 €	

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

131	268				Pascolo	1	02 37 10 mq	11,02 €	6,12 €	
131	270				Seminativo	3	00 48 00 mq	14,87 €	16,11 €	
131	273				Pascolo	1	00 73 20 mq	3,4 €	1,89 €	
131	275	AA			Seminativo	3	00 30 41 mq	9,42 €	10,21 €	
131	275	AB			Pascolo	1	00 07 59 mq	0,35 €	0,2 €	
131	277				Pascolo	1	01 64 80 mq	7,66 €	4,26 €	
131	279	AA			Seminativo	3	00 09 40 mq	2,91 €	3,16 €	
131	279	AB			Pascolo arborato	1	00 00 90 mq	0,09 €	0,02 €	
131	281				Seminativo	3	00 00 40 mq	0,12 €	0,13 €	
131	305	AA			Seminativo	3	00 28 42 mq	8,81 €	9,54 €	
131	305	AB			Uliveto		00 03 58 mq	1,48 €	1,48 €	
131	307	AA			Seminativo	3	00 04 00 mq	1,24 €	1,34 €	
131	307	AB			Seminativo arborato	3	00 00 30 mq	0,09 €	0,12 €	
131	308	AA			Seminativo	3	00 33 16 mq	10,28 €	12,84 €	
131	308	AB			Uliveto		00 11 39 mq	4,71 €	4,71 €	
131	308	AC			Pascolo	1	01 34 55 mq	6,25 €	3,47 €	
131	310	AA			Seminativo	3	00 43 50 mq	13,48 €	14,6 €	
131	310	AB			Uliveto		00 00 95 mq	0,39 €	0,39 €	
131	310	AC			Pascolo arborato	1	00 03 95 mq	0,39 €	0,1 €	
108	238				Pascolo	1	07 34 22 mq	34,13 €	18,96 €	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, non si rilevano difformità.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Il Fabbricato risulta attualmente inagibile, giusta ordinanza del Sindaco del Comune di Teramo n. 1147 del 3.07.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717.

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Il Fabbricato risulta attualmente inagibile, giusta ordinanza n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione. Con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 606 del 5.12.2016, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :
ESTRINSECHE:
1) ambiente economico e sociale : mediocre
2) collegamenti stradali : sufficienti, è facilmente raggiungibile dalla strada provinciale quest'ultima di collegamento alla SS 80 Teramo-Giulianova che a sua volta si immette sulla strada di scorrimento veloce Teramo-mare.
3) condizioni climatiche : buone, tipiche della collina, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
4) servizi sociali e commerciali : scarsi, in quanto la zona è fuori dalla perimetrazione urbana ove sono presenti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, impianti sportivi, ecc..

INTRINSECHE:
1) Accessibilità : Buona.
2) Funzionalità generale : Buona.
3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma.
4) Grado di rifinitura : sufficiente
5) Stato di manutenzione : Sufficiente
6) Esposizione : Buona
7) Salubrità : Buona.
8) Panoramica : Buona

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :
ESTRINSECHE:
1) ambiente economico e sociale : mediocre
2) collegamenti stradali : sufficienti, è facilmente raggiungibile dalla strada provinciale quest'ultima di collegamento alla SS 80 Teramo-Giulianova che a sua volta si immette sulla strada di scorrimento veloce Teramo-mare.
3) condizioni climatiche : buone, tipiche della collina, con un clima caldo e ventilato estivo e non

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

eccessivamente freddo d'inverno.
4) servizi sociali e commerciali : scarsi, in quanto la zona è fuori dalla perimetrazione urbana ove sono presenti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, impianti sportivi, ecc..

INTRINSECHE:
1) Accessibilità : Buona.
2) Funzionalità generale : Buona.
3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma.
4) Grado di rifinitura : sufficiente
5) Stato di manutenzione : Sufficiente
6) Esposizione : Buona
7) Salubrità : Buona.
8) Panoramica : Buona

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 606 del 5.12.2016, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :
ESTRINSECHE:
1) ambiente economico e sociale : mediocre
2) collegamenti stradali : sufficienti, è facilmente raggiungibile dalla strada provinciale quest'ultima di collegamento alla SS 80 Teramo-Giulianova che a sua volta si immette sulla strada di scorrimento veloce Teramo-mare.
3) condizioni climatiche : buone, tipiche della collina, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
4) servizi sociali e commerciali : scarsi, in quanto la zona è fuori dalla perimetrazione urbana ove sono presenti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, impianti sportivi, ecc..

INTRINSECHE:
1) Accessibilità : discreta.
2) Funzionalità generale : Scarsa.
3) Funzionalità impianti : Non a norma
4) Grado di rifinitura : Scarso.
5) Stato di manutenzione : Scarso.
6) Esposizione : Discreta.
7) Salubrità : Buona.
8) Panoramica : Buona

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :
ESTRINSECHE:
1) ambiente economico e sociale : scarso
2) collegamenti stradali : scarso è raggiungibile dalla strada provinciale quest'ultima di collegamento alla SS 80

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

Teramo-Giulianova che a sua volta si immette sulla strada di scorrimento veloce Teramo-mare.
3) condizioni climatiche : buone, tipiche della collina, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
4) servizi sociali e commerciali : scarsi, in quanto la zona è fuori dalla perimetrazione urbana ove sono presenti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, impianti sportivi, ecc..

INTRINSECHE:
1) Accessibilità : Buona.
2) Funzionalità generale : Discreta
3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma.
4) Grado di rifinitura : Sufficiente
5) Stato di manutenzione : Sufficiente
6) Esposizione : Discreta.
7) Salubrità : Buona.
8) Panoramica : Buona

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :
ESTRINSECHE:
1) ambiente economico e sociale : scarso
2) collegamenti stradali : scarso è raggiungibile dalla strada provinciale quest'ultima di collegamento alla SS 80 Teramo-Giulianova che a sua volta si immette sulla strada di scorrimento veloce Teramo-mare.
3) condizioni climatiche : buone, tipiche della collina, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
4) servizi sociali e commerciali : scarsi, in quanto la zona è fuori dalla perimetrazione urbana ove sono presenti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, impianti sportivi, ecc..

INTRINSECHE:
1) Accessibilità : Scarsa
2) Funzionalità generale : Discreta
3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma.
4) Grado di rifinitura : Scarso
5) Stato di manutenzione : sufficiente
6) Esposizione : Discreta.
7) Salubrità : Buona.
8) Panoramica : Buona

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'immobile in procedura è costituito da uno stabile articolato su due livelli fuori terra con circostante area annessa. L'area di pertinenza non è delimitata.
L'accesso, avviene direttamente dalla strada Provinciale, attraverso camminamenti ubicati sull'area di pertinenza esterna, pavimentata con pietrisco tipo brecciolino.
Il fabbricato esternamente si presenta rifinito con intonaco liscio e tinteggiatura in pessimo stato di manutenzione per quanto attiene infiltrazioni di acque di risalita sulle pareti. I piani dell'edificio sono messi in comunicazione da un vano scala esterno.

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

Il piano terra è costituito da sala da pranzo-cucina, w.c., tre camere da letto con annessi w.c. esclusivi; il piano primo raggiungibile dalla scalinata esterna è costituito ballatoio, ingresso, ripostiglio, e tre camere da letto con annessi tre w.c. esclusivi.
Gli infissi esterni sono del tipo in PVC con doppio vetro e persiane, quelli interni sono in legno tamburato, mentre quello all'ingresso è legno.
Tutti i servizi igienici sono forniti di sanitari e completi in ogni parte, sono presenti tutti gli impianti, non verificati se funzionanti e a norma.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'immobile in procedura è costituito da una unità strutturale avente continuità da cielo a terra articolata su un unico piano fuori terra adibito a rimessa attrezzi agricoli, stalla, fienile ecc..
La struttura portante verticale è realizzata completamente in muratura di pietre e mattoni e blocchi in laterizio, il tetto in legno a due falde con sovrastante manto di copertura tipo coppi. La sua realizzazione risale presumibilmente a prima degli anni 60 (sessanta).
L'immobile attualmente presenta lesioni passanti sulle murature portanti verticali, con sconnessione anche nel solaio di copertura composto da travi in legno con manto di coppi.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'immobile in procedura è costituito da una unità strutturale avente continuità da cielo a terra articolata su due piani fuori terra.
Il piano terra è adibito a fondaco e deposito scorte, il piano primo ad abitazione costituita da cucina, soggiorno, tre camere e bagno. La struttura portante verticale è realizzata completamente in muratura di pietre e mattoni, quella orizzontale in diverse tipologie, più precisamente, il solaio al piano primo con travi n ferro e voltine a mattoni, il solaio sottotetto in latero cemento, il tetto a due falde realizzato in legno con sovrastante manto di copertura tipo coppi. La sua realizzazione da informazioni assunte in loco risale presumibilmente all'inizio del 1900.
L'immobile attualmente presenta lesioni passanti sulle murature portanti verticali, con sconnessione anche nel solaio di copertura composto da travi in legno con manto di coppi.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'immobile in procedura è costituito da uno stabile articolato su due livelli fuori terra con circostante area annessa. L'area di pertinenza non è delimitata.
L'accesso, avviene direttamente dalla strada Provinciale, attraverso camminamenti ubicati sull'area di pertinenza esterna, pavimentata con pietrisco tipo brecciolino.
Il fabbricato esternamente si presenta rifinito con intonaco liscio e tinteggiatura in sufficienti condizioni di manutenzione.
I piani dell'edificio sono messi in comunicazione da un vano scala esterno.
Il piano terra è costituito da portico, ingresso/soggiorno/cucina, due camere da letto e bagno, oltre ad un piccolo ripostiglio (sottoscala); il piano primo raggiungibile dalla scalinata esterna è costituito da un terrazzo, ingresso/soggiorno/cucina, due camere da letto e bagno.
Gli infissi esterni sono del tipo in legno con doppio vetro e persiane, quelli interni sono in legno tamburato, mentre quello all'ingresso è legno massello.
Tutti i servizi igienici sono forniti di sanitari e completi in ogni parte, sono presenti tutti gli impianti, non verificati se funzionanti e a norma.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

La stalla presenta struttura in plinti tipo c.a., pilastri con sezione 35x35, capriata in c.a.v. con sezione a doppia T, pannelli di copertura i n c.a.p avente intradosso liscio, pannelli di tamponamento da 16 cm di spessore, manto di copertura in onduline, canali e scossaline in lamiera zincata, infissi interni ed esterni in ferro

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

preverniciato.
Il Fienile, a due falde e due ordini di colonne, è interamente in ferro zincato a caldo, presenta fondazioni del tipo a travi rovesce sormontate da un massetto in calcestruzzo cementizio, il tetto a due falde con la copertura in onduline, le gronde ed i discendenti interamente in lamiera zincata.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Gli appezzamenti in procedura hanno tutti carattere agricolo, si presentano parzialmente coltivati con presenza di piante di ulivo. Si presentano con lieve declivio verso sud/ovest e facilmente accessibili.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 131, P.lla 340 risulta locato con un contratto di locazione di affitto di fondo rustico (con data certa del 5 marzo 2019) nel quale si stipula e conviene tra i signori **** Omissis ****, parte affittante e **** Omissis **** parte affittuaria, quanto segue:

I) Parte affittante concede in affitto a parte affittuaria i seguenti immobili siti in Comune di Teramo, distinti al Catasto di detto Comune al foglio 131, particella 340 (D/10), foglio 120, particella 305 (fabbr. rurale), foglio 120, particella 3 (fabbr. rurale) e foglio 120, particella 202 (seminativo);

II) La durata del contratto di affitto è sino al 28.02.2034;

III) In considerazione delle gravissime difficoltà del settore, e del fatto che comunque **** Omissis **** si è fatta carico di eseguire grossi lavori di miglioria, il canone annuo previsto è di Euro 1.000,00;

IV) E' consentito il subaffitto;

V). La parte affittante autorizza e consente all'affittuaria l'esecuzione delle migliorie, il cui costo è decurtabile dal canone di affitto. Le parti si danno atto che, per effetto dei lavori eseguiti, i canoni sono considerati pagati sino al 31.12.2027;

VI) Per quanto non espressamente pattuito, le parti rinviano alle disposizioni normative in materia di contratti agrari.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 131, P.lla 340 risulta locato con un contratto di locazione di affitto di fondo rustico (con data certa del 5 marzo 2019) nel quale si stipula e conviene tra i signori **** Omissis ****, parte affittante e **** Omissis **** parte affittuaria, quanto segue:

I) Parte affittante concede in affitto a parte affittuaria i seguenti immobili siti in Comune di Teramo, distinti al Catasto di detto Comune al foglio 131, particella 340 (D/10), foglio 120, particella 305 (fabbr. rurale), foglio 120, particella 3 (fabbr. rurale) e foglio 120, particella 202 (seminativo);

II) La durata del contratto di affitto è sino al 28.02.2034;

III) In considerazione delle gravissime difficoltà del settore, e del fatto che comunque **** Omissis **** si è fatta carico di eseguire grossi lavori di miglioria, il canone annuo previsto è di Euro 1.000,00;

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

IV) E' consentito il subaffitto;

V). La parte affittante autorizza e consente all'affittuaria l'esecuzione delle migliorie, il cui costo è decurtabile dal canone di affitto. Le parti si danno atto che, per effetto dei lavori eseguiti, i canoni sono considerati pagati sino al 31.12.2027;

VI) Per quanto non espressamente pattuito, le parti rinviano alle disposizioni normative in materia di contratti agrari.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

L'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 131, P.lla 340 risulta locato con un contratto di locazione di affitto di fondo rustico (con data certa del 5 marzo 2019) nel quale si stipula e conviene tra i signori **** Omissis ****, parte affittante e **** Omissis **** parte affittuaria, quanto segue:

I) Parte affittante concede in affitto a parte affittuaria i seguenti immobili siti in Comune di Teramo, distinti al Catasto di detto Comune al foglio 131, particella 340 (D/10), foglio 120, particella 305 (fabbr. rurale), foglio 120, particella 3 (fabbr. rurale) e foglio 120, particella 202 (seminativo);

II) La durata del contratto di affitto è sino al 28.02.2034;

III) In considerazione delle gravissime difficoltà del settore, e del fatto che comunque **** Omissis **** si è fatta carico di eseguire grossi lavori di miglioria, il canone annuo previsto è di Euro 1.000,00;

IV) E' consentito il subaffitto;

V). La parte affittante autorizza e consente all'affittuaria l'esecuzione delle migliorie, il cui costo è decurtabile dal canone di affitto. Le parti si danno atto che, per effetto dei lavori eseguiti, i canoni sono considerati pagati sino al 31.12.2027;

VI) Per quanto non espressamente pattuito, le parti rinviano alle disposizioni normative in materia di contratti agrari.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

La porzione immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 108, P.lla 237 Sub. 2 e 3 risulta locato con un contratto di locazione (opponibile alla procedura) di affitto di fondo rustico registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Territoriale di Teramo in data 18/12/2019 al n. 3970 Vol. III 3, con il quale i signori **** Omissis ****, cedevano in locazione alla ditta **** Omissis ****, in qualità di rappresentante legale della società ai seguenti patti e condizioni:

1) Che i signori **** Omissis **** con ogni più ampia garanzia di legge in fatto e diritto sono intenzionati ad affidare i beni sopra elencati alla società **** Omissis ****, la quale è disposta ad assumere in fitto gli immobili sopra indicati, al fine di destinarli alla coltivazione agraria secondo la buona norma della tecnica.

2) L'affitto avrà la durata di anni 20 (venti) a partire dalla data odierna sino alla scadenza che sarà il 31 dicembre 2039. Il canone di affitto annuale è stabilito in euro 1.600,00 (euro milleseicento e centesimi zero) da pagarsi in unica soluzione entro il 31 dicembre di ogni anno. Il canone è comprensivo delle imposte che sono a carico dei concedenti (IRPEF), con esclusione di quelle gravanti sul reddito agrario da ritenersi a carico dell'affittuario. Sono inoltre, a carico dell'affittuario conduttore, come per legge, i contributi agricoli INPS se

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

dovuti. Il canone di affitto è stato già corrisposto fino al 31 dicembre 2022.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

La porzione immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 108, P.lla 239 risulta locato con un contratto di locazione (opponibile alla procedura) di affitto di fondo rustico registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Territoriale di Teramo in data 18/12/2019 al n. 3970 Vol. III 3, con il quale i signori **** Omissis ****, cedevano in locazione alla ditta **** Omissis ****, in qualità di rappresentante legale della società ai seguenti patti e condizioni:

1) Che i signori **** Omissis **** con ogni più ampia garanzia di legge in fatto e diritto sono intenzionati ad affidare i beni sopra elencati alla **** Omissis ****, la quale è disposta ad assumere in fitto gli immobili sopra indicati, al fine di destinarli alla coltivazione agraria secondo la buona norma della tecnica.

2) L'affitto avrà la durata di anni 20 (venti) a partire dalla data odierna sino alla scadenza che sarà il 31 dicembre 2039. Il canone di affitto annuale è stabilito in euro 1.600,00 (euro milleseicento e centesimi zero) da pagarsi in unica soluzione entro il 31 dicembre di ogni anno.
Il canone è comprensivo delle imposte che sono a carico dei concedenti (IRPEF), con esclusione di quelle gravanti sul reddito agrario da ritenersi a carico dell'affittuario.
Sono inoltre, a carico dell'affittuario conduttore, come per legge, i contributi agricoli INPS se dovuti.
Il canone di affitto è stato già corrisposto fino al 31 dicembre 2022.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

I terreni di cui alle particelle (Foglio 120, particelle 75, 20, 21, 64,65, 74, 188, 200, Foglio 108, particelle 76, 89,91, 92, 97, 98, 99,133, 211, 238 ; Foglio 131, particelle 29, 63, 70, 74, 112, 120, 128, 174, 268, 270, 273, 275, 277, 279, 281, 305,307, 308, 310)risultano locate con un contratto di locazione (opponibile alla procedura) di affitto di fondo rustico registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Territoriale di Teramo in data 18/12/2019 al n. 3970 Vol. III 3, con il quale i signori **** Omissis ****, cedevano in locazione alla ditta **** Omissis ****, in qualità di rappresentante legale della società ai seguenti patti e condizioni:
1) Che i signori **** Omissis **** con ogni più ampia garanzia di legge in fatto e diritto sono intenzionati ad affidare i beni sopra elencati alla società **** Omissis ****, la quale è disposta ad assumere in fitto gli immobili sopra indicati, al fine di destinarli alla coltivazione agraria secondo la buona norma della tecnica.
2) L'affitto avrà la durata di anni 20 (venti) a partire dalla data odierna sino alla scadenza che sarà il 31 dicembre 2039. Il canone di affitto annuale è stabilito in euro 1.600,00 (euro milleseicento e centesimi zero) da pagarsi in unica soluzione entro il 31 dicembre di ogni anno. Il canone è comprensivo delle imposte che sono a carico dei concedenti (IRPEF), con esclusione di quelle gravanti sul reddito agrario da ritenersi a carico dell'affittuario. Sono inoltre, a carico dell'affittuario conduttore, come per legge, i contributi agricoli INPS se dovuti. Il canone di affitto è stato già corrisposto fino al 31 dicembre 2022.

I terreni di cui alle particelle (Foglio 120, particelle 1e 298) risultano locate con contratto di affitto di fondo rustico (con data certa del 11aprile 2019) nel quale si stipula e conviene tra il signor **** Omissis ****, affittante e **** Omissis **** affittuaria, quanto segue:
premesso che
- il concedente è proprietario di un fondo rustico sito in Teramo fraz. Rapino Fagnano, descritto al CT di Teramo al foglio 120, part.lla 1 di mq. 11.760 e foglio 120, part.lla 298 di mq. 19.210, per un totale di ha 3 are 09 e ca 7;
- il predetto intende affittare alla **** Omissis **** il suddetto fondo;
- Si conviene e si stipula quanto segue
- Art. 1 La premessa fa parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- Art.2 **** Omissis **** concede in affitto a **** Omissis ****, il fondo rustico descritto in premessa sito in Teramo fraz. Rapino Fagnano, descritto al CT di Teramo al foglio 120, part.lla 1 di mq. 11.760, e foglio 120,

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

part.lla 298 di mq. 19.210, per un totale di ha 3 are 09 e ca 7;
-Art. 3 Il contratto è stipulato per la durata di anni 20 (venti) anni decorrenti dal 1.4.2019 sino al 31.3.2039 senza alcuna possibilità di proroga;
- Art. 4 Al termine del rapporto di locazione sarà comunque riservato all'affittuario il diritto di prelazione in caso di nuova locazione e di trasferimento a terzi del fondo;
- Art. 5 La parte affittuaria potrà subaffittare il predetto fondo, costruirvi o apportarvi innovazioni ed eseguire lavori di miglioria i cui costi saranno defalcati dal canone di affitto;
- Art. 6 Il canone annuo di affitto è stabilito dalle parti in € 100,00 all'anno da corrispondersi in rate annuali anticipate. Ai soli fini fiscali si precisa che i canoni di affitto non sono soggetti né a fatturazione né ad I.V.A.
- Art. 7 Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e delle leggi in materia di affitto di fondo rustico, e comunque alle norme vigenti e dagli usi locali.

I terreni di cui alle particelle (Foglio 120, particelle 305 3 e 201; Foglio 131 particella 340) risultano locati con un contratto di locazione di affitto di fondo rustico (con data certa del 5 marzo 2019) nel quale si stipula e conviene tra i signori **** Omissis ****, parte affittante e **** Omissis **** parte affittuaria, quanto segue:
I) Parte affittante concede in affitto a parte affittuaria i seguenti immobili siti in Comune di Teramo, distinti al Catasto di detto Comune al foglio 131, particella 340 (D/10), foglio 120, particella 305 (fabbr. rurale), foglio 120, particella 3 (fabbr. rurale) e foglio 120, particella 202 (seminativo);
II) La durata del contratto di affitto è sino al 28.02.2034;
III) In considerazione delle gravissime difficoltà del settore, e del fatto che comunque La Vaccherecia si è fatta carico di eseguire grossi lavori di miglioria, il canone annuo previsto è di Euro 1.000,00;
IV) E' consentito il subaffitto;
V). La parte affittante autorizza e consente all'affittuaria l'esecuzione delle migliorie, il cui costo è decurtabile dal canone di affitto. Le parti si danno atto che, per effetto dei lavori eseguiti, i canoni sono considerati pagati sino al 31.12.2027;
VI) Per quanto non espressamente pattuito, le parti rinviano alle disposizioni normative in materia di contratti agrari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/01/1996** al **08/04/2020**	**** Omissis ****	**Donazione accettata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giovanni Battista Bracone	15/01/1996	81605	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	06/02/1996	1595	1201
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/04/2020**	**** Omissis ****	**Ricongiungimento di usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **15/01/1996** al **08/04/2020**	**** Omissis ****	**Donazione accettata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giovanni Battista Bracone	15/01/1996	81605	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	06/02/1996	1595	1201
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/04/2020**	**** Omissis ****	**Ricongiungimento di usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/01/1996** al **08/04/2020**	**** Omissis ****	**Donazione accettata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giovanni Battista Bracone	15/01/1996	81605	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	06/02/1996	1595	1201
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/04/2020**	**** Omissis ****	**Ricongiungimento di usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/01/1996** al **08/04/2020**	**** Omissis ****	**Donazione accettata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giovanni Battista Bracone	15/01/1996	81605	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	06/02/1996	1595	1201
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78873f5eb5bd86b

Dal **08/04/2020**	**** Omissis ****	**Ricongiungimento di usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **15/01/1996** al **08/04/2020**	**** Omissis ****	**Donazione accettata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giovanni Battista Bracone	15/01/1996	81605	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	06/02/1996	1595	1201
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/04/2020**	**** Omissis ****	**Ricongiungimento di usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/01/1996** al **08/04/2020**	**** Omissis ****	**Donazione accettata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giovanni Battista Bracone	15/01/1996	81605	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	06/02/1996	1595	1201
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/04/2020**	**** Omissis ****	**Ricongiungimento di usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 08/06/2012
  Reg. gen. 8431 - Reg. part. 1000
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 235.912,83
  Rogante: Tribunale di Teramo

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78873f5eb5bd86b

Data: 05/03/2012
N° repertorio: 222/2

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 08/06/2012
  Reg. gen. 8432 - Reg. part. 1001
  Importo: € 260.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 250.655,14
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 05/03/2012
  N° repertorio: 223/2
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Dercreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 20/11/2012
  Reg. gen. 15804 - Reg. part. 2057
  Importo: € 55.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 28.442,98
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 10/05/2012
  N° repertorio: 305/2012

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Teramo il 09/02/2010
  Reg. gen. 2193 - Reg. part. 1258
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Teramo il 12/03/2012
  Reg. gen. 4018 - Reg. part. 3111
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale - Accertamento giudiziale sottoscrizione atti**
  Trascritto a Teramo il 10/10/2019
  Reg. gen. 14426 - Reg. part. 10215
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 23/09/2020
  Reg. gen. 11193 - Reg. part. 7829
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizion

- **Inefficacia totale**
  Trascritto a Teramo il 06/09/2016
  Reg. gen. 11649 - Reg. part. 1933
  Note: Formalità di riferimento Trascrizione R.P. 1258 del 09/02/2010.

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 08/06/2012
  Reg. gen. 8431 - Reg. part. 1000
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 235.912,83
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 05/03/2012
  N° repertorio: 222/2
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 08/06/2012
  Reg. gen. 8432 - Reg. part. 1001
  Importo: € 260.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 250.655,14
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 05/03/2012
  N° repertorio: 223/2
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Dercreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 20/11/2012
  Reg. gen. 15804 - Reg. part. 2057
  Importo: € 55.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 28.442,98
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 10/05/2012
  N° repertorio: 305/2012

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Teramo il 09/02/2010
  Reg. gen. 2193 - Reg. part. 1258
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Teramo il 12/03/2012
  Reg. gen. 4018 - Reg. part. 3111
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78873f5eb5bd86b

- **Domanda giudiziale - Accertamento giudiziale sottoscrizione atti**
  Trascritto a Teramo il 10/10/2019
  Reg. gen. 14426 - Reg. part. 10215
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 23/09/2020
  Reg. gen. 11193 - Reg. part. 7829
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficacia totale**
  Trascritto a Teramo il 06/09/2016
  Reg. gen. 11649 - Reg. part. 1933
  Note: Formalità di riferimento Trascrizione R.P. 1258 del 09/02/2010.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 08/06/2012
  Reg. gen. 8431 - Reg. part. 1000
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 235.912,83
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 05/03/2012
  N° repertorio: 222/2
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 08/06/2012
  Reg. gen. 8432 - Reg. part. 1001
  Importo: € 260.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 250.655,14
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 05/03/2012
  N° repertorio: 223/2
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Dercreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 20/11/2012
  Reg. gen. 15804 - Reg. part. 2057
  Importo: € 55.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 28.442,98

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 10/05/2012
N° repertorio: 305/2012

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Teramo il 09/02/2010
  Reg. gen. 2193 - Reg. part. 1258
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Teramo il 12/03/2012
  Reg. gen. 4018 - Reg. part. 3111
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale - Accertamento giudiziale sottoscrizione atti**
  Trascritto a Teramo il 10/10/2019
  Reg. gen. 14426 - Reg. part. 10215
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 23/09/2020
  Reg. gen. 11193 - Reg. part. 7829
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficacia totale**
  Trascritto a Teramo il 06/09/2016
  Reg. gen. 11649 - Reg. part. 1933
  Note: Formalità di riferimento Trascrizione R.P. 1258 del 09/02/2010.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 08/06/2012
  Reg. gen. 8431 - Reg. part. 1000
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 235.912,83
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 05/03/2012
  N° repertorio: 222/2

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 08/06/2012
  Reg. gen. 8432 - Reg. part. 1001
  Importo: € 260.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 250.655,14
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 05/03/2012
  N° repertorio: 223/2
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Dercreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 20/11/2012
  Reg. gen. 15804 - Reg. part. 2057
  Importo: € 55.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 28.442,98
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 10/05/2012
  N° repertorio: 305/2012

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Teramo il 09/02/2010
  Reg. gen. 2193 - Reg. part. 1258
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Teramo il 12/03/2012
  Reg. gen. 4018 - Reg. part. 3111
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale - Accertamento giudiziale sottoscrizione atti**
  Trascritto a Teramo il 10/10/2019
  Reg. gen. 14426 - Reg. part. 10215
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 23/09/2020
  Reg. gen. 11193 - Reg. part. 7829
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficacia totale**
  Trascritto a Teramo il 06/09/2016
  Reg. gen. 11649 - Reg. part. 1933
  Note: Formalità di riferimento Trascrizione R.P. 1258 del 09/02/2010.

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 08/06/2012
  Reg. gen. 8431 - Reg. part. 1000
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 235.912,83
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 05/03/2012
  N° repertorio: 222/2
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 08/06/2012
  Reg. gen. 8432 - Reg. part. 1001
  Importo: € 260.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 250.655,14
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 05/03/2012
  N° repertorio: 223/2
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Dercreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 20/11/2012
  Reg. gen. 15804 - Reg. part. 2057
  Importo: € 55.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 28.442,98
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 10/05/2012
  N° repertorio: 305/2012

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Teramo il 09/02/2010
  Reg. gen. 2193 - Reg. part. 1258
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Teramo il 12/03/2012
  Reg. gen. 4018 - Reg. part. 3111
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale - Accertamento giudiziale sottoscrizione atti**
  Trascritto a Teramo il 10/10/2019
  Reg. gen. 14426 - Reg. part. 10215

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

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

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 23/09/2020
  Reg. gen. 11193 - Reg. part. 7829
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficacia totale**
  Trascritto a Teramo il 06/09/2016
  Reg. gen. 11649 - Reg. part. 1933
  Note: Formalità di riferimento Trascrizione R.P. 1258 del 09/02/2010.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 08/06/2012
  Reg. gen. 8431 - Reg. part. 1000
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 235.912,83
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 05/03/2012
  N° repertorio: 222/2
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 08/06/2012
  Reg. gen. 8432 - Reg. part. 1001
  Importo: € 260.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 250.655,14
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 05/03/2012
  N° repertorio: 223/2
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Dercreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 20/11/2012
  Reg. gen. 15804 - Reg. part. 2057
  Importo: € 55.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 28.442,98
  Rogante: Tribunale di Teramo

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

Data: 10/05/2012
N° repertorio: 305/2012

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Teramo il 09/02/2010
  Reg. gen. 2193 - Reg. part. 1258
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Teramo il 12/03/2012
  Reg. gen. 4018 - Reg. part. 3111
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale - Accertamento giudiziale sottoscrizione atti**
  Trascritto a Teramo il 10/10/2019
  Reg. gen. 14426 - Reg. part. 10215
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 23/09/2020
  Reg. gen. 11193 - Reg. part. 7829
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficacia totale**
  Trascritto a Teramo il 06/09/2016
  Reg. gen. 11649 - Reg. part. 1933
  Note: Formalità di riferimento Trascrizione R.P. 1258 del 09/02/2010.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura ed il terreno annesso (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 131 P.lle 340) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E2 – Agricola"

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura ed il terreno annesso (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 120 P.lle 3) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola"

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 120 P.lle 305) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78873f5eb5bd86b

"E3 – Agricola”

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 108 P.lle 237) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola”

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 108 P.lle 239) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola”.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che le aree in procedura (Catasto Terreni Comune di Teramo) Foglio 108, p.lla 76, p.lla 89, p.lla 91, p.lla 92, p.lla 133, p.lla 211, p.lla 238; Foglio 120, p.lla 75, p.lla 3, p.lla 20, p.lla 21, p.lla 64, p.lla 65, p.lla 74, p.lla 188, p.lla 200, p.lla 204, p.lla 305, p.lla 1, p.lla 298, Foglio 131 p.lla 268, p.lla 279, p.lla 277, p.lla 120, p.lla 70, p.lla 63, p.lla 29, p.lla 174, p.lla 74,risultano inserite nel vigente P.R.G. come zona "E 3 – Agricola; Foglio 131, p.lla 281, p.lla 307, p.lla 305, p.lla 112, p.lla 310, p.lla 308, p.lla 275, risultano inserite nel vigente P.R.G. come zona "E 2 - Agricola " ; Foglio 131, p.lla 128 risulta inserita nel vigente P.R.G. in parte come zona E2 Agricola ed in parte in zona G7; Foglio 131, p.lla 273, p.lla 270, risultano inserite nel vigente P.R.G. in zona G7;Foglio 108 p.lla 97, p.lla 98, p.lla 99, parte in zona E3 e parte in zona E2 agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo, rilasciava i documenti interessanti l’immobile oggetto di stima :
1) L’immobile in parola è stato realizzato prima del 1° settembre 1967 e successivamente ristrutturato con i seguenti titoli:
- Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 47953 del 8.11.2005 per lavori di ristrutturazione di una vecchia casa colonica per svolgere attività agrituristiche
- Denuncia di Inizio Attività in Variante protocollo n. 38093 del 27 07.2006

L'immobile è stato reso agibile con certificato di agibilità, protocollo n. 62 del 5.12.2006

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la piantina catastale non si rilevano difformità evidenti.

Comunque, qualora fossero riscontrate difformità non rilevate in sede di sopralluogo, l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe sanare eventuali difformità dal progetto originario, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo, non rilasciava nessun documento che abbia interessato l'immobile oggetto di stima.

Il Fabbricato risulta attualmente inagibile, giusta ordinanza del Sindaco del Comune di Teramo n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la piantina catastale non si rilevano difformità evidenti.

Comunque, qualora fossero riscontrate difformità non rilevate in sede di sopralluogo, l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe sanare eventuali difformità dal progetto originario, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo, non rilasciava nessun documento che abbia interessato l'immobile oggetto di stima.

Il Fabbricato risulta attualmente inagibile, giusta ordinanza del Sindaco del Comune di Teramo n. 606 del 5.12.2016, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID:1717.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la piantina catastale non si rilevano difformità evidenti.

Comunque, qualora fossero riscontrate difformità non rilevate in sede di sopralluogo, l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe sanare eventuali difformità dal progetto originario, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo, rilasciava copie dei seguenti documenti che ha interessato l'immobile oggetto di stima :

1) Concessione Edilizia n. 8008 del 18.12.2000
2) Denuncia di Inizio Attività Variante in corso d'Opera n. 585 del 11.08.2004

L'immobile è stato reso agibile con certificato di agibilità n. 11 del 16.12.2004.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato non si rilevano difformità evidenti.

Comunque l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe sanare eventuali difformità dal progetto originario, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo, rilasciava copie dei seguenti documenti che ha interessato l'immobile oggetto di stima :
1) Permesso di Costruire n. 8295 del 25.09.2002 realizzazione di annessi agricoli (stalla, stalla aperta e fienile)

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

2) Permesso di Costruire Variante in Corso d'Opera n. 9253 del 10.03.2006

L'immobile è stato reso agibile con certificato di agibilità prot. n. 63 del 18.01.2007

Dal raffronto tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato non si rilevano alcune difformità.

Comunque, l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe sanare eventuali difformità dal progetto originario, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e pecu5liarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino
  Diritti di piena proprietà su fabbricato con annessa area pertinenziale ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 299, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 120, Part. 299, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 120, Part. 299, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 532.104,50

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino
  Appezzamento di terreno di natura agricola sito in Teramo, Fraz.ne Rapino.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 298, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 75, Qualità Seminativo arborato - Fg. 120, Part. 1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 85.325,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino	560,11 mq	950,00 €/mq	€ 532.104,50	100,00%	€ 532.104,50
Bene N° 2 - Terreno Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino	34130,00 mq	250,00 €/mq	€ 85.325,00	100,00%	€ 85.325,00
				Valore di stima:	€ 617.429,50

Valore di stima: € 617.429,50

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cancellazione gravami	3,00	%
Deprezzamento	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 539.000,00**

Come disposto dal G.E., al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Al valore in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 10%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.
Deprezzamento del 10,00 %

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
  Diritti di piena proprietà pari ad 1/2 su fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (residence) con area annessa con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1147 del 3.07.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 340, Zc. 2, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 131, Part. 340, Qualità Ente Urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 93.894,00

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
  Diritti della piena proprietà pari ad 1/2 su fabbricato con area annessa ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c., con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636 (Foglio 120, particella 3)
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 3, Qualità fu accert.
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 55.900,00

- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
  Diritti della piena proprietà pari ad ½ su fabbricato rurale ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c., con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 606 del 5.12.2016, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717 (Foglio 120, particella 305)
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 305, Qualità fu accert.
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 26.437,50

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
  Diritti della piena proprietà pari ad ½ su fabbricato ad uso civile abitazione con area annessa ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c. (Foglio 108, particella 237 sub. 2 e sub. 3)
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 237, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg.

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

108, Part. 237, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 237, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 82.410,00

- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
  Diritti della piena proprietà pari ad 1/2 su fabbricato rurale ad uso strumentale alle attività agricole con area annessa ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c. (Fogliio 108, particella 239)
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 239, Zc. 2, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 108, Part. 239, Qualità Ente Urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 207.299,50

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
  Diritti della piena proprietà pari ad 1/2 su terreni ubicati a Teramo, frazione Rapino (Foglio 120, particelle 75, 3, 20, 21, 64,65, 74, 188, 200, 204, 305, 1, 298; Foglio 108, particelle 76, 89,91, 92, 97, 98, 99,133, 211, 238 ; Foglio 131, particelle 29, 63, 70, 74, 112, 120, 128, 174, 268, 270, 273, 275, 277, 279, 281, 305,307, 308, 310).
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 3, Qualità fu da accertare - Fg. 120, Part. 305, Qualità Fabbricato rurale - Fg. 120, Part. 75, Qualità Seminativo arborato - Fg. 108, Part. 76, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 89, Sub. AA, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 89, Sub. AB, Qualità Bosco misto - Fg. 108, Part. 91, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 108, Part. 92, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 97, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 108, Part. 97, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 98, Sub. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 108, Part. 98, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 99, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 108, Part. 99, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 99, Sub. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 108, Part. 33, Sub. AA, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 33, Sub. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 108, Part. 211, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 108, Part. 211, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 120, Part. 20, Sub. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 120, Part. 20, Sub. AB, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 21, Qualità Pascolo arborato - Fg. 120, Part. 64, Sub. AA, Qualità Pascolo - Fg. 120, Part. 64, Sub. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 120, Part. 65, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 65, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 120, Part. 74, Qualità Seminativo arborato - Fg. 120, Part. 188, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 200, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 204, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 1, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 298, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 29, Sub. AA, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 29, Sub. AB, Qualità Incolto produttivo - Fg. 131, Part. 63, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 70, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 74, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 112, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 112, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 120, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 128, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 174, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 268, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 270, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 273, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 275, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 275, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 277, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 279, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 279, Sub. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 281, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 305, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 305, Sub. AB, Qualità Uliveto - Fg. 131, Part. 307, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 307, Sub. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 131, Part. 308, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 308, Sub. AB, Qualità Uliveto - Fg. 131, Part. 308, Sub. AC, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 310, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 310, Sub. AB, Qualità Uliveto - Fg. 131, Part. 310, Sub. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 108, Part. 238, Qualità Pascolo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 442.648,80

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato rurale Teramo (TE) - C.da Rapino	312,98 mq	600,00 €/mq	€ 187.788,00	50,00%	€ 93.894,00
Bene N° 4 - Fabbricato rurale Teramo (TE) - C.da Rapino	559,00 mq	200,00 €/mq	€ 111.800,00	50,00%	€ 55.900,00
Bene N° 5 - Fabbricato rurale Teramo (TE) - C.da Rapino	176,25 mq	300,00 €/mq	€ 52.875,00	50,00%	€ 26.437,50
Bene N° 6 - Fabbricato civile Teramo (TE) - C.da Rapino	219,76 mq	750,00 €/mq	€ 164.820,00	50,00%	€ 82.410,00
Bene N° 7 - Fabbricato rurale Teramo (TE) - C.da Rapino	1091,05 mq	380,00 €/mq	€ 414.599,00	50,00%	€ 207.299,50
Bene N° 8 - Terreno Teramo (TE) - C.da Rapino	491832,00 mq	18,00 €/mq	€ 885.297,60	50,00%	€ 442.648,80
				Valore di stima:	€ 908.589,80

Valore di stima: € 908.589,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri cancellazione gravami	3,00	%
Garanzia per vizi	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 749.250,00**

Come disposto dal G.E., al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Al valore in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 15%, relativo ad una libera contrattazione di mercato. Deprezzamento del 15,00 %

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

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.

Teramo, li 17/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pirocchi Vincenzo Omar

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78873f5eb5bd86b

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino
  Diritti di piena proprietà su fabbricato con annessa area pertinenziale ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 299, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 120, Part. 299, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 120, Part. 299, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura ed i terreni annessi (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 120 P.lle 299, 75, 1, e 298) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola"

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino
  Appezzamento di terreno di natura agricola sito in Teramo, Fraz.ne Rapino.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 298, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 75, Qualità Seminativo arborato - Fg. 120, Part. 1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che i terreni in procedura (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 120 P.lle 299, 75, 1, e 298) risultano inseriti nel vigente P.R.G. come zona "E3 Agricola".

Prezzo base d'asta: **€ 539.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
  Diritti di piena proprietà pari ad 1/2 su fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (residence) con area annessa con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1147 del 3.07.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 340, Zc. 2, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 131, Part. 340, Qualità Ente Urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura ed il terreno annesso (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 131 P.lle 340) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E2 – Agricola"

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
  Diritti della piena proprietà pari ad 1/2 su fabbricato con area annessa ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c., con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636 (Foglio 120, particella 3)
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 3, Qualità fu accert.
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura ed il terreno annesso (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 120 P.lle 3) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola"

- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
  Diritti della piena proprietà pari ad ½ su fabbricato rurale ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c., con

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78873f5eb5bd86b

inagibilità totale, giusta ordinanza n. 606 del 5.12.2016, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717 (Foglio 120, particella 305)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 305, Qualità fu accert.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 120 P.lle 305) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola"

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
  Diritti della piena proprietà pari ad ½ su fabbricato ad uso civile abitazione con area annessa ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c. (Foglio 108, particella 237 sub. 2 e sub. 3)
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 237, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 108, Part. 237, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 237, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 108 P.lle 237) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola"

- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
  Diritti della piena proprietà pari ad 1/2 su fabbricato rurale ad uso strumentale alle attività agricole con area annessa ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c. (Fogliio 108, particella 239)
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 239, Zc. 2, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 108, Part. 239, Qualità Ente Urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 108 P.lle 239) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola".

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - C.da Rapino
  Diritti della piena proprietà pari ad 1/2 su terreni ubicati a Teramo, frazione Rapino (Foglio 120, particelle 75, 3, 20, 21, 64,65, 74, 188, 200, 204, 305, 1, 298; Foglio 108, particelle 76, 89,91, 92, 97, 98, 99,133, 211, 238 ; Foglio 131, particelle 29, 63, 70, 74, 112, 120, 128, 174, 268, 270, 273, 275, 277, 279, 281, 305,307, 308, 310).
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 3, Qualità fu da accertare - Fg. 120, Part. 305, Qualità Fabbricato rurale - Fg. 120, Part. 75, Qualità Seminativo arborato - Fg. 108, Part. 76, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 89, Sub. AA, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 89, Sub. AB, Qualità Bosco misto - Fg. 108, Part. 91, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 108, Part. 92, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 97, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 108, Part. 97, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 98, Sub. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 108, Part. 98, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 99, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 108, Part. 99, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 99, Sub. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 108, Part. 33, Sub. AA, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 33, Sub. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 108, Part. 211, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 108, Part. 211, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 120, Part. 20, Sub. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 120, Part. 20, Sub. AB, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 21, Qualità Pascolo arborato - Fg. 120, Part. 64, Sub. AA, Qualità Pascolo - Fg. 120, Part. 64, Sub. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 120, Part. 65, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 65, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 120, Part. 74, Qualità Seminativo arborato - Fg. 120, Part. 188, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 200, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 204, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 1, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 298, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 29, Sub. AA, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 29, Sub. AB, Qualità Incolto produttivo - Fg. 131, Part. 63, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 70, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 74, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 112, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 112, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 120, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 128, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 174, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 268, Qualità

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

Pascolo - Fg. 131, Part. 270, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 273, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 275, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 275, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 277, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 279, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 279, Sub. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 281, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 305, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 305, Sub. AB, Qualità Uliveto - Fg. 131, Part. 307, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 307, Sub. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 131, Part. 308, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 308, Sub. AB, Qualità Uliveto - Fg. 131, Part. 308, Sub. AC, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 310, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 310, Sub. AB, Qualità Uliveto - Fg. 131, Part. 310, Sub. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 108, Part. 238, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che le aree in procedura (Catasto Terreni Comune di Teramo) Foglio 108, p.lla 76, p.lla 89, p.lla 91, p.lla 92, p.lla 133, p.lla 211, p.lla 238; Foglio 120, p.lla 75, p.lla 3, p.lla 20, p.lla 21, p.lla 64, p.lla 65, p.lla 74, p.lla 188, p.lla 200, p.lla 204, p.lla 305, p.lla 1, p.lla 298, Foglio 131 p.lla 268, p.lla 279, p.lla 277, p.lla 120, p.lla 70, p.lla 63, p.lla 29, p.lla 174, p.lla 74,risultano inserite nel vigente P.R.G. come zona "E 3 – Agricola; Foglio 131, p.lla 281, p.lla 307, p.lla 305, p.lla 112, p.lla 310, p.lla 308, p.lla 275, risultano inserite nel vigente P.R.G. come zona "E 2 - Agricola " ; Foglio 131, p.lla 128 risulta inserita nel vigente P.R.G. in parte come zona E2 Agricola ed in parte in zona G7; Foglio 131, p.lla 273, p.lla 270, risultano inserite nel vigente P.R.G. in zona G7;Foglio 108 p.lla 97, p.lla 98, p.lla 99, parte in zona E3 e parte in zona E2 agricola.

Prezzo base d'asta: **€ 749.250,00**

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78735f5eb5bd86b

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 539.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 299, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 120, Part. 299, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 120, Part. 299, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2	**Superficie**	560,11 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su fabbricato con annessa area pertinenziale ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Fraz.ne Rapino		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 298, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 75, Qualità Seminativo arborato - Fg. 120, Part. 1	**Superficie**	34130,00 mq
Descrizione:	Appezzamento di terreno di natura agricola sito in Teramo, Fraz.ne Rapino.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 749.250,00

Bene N° 3 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Teramo (TE) - C.da Rapino		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 340, Zc. 2, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 131, Part. 340, Qualità Ente Urbano	**Superficie**	312,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE : ESTRINSECHE: 1) ambiente economico e sociale : mediocre 2) collegamenti stradali : sufficienti, è facilmente raggiungibile dalla strada provinciale quest'ultima di collegamento alla SS 80 Teramo-		

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

	Giulianova che a sua volta si immette sulla strada di scorrimento veloce Teramo-mare. 3) condizioni climatiche : buone, tipiche della collina, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) servizi sociali e commerciali : scarsi, in quanto la zona è fuori dalla perimetrazione urbana ove sono presenti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, impianti sportivi, ecc.. INTRINSECHE: 1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Buona. 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma. 4) Grado di rifinitura : sufficiente 5) Stato di manutenzione : Sufficiente 6) Esposizione : Buona 7) Salubrità : Buona. 8) Panoramica : Buona
Descrizione:	Diritti di piena proprietà pari ad 1/2 su fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (residence) con area annessa con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1147 del 3.07.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge

Bene N° 4 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Teramo (TE) - C.da Rapino		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 3, Qualità fu accert.	**Superficie**	559,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione. Con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE : ESTRINSECHE: 1) ambiente economico e sociale : mediocre 2) collegamenti stradali : sufficienti, è facilmente raggiungibile dalla strada provinciale quest'ultima di collegamento alla SS 80 Teramo-Giulianova che a sua volta si immette sulla strada di scorrimento veloce Teramo-mare. 3) condizioni climatiche : buone, tipiche della collina, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) servizi sociali e commerciali : scarsi, in quanto la zona è fuori dalla perimetrazione urbana ove sono presenti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, impianti sportivi, ecc.. INTRINSECHE: 1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Buona. 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma. 4) Grado di rifinitura : sufficiente 5) Stato di manutenzione : Sufficiente 6) Esposizione : Buona 7) Salubrità : Buona. 8) Panoramica : Buona		
Descrizione:	Diritti della piena proprietà pari ad 1/2 su fabbricato con area annessa ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c., con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636 (Foglio 120, particella 3)		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		

Bene N° 5 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Teramo (TE) - C.da Rapino		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 305, Qualità fu accert.	**Superficie**	176,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione. Con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 606 del 5.12.2016, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE : ESTRINSECHE: 1) ambiente economico e sociale : mediocre 2) collegamenti stradali : sufficienti, è facilmente raggiungibile dalla strada provinciale quest'ultima di collegamento alla SS 80 Teramo-Giulianova che a sua volta si immette sulla strada di scorrimento veloce Teramo-mare. 3) condizioni climatiche : buone, tipiche della collina, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) servizi sociali e commerciali : scarsi, in quanto la zona è fuori dalla perimetrazione urbana ove sono presenti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, impianti sportivi, ecc.. INTRINSECHE: 1) Accessibilità : discreta. 2) Funzionalità generale : Scarsa. 3) Funzionalità impianti : Non a norma 4) Grado di rifinitura : Scarso. 5) Stato di manutenzione : Scarso. 6) Esposizione : Discreta. 7) Salubrità : Buona. 8) Panoramica : Buona		

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

Descrizione:	Diritti della piena proprietà pari ad ½ su fabbricato rurale ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c., con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 606 del 5.12.2016, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717 (Foglio 120, particella 305)
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge

Bene N° 6 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Teramo (TE) - C.da Rapino		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 237, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 108, Part. 237, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 237, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3	**Superficie**	219,76 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE : ESTRINSECHE: 1) ambiente economico e sociale : scarso 2) collegamenti stradali : scarso è raggiungibile dalla strada provinciale quest'ultima di collegamento alla SS 80 Teramo-Giulianova che a sua volta si immette sulla strada di scorrimento veloce Teramo-mare. 3) condizioni climatiche : buone, tipiche della collina, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) servizi sociali e commerciali : scarsi, in quanto la zona è fuori dalla perimetrazione urbana ove sono presenti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, impianti sportivi, ecc.. INTRINSECHE: 1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Discreta 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma. 4) Grado di rifinitura : Sufficiente 5) Stato di manutenzione : Sufficiente 6) Esposizione : Discreta. 7) Salubrità : Buona. 8) Panoramica : Buona		
Descrizione:	Diritti della piena proprietà pari ad ½ su fabbricato ad uso civile abitazione con area annessa ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c. (Foglio 108, particella 237 sub. 2 e sub. 3)		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		

Bene N° 7 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Teramo (TE) - C.da Rapino		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 239, Zc. 2, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 108, Part. 239, Qualità Ente Urbano	**Superficie**	1091,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE : ESTRINSECHE: 1) ambiente economico e sociale : scarso 2) collegamenti stradali : scarso è raggiungibile dalla strada provinciale quest'ultima di collegamento alla SS 80 Teramo-Giulianova che a sua volta si immette sulla strada di scorrimento veloce Teramo-mare. 3) condizioni climatiche : buone, tipiche della collina, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) servizi sociali e commerciali : scarsi, in quanto la zona è fuori dalla perimetrazione urbana ove sono presenti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, impianti sportivi, ecc.. INTRINSECHE: 1) Accessibilità : Scarsa 2) Funzionalità generale : Discreta 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma. 4) Grado di rifinitura : Scarso 5) Stato di manutenzione : sufficiente 6) Esposizione : Discreta. 7) Salubrità : Buona. 8) Panoramica : Buona		
Descrizione:	Diritti della piena proprietà pari ad 1/2 su fabbricato rurale ad uso strumentale alle attività agricole con area annessa ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c. (Fogliio 108, particella 239)		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Teramo (TE) - C.da Rapino		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 3, Qualità fu da accertare - Fg. 120, Part. 305, Qualità Fabbricato rurale - Fg. 120, Part. 75, Qualità Seminativo arborato - Fg. 108, Part. 76, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 89, Sub. AA, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 89, Sub. AB, Qualità Bosco misto - Fg. 108, Part. 91, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 108, Part. 92, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 97, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 108, Part. 97, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 98, Sub. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 108, Part. 98, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 99, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 108, Part. 99, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 99, Sub. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 108, Part. 33, Sub. AA, Qualità Pascolo - Fg. 108, Part. 33, Sub. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 108, Part. 211, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 108, Part. 211, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 120, Part. 20, Sub. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 120, Part. 20, Sub. AB, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 21, Qualità Pascolo arborato - Fg. 120, Part. 64, Sub. AA, Qualità Pascolo - Fg. 120, Part. 64, Sub. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 120, Part. 65, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 65, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 120, Part. 74, Qualità Seminativo arborato - Fg. 120, Part. 188, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 200, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 204, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 1, Qualità Seminativo - Fg. 120, Part. 298, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 29, Sub. AA, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 29, Sub. AB, Qualità Incolto produttivo - Fg. 131, Part. 63, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 70, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 74, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 112, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 112, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 120, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 128, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 174, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 268, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 270, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 273, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 275, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 275, Sub. AB, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 277, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 279, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 279, Sub. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 131, Part. 281, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 305, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 305, Sub. AB, Qualità Uliveto - Fg. 131, Part. 307, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 307, Sub. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 131, Part. 308, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 308, Sub. AB, Qualità Uliveto - Fg. 131, Part. 308, Sub. AC, Qualità Pascolo - Fg. 131, Part. 310, Sub. AA, Qualità Seminativo - Fg. 131, Part. 310, Sub. AB, Qualità Uliveto - Fg. 131, Part. 310, Sub. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 108, Part. 238, Qualità Pascolo	**Superficie**	491832,00 mq
Descrizione:	Diritti della piena proprietà pari ad 1/2 su terreni ubicati a Teramo, frazione Rapino (Foglio 120, particelle 75, 3, 20, 21, 64,65, 74, 188, 200, 204, 305, 1, 298; Foglio 108, particelle 76, 89,91, 92, 97, 98, 99,133, 211, 238 ; Foglio 131, particelle 29, 63, 70, 74, 112, 120, 128, 174, 268, 270, 273, 275, 277, 279, 281, 305,307, 308, 310).		

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b7873f5eb5bd86b

Vendita soggetta a IVA:	Come per legge

Firmato Da: PIROCCHI VINCENZO OMAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7376638ec64042054b78873f5eb5bd86b