

## TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Luca Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	10
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	11

Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	12
Patti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	12
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	14
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	15
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	17



Formalità pregiudizievoli.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	21
Normativa urbanistica.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare .....	24
Riepilogo bando d'asta .....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2023 del R.G.E.....	27
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.000,00</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino .....	31

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 11/12/2024, il sottoscritto Geom. De Luca Maurizio, con studio in Via Giulio Cesare, 6 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studiomauriziodeluca@libero.it, PEC maurizio.deluca@geopec.it, Tel. 0861 842697, Fax 0861 842697, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

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

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

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

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

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

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/7)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/7)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/7)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/7)

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/7)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/7)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/7)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/7)

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/7)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/7)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/7)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/7)

**CONFINI****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

L'appezzamento di terreno confina con le p.lle 215, 579, 491, 214, salvo altre o variate.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

L'appezzamento di terreno confina con le p.lle 212, 579, 80, 103, salvo altre o variate.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

L'appezzamento di terreno confina con le p.lle 212, 215, 701, 108, 103, salvo altre o variate.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2470,00 mq	2470,00 mq	1	2470,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2470,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8210,00 mq	8210,00 mq	1	8210,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8210,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	30826,00 mq	30826,00 mq	1	30826,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				30826,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30826,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1999 al 14/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 45, Part. 212 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 20459 Reddito dominicale € 116,23 Reddito agrario € 95,10
Dal 14/03/2000 al 26/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 45, Part. 212 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2470 Reddito dominicale € 14,03 Reddito agrario € 11,48
Dal 26/04/2005 al 29/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 45, Part. 212 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2470 Reddito dominicale € 14,03 Reddito agrario € 11,48
Dal 29/04/2005 al 08/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 45, Part. 212 Qualità Uliveto per mq 2058 e Seminativo Arborato per mq 4 Cl. Classe U e Classe 3 Superficie (ha are ca) 2470 Reddito dominicale € 14,56 Reddito agrario € 10,95

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1999 al 14/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 45, Part. 215 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 8210 Reddito dominicale € 63,60 Reddito agrario € 42,40
Dal 14/03/2000 al 26/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 45, Part. 215 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 8210 Reddito dominicale € 63,60 Reddito agrario € 42,40
Dal 26/04/2005 al 29/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 45, Part. 215 Qualità Seminativo Cl.2

		Superficie (ha are ca) 8210 Reddito dominicale € 63,60 Reddito agrario € 42,40
Dal 29/04/2005 al 08/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 45, Part. 215 Qualità Seminativo Cl. Classe U e Classe 2 Superficie (ha are ca) 8210 Reddito dominicale € 61,79 Reddito agrario € 41,62

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1999 al 14/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 45, Part. 493 Qualità Vigneto Cl. 2 Superficie (ha are ca) 41009 Reddito dominicale € 423,59 Reddito agrario € 254,15
Dal 14/03/2000 al 26/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 45, Part. 579 Qualità Vigneto Cl. 2 Superficie (ha are ca) 30826 Reddito dominicale € 318,41 Reddito agrario € 191,04
Dal 26/04/2005 al 29/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 45, Part. 579 Qualità Vigneto Cl. 2 Superficie (ha are ca) 30826 Reddito dominicale € 318,41 Reddito agrario € 191,04
Dal 29/04/2005 al 08/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 45, Part. 215 Qualità Vigneto e Uliveto Cl. Classe 2 e Classe U Superficie (ha are ca) 30826 Reddito dominicale € 309,63 Reddito agrario € 187,43

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO

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
45	212				Uliveto e Seminativo Arborato	Classe U e Classe 3	2470 mq	14,56 €	10,95 €	

#### Corrispondenza catastale

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

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO

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
45	215				Uliveto e Seminativo	Classe U e Classe 2	8210 mq	61,79 €	41,62 €	

#### Corrispondenza catastale

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

#### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO

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
45	579				Vigneto e Uliveto	Classe 2 e Classe U	30826 mq	309,63 €	187,43 €	

#### Corrispondenza catastale

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

#### PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

L'appezzamento trovasi in zona semicollinare nel Comune di Roseto degli Abruzzi in Contrada Giardino. Si precisa che l'appezzamento non ha accesso diretto dalla strada comunale pertanto trattasi di lotto intercluso, comunque sempre accessibile come da codice civile.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

L'appezzamento trovasi in zona semicollinare nel Comune di Roseto degli Abruzzi in Contrada Giardino. Si precisa che l'appezzamento non ha accesso diretto dalla strada comunale pertanto trattasi di lotto intercluso, comunque sempre accessibile come da codice civile.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

L'appezzamento trovasi in zona semicollinare nel Comune di Roseto degli Abruzzi in Contrada Giardino. Si precisa che l'appezzamento non ha accesso diretto dalla strada comunale pertanto trattasi di lotto intercluso, comunque sempre accessibile come da codice civile.

## **PATTI**

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

L'appezzamento di terreno, con presenza di vigneto, trovasi in totale stato di abbandono e totalmente incolto.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

L'appezzamento di terreno, con presenza di vigneto, trovasi in totale stato di abbandono e totalmente incolto.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

L'appezzamento di terreno, con presenza di vigneto, trovasi in totale stato di abbandono e totalmente incolto.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

Non presenti

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

Non presenti

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

Non presenti

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

Non risultano presenti servitù, censi, livelli ed usi civici

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

Non risultano presenti servitù, censi, livelli ed usi civici

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

Non risultano presenti servitù, censi, livelli ed usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

Trattasi di appezzamento di terreno di natura agricola come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi. Come da relazione notarile risultano presenti inoltre vincoli di destinazione di inedificabilità a favore del predetto Comune. E' presente un vigneto da molti anni in stato di abbandono ed incolto.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

Trattasi di appezzamento di terreno di natura agricola come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi. Come da relazione notarile risultano presenti inoltre vincoli di destinazione di inedificabilità a favore del predetto Comune. E' presente un vigneto da molti anni in stato di

abbandono ed incolto.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

Trattasi di appezzamento di terreno di natura agricola come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi. Come da relazione notarile risultano presenti inoltre vincoli di destinazione di inedificabilità a favore del predetto Comune. E' presente un vigneto da molti anni in stato di abbandono ed incolto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/05/2015
- Scadenza contratto: 14/05/2025

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 66,66

Si precisa che il contratto di locazione interessa diversi appezzamenti di terreno e comunque con scadenza 14/05/2025 non rinnovabile. Il contratto è stato effettuato successivamente al primo pignoramento del 09/10/2013.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/05/2015
- Scadenza contratto: 14/05/2025

#### **Canoni di locazione**





Si precisa che il contratto di locazione interessa diversi appezzamenti di terreno e comunque con scadenza 14/05/2025 non rinnovabile. Il contratto è stato effettuato successivamente al primo pignoramento del 09/10/2013.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/05/2015
- Scadenza contratto: 14/05/2025

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 66,66

Si precisa che il contratto di locazione interessa diversi appezzamenti di terreno e comunque con scadenza 14/05/2025 non rinnovabile. Il contratto è stato effettuato successivamente al primo pignoramento del 09/10/2013.

### PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1999 al 26/04/2005	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/06/1999	63	288
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	04/04/2002	4879	3554
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/04/2005 al 29/04/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione a stralcio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Galitiis Luigi	26/04/2005	81060	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio	25/05/2005	8253	4905
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2005 al 08/02/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione a stralcio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Galitiis Luigi	29/04/2005	81145	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio	25/05/2005	8254	4906
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 27/04/1999 al 26/04/2005	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			17/06/1999	63	288

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro	04/04/2002	4879	3554
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Atto di divisione a stralcio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 26/04/2005 al 29/04/2005	**** Omissis ****	Notaio De Galitiis Luigi	26/04/2005	81060	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio	25/05/2005	8253	4905
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Atto di divisione a stralcio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Galitiis Luigi	29/04/2005	81145	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 29/04/2005 al 08/02/2025	**** Omissis ****	Agenzia del Territorio	25/05/2005	8254	4906
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1999 al 26/04/2005	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			17/06/1999	63	288
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro	04/04/2002	4879	3554
		<b>Registrazione</b>			
Dal 26/04/2005 al 29/04/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione a stralcio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Galitiis Luigi	26/04/2005	81060	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio	25/05/2005	8253	4905
		<b>Registrazione</b>			
Dal 29/04/2005 al 08/02/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione a stralcio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Galitiis Luigi	29/04/2005	81145	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio	25/05/2005	8254	4906
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca a Garanzia di Obbligazioni  
Iscritto a Teramo il 01/03/2013  
Reg. gen. 2989 - Reg. part. 305  
Quota: 1/1  
Importo: € 85.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 65.000,00  
Spese: € 20.000,00  
Rogante: Notaio De Galitiis Luigi  
Data: 21/02/2013  
N° repertorio: 97355  
N° raccolta: 23499
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 17/05/2024  
Reg. gen. 8207 - Reg. part. 854  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 50.000,00  
Interessi: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 6,255 %  
Rogante: Notaio Franco Campitelli  
Data: 26/05/2004  
N° repertorio: 8498  
N° raccolta: 1528

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 09/10/2013  
Reg. gen. 12683 - Reg. part. 9481  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 11/12/2023

Reg. gen. 19686 - Reg. part. 14393

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate gli oneri di cancellazione delle suddette formalità ammontano a complessivi € 1.000,00 salvo effettivo ricalcolo.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca a Garanzia di Obbligazioni

Iscritto a Teramo il 01/03/2013

Reg. gen. 2989 - Reg. part. 305

Quota: 1/1

Importo: € 85.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 65.000,00

Spese: € 20.000,00

Rogante: Notaio De Galitiis Luigi

Data: 21/02/2013

N° repertorio: 97355

N° raccolta: 23499

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 17/05/2024

Reg. gen. 8207 - Reg. part. 854

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 50.000,00



Interessi: € 50.000,00

Percentuale interessi: 6,255 %

Rogante: Notaio Franco Campitelli

Data: 26/05/2004

N° repertorio: 8498

N° raccolta: 1528

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 09/10/2013

Reg. gen. 12683 - Reg. part. 9481

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 11/12/2023

Reg. gen. 19686 - Reg. part. 14393

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

#### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate gli oneri di cancellazione delle suddette formalità ammontano a complessivi € 1.000,00 salvo effettivo ricalcolo.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca a Garanzia di Obbligazioni

Iscritto a Teramo il 01/03/2013

Reg. gen. 2989 - Reg. part. 305

Quota: 1/1

Importo: € 85.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 65.000,00

Spese: € 20.000,00

Rogante: Notaio De Galittiis Luigi

Data: 21/02/2013

N° repertorio: 97355

N° raccolta: 23499

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 17/05/2024

Reg. gen. 8207 - Reg. part. 854

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 50.000,00

Interessi: € 50.000,00

Percentuale interessi: 6,255 %

Rogante: Notaio Franco Campitelli

Data: 26/05/2004

N° repertorio: 8498

N° raccolta: 1528

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 09/10/2013

Reg. gen. 12683 - Reg. part. 9481

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 11/12/2023

Reg. gen. 19686 - Reg. part. 14393

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

#### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate gli oneri di cancellazione delle suddette formalità ammontano a complessivi € 1.000,00 salvo effettivo ricalcolo.

#### NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

L'appezzamento ricade nel vigente Piano Regolatore in zona agricola come da C.D.U. allegato in perizia.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

L'appezzamento ricade nel vigente Piano Regolatore in zona agricola come da C.D.U. allegato in perizia.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

L'appezzamento ricade nel vigente Piano Regolatore in zona agricola come da C.D.U. allegato in perizia.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino  
APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 212, Qualità Uliveto e Seminativo Arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.410,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino  
APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 215, Qualità Uliveto e Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 24.630,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino  
APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 579, Qualità Vigneto e Uliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 92.478,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terreno Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino	2470,00 mq	3,00 €/mq	€ 7.410,00	100,00%	€ 7.410,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino	8210,00 mq	3,00 €/mq	€ 24.630,00	100,00%	€ 24.630,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino	30826,00 mq	3,00 €/mq	€ 92.478,00	100,00%	€ 92.478,00
Valore di stima:					€ 124.518,00

Valore di stima: € 124.518,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 112.066,20 ed in cifra tonda € 112.000,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SI PRECISA CHE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E' STATO EFFETTUATO SUCCESSIVAMENTE AL PIGNORAMENTO PERTANTO INEFFICACE. L'IMMOBILE VERRA' VENDUTO LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 09/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. De Luca Maurizio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Visure Catastali ed Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Estratto di Mappa
- ✓ Stralcio P.R.G.
- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Contratto di Locazione
- ✓ Vista Satellitare
- ✓ Documentazione Fotografica

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino  
APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 212, Qualità Uliveto e Seminativo Arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'appezzamento ricade nel vigente Piano Regolatore in zona agricola come da C.D.U. allegato in perizia.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino  
APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 215, Qualità Uliveto e Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'appezzamento ricade nel vigente Piano Regolatore in zona agricola come da C.D.U. allegato in perizia.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino  
APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 579, Qualità Vigneto e Uliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'appezzamento ricade nel vigente Piano Regolatore in zona agricola come da C.D.U. allegato in perizia.

**Prezzo base d'asta: € 112.000,00**





SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 205/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 212, Qualità Uliveto e Seminativo Arborato	Superficie	2470,00 mq
Stato conservativo:	L'appezzamento di terreno, con presenza di vigneto, trovasi in totale stato di abbandono e totalmente incolto.		
Descrizione:	APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 215, Qualità Uliveto e Seminativo	Superficie	8210,00 mq
Stato conservativo:	L'appezzamento di terreno, con presenza di vigneto, trovasi in totale stato di abbandono e totalmente incolto.		
Descrizione:	APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Giardino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 579,	Superficie	30826,00 mq

	Qualità Vigneto e Uliveto
<b>Stato conservativo:</b>	L'appezzamento di terreno, con presenza di vigneto, trovasi in totale stato di abbandono e totalmente incolto.
<b>Descrizione:</b>	APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca a Garanzia di Obbligazioni  
Iscritto a Teramo il 01/03/2013  
Reg. gen. 2989 - Reg. part. 305  
Quota: 1/1  
Importo: € 85.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 65.000,00  
Spese: € 20.000,00  
Rogante: Notaio De Galitiis Luigi  
Data: 21/02/2013  
N° repertorio: 97355  
N° raccolta: 23499
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 17/05/2024  
Reg. gen. 8207 - Reg. part. 854  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 50.000,00  
Interessi: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 6,255 %  
Rogante: Notaio Franco Campitelli  
Data: 26/05/2004  
N° repertorio: 8498  
N° raccolta: 1528

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 09/10/2013  
Reg. gen. 12683 - Reg. part. 9481  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/12/2023  
Reg. gen. 19686 - Reg. part. 14393  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca a Garanzia di Obbligazioni  
Iscritto a Teramo il 01/03/2013  
Reg. gen. 2989 - Reg. part. 305  
Quota: 1/1  
Importo: € 85.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 65.000,00  
Spese: € 20.000,00  
Rogante: Notaio De Galitiis Luigi  
Data: 21/02/2013  
N° repertorio: 97355  
N° raccolta: 23499
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 17/05/2024  
Reg. gen. 8207 - Reg. part. 854  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 50.000,00  
Interessi: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 6,255 %  
Rogante: Notaio Franco Campitelli  
Data: 26/05/2004  
N° repertorio: 8498  
N° raccolta: 1528

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 09/10/2013  
Reg. gen. 12683 - Reg. part. 9481  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/12/2023

Reg. gen. 19686 - Reg. part. 14393  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA GIARDINO****Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca a Garanzia di Obbligazioni  
Iscritto a Teramo il 01/03/2013  
Reg. gen. 2989 - Reg. part. 305  
Quota: 1/1  
Importo: € 85.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 65.000,00  
Spese: € 20.000,00  
Rogante: Notaio De Galitiis Luigi  
Data: 21/02/2013  
N° repertorio: 97355  
N° raccolta: 23499
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 17/05/2024  
Reg. gen. 8207 - Reg. part. 854  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 50.000,00  
Interessi: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 6,255 %  
Rogante: Notaio Franco Campitelli  
Data: 26/05/2004  
N° repertorio: 8498  
N° raccolta: 1528

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 09/10/2013  
Reg. gen. 12683 - Reg. part. 9481  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 11/12/2023

Reg. gen. 19686 - Reg. part. 14393

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

