



All. 9 - Copia elaborato peritale versione privacy



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'ausiliario Arch. Marini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2010 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	DOTT. FLAVIO CONCIATORI		
Procedura Esecutiva :	217/2010 R.G.E.		
Creditore Procedente:	**** Omissis ****		
privilegio fondiario	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
Debitore:	**** Omissis ****		
Numero lotti proposto	2		

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

valore di vendita proposto	€ 42.000,00		
tipologia beni del lotto	Terreno		
diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale
limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota
Ubicazione:	Teramo, Via Fonte Baiano		
Lotto 4	Situazione Locatizia		
occupazione del debitore	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
occupazione di terzi	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
congruità canone	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
Regolarità Edilizia	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
costi regolarizzazione			

valore di vendita proposto	€ 16.500,00		
tipologia beni del lotto	Terreno		
diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale
limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota
Ubicazione:	Teramo, Via Fonte Baiano		
Lotto 5	Situazione Locatizia		
occupazione del debitore	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
occupazione di terzi	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
congruità canone	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
Regolarità Edilizia	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
costi regolarizzazione			



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto 4	7
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Lotto 5	15
Descrizione	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano	15
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano	15
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano	17
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano	17
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano	17
Consistenza	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano	17
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano	17
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano	18

Cronistoria Dati Catastali	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	18
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	19
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	20
Dati Catastali.....	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	21
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	21
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	21
Precisazioni.....	22
Patti.....	22
Stato conservativo.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	23
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	23
Stato di occupazione.....	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	23
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	23
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	23
Provenienze Ventennali.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	26
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	34
Normativa urbanistica.....	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	36
Stima / Formazione lotti.....	37



Lotto 4	37
Lotto 5	38
Riserve e particolarità da segnalare	42
Riepilogo bando d'asta	43
Lotto 4	43
Lotto 5	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2010 del R.G.E.....	45
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 42.000,00	45
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 16.500,00	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	49
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	50
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano.....	52



INCARICO

Il sottoscritto Arch. Marini Gianfranco, con studio a Sant'Omero (TE) in Via Tario Rufo n. 62, email: mariniarchitetti@libero.it, PEC: gianfranco.marini@archiworldpec.it, Tel. e Fax 0861 887133, a seguito di nomina del Giudice dell'Esecuzione in data 10/08/2024, quale ausiliario nella procedura esecutiva, ha redatto il presente elaborato peritale per aggiornamento.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano

DESCRIZIONE

- Appezamento di terreno sito a Teramo (TE) in Via Fonte Baiano della superficie di mq. 3.010, attualmente incolto, ricadente in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Teramo in "Zona C3 - Zona di espansione di integrazione urbana", regolata dall'Art. VIII.6 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il terreno risulta attraversato sul lato ovest da una strada asfaltata di accesso alle abitazioni vicine e, in parte, da una linea elettrica aerea su pali. Sulla particella che identifica il bene immobile, distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 con il mappale n. 18, è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dai controlli effettuati nel fascicolo telematico della procedura non è presente la relazione notarile. In data 15/03/2016 è stata depositata dal procuratore legale del creditore procedente la documentazione ipocatastale ex art. 467 c.p.c. relativa ai beni immobili pignorati.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente intestatario:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il bene in oggetto è attualmente in possesso della società **** Omissis **** con sede in Teramo (TE), C.F. **** Omissis ****, in forza di un atto di conferimento in società e successiva mutazione di denominazione o ragione sociale effettuati in data successiva al pignoramento.

CONFINI

Il bene confina a nord con altra proprietà p.lla 254, ad est con altra proprietà p.lle 2079 e 1966, a sud con stessa proprietà p.lla 1755, ad ovest con altra proprietà p.lle 1029, 1028 e 1246, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3010,00 mq	3010,00 mq	1	3010,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3010,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3010,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1989 al 19/06/1996	**** Omissis ****, diritti reali da verificare	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3010 Reddito dominicale € 12,44 Reddito agrario € 12,44
Dal 19/06/1996 al 07/12/2000	**** Omissis ****, proprietà 1/2; **** Omissis ****, proprietà 1/2	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3010 Reddito dominicale € 12,44 Reddito agrario € 12,44
Dal 07/12/2000 al 10/06/2005	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3010 Reddito dominicale € 12,44 Reddito agrario € 12,44
Dal 10/06/2005 al 30/10/2009	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3010 Reddito dominicale € 12,44 Reddito agrario € 12,44
Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2

		Superficie (ha are ca) 3010 Reddito dominicale € 12,44 Reddito agrario € 12,44
Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3010 Reddito dominicale € 12,44 Reddito agrario € 12,44
Dal 08/01/2014 al 02/09/2024	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3010 Reddito dominicale € 12,44 Reddito agrario € 12,44

ASTE GIUDIZIARIE® DATI CATASTALI



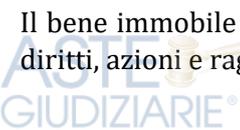
Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
67	18				Seminativo	2	3010 mq	12,44 €	12,44 €	

PRECISAZIONI



- Il terreno risulta attraversato sul lato ovest da una strada asfaltata di accesso alle abitazioni vicine e, in parte, da una linea elettrica su pali. Sulla particella che identifica il bene immobile, distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 con il mappale n. 18, è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875. La superficie commerciale sui si è basata la valutazione è stata ricavata dalla visura catastale acquisita, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

PATTI



Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.



STATO CONSERVATIVO

La particella di terreno agricolo è ubicata in posizione leggermente collinare, con prevalente esposizione a sud-est e risulta attualmente allo stato incolto, con presenza di diverse piante, arbusti e vegetazione spontanea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno attualmente allo stato incolto, ricadente in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Teramo in "Zona C3 - Zona di espansione di integrazione urbana", regolata dall'Art. VIII.6 delle Norme Tecniche di Attuazione. Su una parte del terreno insistono una strada asfaltata di accesso alle abitazioni vicine e una linea elettrica su pali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta allo stato incolto con presenza di vegetazione spontanea. In sede di sopralluogo è stato riscontrato che il terreno risulta in parte (sul lato ovest) attraversato da una strada asfaltata di accesso alle abitazioni vicine e, in parte, da una linea elettrica aerea su pali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1989 al 19/06/1996	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/09/1989	60621	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	18/10/1989	10562	7375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/1996 al 07/12/2000	**** Omissis ****, proprietà 1/2, **** Omissis ****,	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE GIUDIZIARIE®	proprietà 1/2	**** Omissis ****	19/06/1996	17031		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	24/06/1996	7799	5549	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
ASTE GIUDIZIARIE®	Dal 07/12/2000 al 10/06/2005	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		**** Omissis ****	07/12/2000	21132		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	12/12/2000	15089	9860/9861	
ASTE GIUDIZIARIE®	Dal 10/06/2005 al 30/10/2009	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		**** Omissis ****	10/06/2005	213474	40028	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	15/06/2005	9512	5581	
ASTE GIUDIZIARIE®	Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		**** Omissis ****	30/10/2009	57929	24711	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	13/11/2009	19293	11605	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/12/2013	245937	61336
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	31/12/2013	15975	11816
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2014 al 21/11/2024	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	08/01/2014	246063	61435
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	21/01/2014	783	644
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene in oggetto è attualmente intestato alla società **** Omissis **** con sede in Teramo (TE), C.F. **** Omissis ****, in forza di un atto di conferimento in società e successiva mutazione di denominazione o ragione sociale effettuati in data successiva al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 22/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Teramo il 09/02/2002
Reg. gen. 1896 - Reg. part. 245
Quota: 1/1
Importo: € 585.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 567.647,00
Spese: € 17.353,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 04/01/2002
N° repertorio: 53269
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito
Iscritto a Teramo il 13/06/2002
Reg. gen. 8893 - Reg. part. 1369
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.210,20
Spese: € 49.789,80
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 12/06/2002
N° repertorio: 58372
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/07/2008
Reg. gen. 13055 - Reg. part. 2687
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Data: 14/07/2008
N° repertorio: 756/2008
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria in rinnovazione
Iscritto a Teramo il 14/12/2021
Reg. gen. 19173 - Reg. part. 2198
Quota: 1/1
Importo: € 585.000,00
A favore di **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 567.647,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 04/01/2002
N° repertorio: 53269

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 29/06/2010
Reg. gen. 10867 - Reg. part. 6108
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Teramo il 07/09/2010
Reg. gen. 15019 - Reg. part. 8621
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 09/05/2012
Reg. gen. 6724 - Reg. part. 5006
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE® NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in procedura in base al Certificato di Destinazione Urbanistica ricade in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Teramo in "Zona C3 - Zona di espansione di integrazione urbana", regolata dall'Art. VIII.6 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
14 di 53



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Via Fonte Baiano
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Via Fonte Baiano
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Via Fonte Baiano

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno sito a Teramo (TE) in Via Fonte Baiano della superficie complessiva di mq. 7.900, attualmente incolto, costituito dai seguenti beni:

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FONTE BAIANO

- Porzione di appezzamento di terreno sito a Teramo (TE) in Via Fonte Baiano della superficie di mq. 3.575, attualmente incolto, distinto al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1375, ricadente in base al Piano Regolatore Generale vigente in "Zona E - Zone destinate all'agricoltura" regolata dall' Art. X delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui il 40% e in base al Piano per l'Assetto Idrogeologico PAI in "Zona di pericolosità elevata". In base al Piano Regionale Paesistico il 69,5% della superficie ricade in "Zona A1 - Conservazione integrale" e il 30,5% in "Zona A2 - Conservazione parziale";

Il bene risulta in parte occupato dal muro di contenimento terra e dall'area esterna di pertinenza del fabbricato di altra proprietà, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758, non interessato dalla presente procedura esecutiva.

Sulla particella è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FONTE BAIANO

- Porzione di appezzamento di terreno sito a Teramo (TE) in Via Fonte Baiano della superficie di mq. 1415, attualmente incolto, distinto al Catasto Terreni del Comune di Teramo al Foglio 67 con la p.lla 1755, ricadente in base al Piano Regolatore Generale vigente in "Zona B2 - Zone parzialmente edificate in area urbana" regolata dall'Art. VII.5 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il 99,8% la particella in base al "Piano Regionale Paesistico" ricade in "Zona C1 - Trasformazione condizionata" e per lo 0,2% in "Zona A2 - Conservazione parziale";

Il bene risulta in parte occupato dalla strada di accesso e dall'area esterna di pertinenza del fabbricato di altra proprietà, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758, non interessato dalla presente procedura esecutiva.

Sulla particella è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FONTE BAIANO

- Porzione di appezzamento di terreno sito a Teramo (TE) in Via Fonte Baiano della superficie complessiva di mq. 2.910, attualmente incolto, distinto al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 p.lla 1757, ricadente in base al Piano Regolatore Generale Vigente per il 79,3 % della superficie in "Zone B2 - Zone parzialmente edificate in area urbana" regolate dall'art. VII.5 delle Norme Tecniche di Attuazione e per il 20,7% in "Zona F2 - Zone destinate alla viabilità ed alle ferrovie" regolate dall'art. XI.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. In base al Piano Regionale Paesistico la particella ricade per l'intera superficie in "Zona C1 - Trasformazione condizionata". Il bene risulta in parte occupato dalle strade di accesso, dal muro di contenimento terra e dall'area esterna di pertinenza del fabbricato di altra proprietà, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758, non interessato dalla presente procedura esecutiva.
Sulla particella è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dai controlli effettuati nel fascicolo telematico della procedura non è presente la relazione notarile. In data 15/03/2016 è stata depositata dal procuratore legale del creditore procedente la documentazione ipocatastale ex art. 467 c.p.c. relativa ai beni immobili pignorati.

TITOLARITÀ**BENI N° 5, 6 E 7 - TERRENI UBICATI A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente intestatario:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il bene in oggetto è attualmente intestato alla società **** Omissis **** con sede in Teramo (TE), C.F. **** Omissis ****, in forza di un atto di conferimento in società e successiva mutazione di denominazione o ragione sociale effettuati in data successiva al pignoramento.

CONFINI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Il bene confina a nord con stessa proprietà p.lla 1755 ed altra proprietà p.lla 206, ad est con stessa proprietà p.lla 1757, a sud con altra proprietà p.lle 2138, 2139 e 2134, ad ovest con altra proprietà p.lla 114 del foglio 66, salvo se altri e/o variati.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Il bene confina a nord con stessa proprietà p.lla 18 (lotto n. 4) ed altra proprietà p.lla 1029, ad est con altra proprietà p.lle 1966, p.lla 960 e p.lla 1758, a sud con stessa proprietà p.lla 1375 e p.lla 1757, ad ovest con altra proprietà p.lla 206, salvo se altri e/o variati.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Il bene confina a nord con altra proprietà p.lla 1758 e p.lla 960, ad est con altra proprietà p.lle 104, 958, 105 e 2123, a sud con altra proprietà p.lle 2124 e 2128, ad ovest con stessa proprietà p.lla 1375 e p.lla 1755, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3575,00 mq	3575,00 mq	1	3575,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3575,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3575,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1415,00 mq	1415,00 mq	1	1415,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1415,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1415,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2910,00 mq	2910,00 mq	1	2910,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2910,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2910,00 mq		

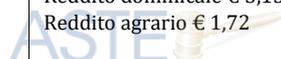
I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1983 al 19/06/1996	**** Omissis ****, diritti reali da verificare	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1024 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 8340 Reddito dominicale € 3,15 Reddito agrario € 1,72
Dal 19/06/1996 al 07/12/2000	**** Omissis ****, proprietà 1/2; **** Omissis ****, proprietà 1/2	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1375 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3575 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,74
Dal 07/12/2000 al 10/06/2005	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1375 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3575 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,74
Dal 10/06/2005 al 30/10/2009	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1375 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3575 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,74
Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1375 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3575



		Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,74
Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1375 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3575 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,74
Dal 08/01/2014 al 02/09/2014	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1375 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3575 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,74

I dati catastali corrispondono con quelli reali, ma come più volte precisato, il proprietario attuale è diverso dal soggetto debitore in quanto vi sono stati atti di compravendita successivi al pignoramento in oggetto.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1983 al 19/06/1996	**** Omissis ****, diritti reali da verificare	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1026 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1970 Reddito dominicale € 0,85 Reddito agrario € 0,68
Dal 19/06/1996 al 07/12/2000	**** Omissis ****, proprietà 1/2; **** Omissis ****, proprietà 1/2	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1755 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1415 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,29
Dal 07/12/2000 al 10/06/2005	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1755 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1415 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,29
Dal 10/06/2005 al 30/10/2009	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1755 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1415 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,29
Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1755 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1415 Reddito dominicale € 0,37

Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Reddito agrario € 0,29 Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1755 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1415 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,29
Dal 08/01/2014 al 02/09/2015	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1755 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1415 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,29

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1983 al 19/06/1996	**** Omissis ****, diritti reali da verificare	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1378 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3090 Reddito dominicale € 9,56 Reddito agrario € 10,36
Dal 19/06/1996 al 07/12/2000	**** Omissis ****, proprietà 1/2; **** Omissis ****, proprietà 1/2	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1757 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2910 Reddito dominicale € 9,02 Reddito agrario € 9,77
Dal 07/12/2000 al 10/06/2005	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1757 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2910 Reddito dominicale € 9,02 Reddito agrario € 9,77
Dal 10/06/2005 al 30/10/2009	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1757 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2910 Reddito dominicale € 9,02 Reddito agrario € 9,77
Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1757 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2910 Reddito dominicale € 9,02 Reddito agrario € 9,77
Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1757 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2910

		Reddito dominicale € 9,02 Reddito agrario € 9,77
Dal 08/01/2014 al 02/09/2024	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1757 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2910 Reddito dominicale € 9,02 Reddito agrario € 9,77

I dati catastali corrispondono con quelli reali, ma come più volte precisato, il proprietario attuale è diverso dal soggetto debitore in quanto vi sono stati atti di compravendita successivi al pignoramento in oggetto.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

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
67	1375				Bosco ceduo	2	3575 mq	0,92 €	0,74 €	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

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
67	1755				Bosco ceduo	2	1415 mq	0,37 €	0,29 €	

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

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
67	1757				Seminativo	3	2910 mq	9,02 €	9,77 €	

PRECISAZIONI

- Il terreno risulta in parte occupato dal muro di contenimento terra e dall'area esterna di pertinenza del fabbricato di altra proprietà, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758, non interessato dalla presente procedura esecutiva.
Sulla particella che identifica il bene immobile, distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 con il mappale n. 1375, è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.
La superficie commerciale sui si è basata la valutazione è stata ricavata dalla visura catastale acquisita, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

PATTI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

Le particelle di terreno sono ubicate in posizione leggermente collinare, con prevalente esposizione a sud e risultano attualmente allo stato incolto, con presenza di diverse piante, arbusti e vegetazione spontanea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Trattasi di terreno attualmente allo stato incolto, ricadente in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Teramo in "Zona E - Zone destinate all'agricoltura" regolata dall' Art. X delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui il 40% ricadente in base al Piano per l'Assetto Idrogeologico PAI in "Zona di pericolosità elevata". In base al Piano Regionale Paesistico il 69,5% della superficie ricade in "Zona A1 - Conservazione integrale" e il 30,5% in "Zona A2 - Conservazione parziale". Sul terreno insistono parte di una strada privata di accesso, parte di un muro di contenimento terra e parte dall'area esterna di pertinenza di un fabbricato di altra proprietà, non interessato dalla presente procedura esecutiva, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Trattasi di terreno attualmente allo stato incolto, ricadente in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Teramo in "Zona B2 - Zone parzialmente edificate in area urbana" regolata dall'Art. VII.5 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il 99,8% la particella in base al "Piano Regionale Paesistico" ricade in "Zona C1 - Trasformazione condizionata" e per lo 0,2% in "Zona A2 - Conservazione parziale". Sul terreno insistono parte di una strada privata di accesso e parte dall'area esterna di pertinenza di un fabbricato di altra proprietà, non interessato dalla presente procedura esecutiva, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Trattasi di terreno attualmente allo stato incolto, ricadente in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Teramo ricadente per il 79,3 % della superficie in "Zone B2 - Zone parzialmente edificate in area urbana" regolate dall'art. VII.5 delle Norme Tecniche di Attuazione e per il 20,7% in "Zona F2 - Zone destinate alla viabilità ed alle ferrovie" regolate dall'art. XI.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. In base al Piano Regionale Paesistico la particella ricade per l'intera superficie in "Zona C1 - Trasformazione condizionata". Su di esso insiste una strada di accesso ad un fondo immobiliare che non è di proprietà dell'esecutato. Sul terreno insistono parte di una strada privata di accesso, parte di un muro di contenimento terra e parte dall'area esterna di pertinenza di un fabbricato di altra proprietà, non interessato dalla presente procedura esecutiva, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

L'immobile attualmente risulta attualmente allo stato incolto con presenza di vegetazione spontanea. In sede di sopralluogo è stato riscontrato che il terreno risulta in parte occupato dal muro di contenimento terra e dall'area esterna di pertinenza di un fabbricato di altra proprietà, non interessato dalla presente procedura esecutiva, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

L'immobile attualmente risulta attualmente allo stato incolto con presenza di vegetazione spontanea. In sede di sopralluogo è stato riscontrato che il terreno risulta in parte occupato dalla strada di accesso e dall'area esterna di pertinenza di un fabbricato di altra proprietà, non interessato dalla presente procedura esecutiva, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

L'immobile attualmente risulta attualmente allo stato incolto con presenza di vegetazione spontanea. In sede di sopralluogo è stato riscontrato che il terreno risulta in parte occupato dalla strada di accesso, dal muro di contenimento terra e dall'area esterna di pertinenza di un fabbricato di altra proprietà, non interessato dalla presente procedura esecutiva, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758. La particella risulta in parte, sul lato est, delimitata da una recinzione in rete metallica plastificata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1983 al 19/06/1996	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/09/1989	60621	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	18/10/1989	10562	7375
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/06/1996 al 07/12/2000	**** Omissis ****, proprietà 1/2; **** Omissis ****, proprietà 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	19/06/1996	17031	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	24/06/1996	7799	5549
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/12/2000 al 10/06/2005	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	07/12/2000	21132	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare	12/12/2000	15089	9860/9861
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/06/2005 al	**** Omissis ****,	Atto di compravendita			

30/10/2009	proprietà 1/1	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		**** Omissis ****		10/06/2005	213474	40028	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare		15/06/2005	9512	5581	
		Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Atto di compravendita					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		**** Omissis ****		30/10/2009	57929	24711	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare		13/11/2009	19293	11605	
Registrazione							
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Conferimento in società					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		**** Omissis ****		18/12/2013	245937	61336	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare		31/12/2013	15975	11816	
Registrazione							
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 08/01/2014 al 21/11/2024	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Mutamento di denominazione o ragione sociale					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		**** Omissis ****		08/01/2014	246063	61435	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di		21/01/2014	783	644			

ASTE GIUDIZIARIE®	pubblicità immobiliare	ASTE GIUDIZIARIE®		
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.
- Il bene in oggetto è attualmente intestato alla società **** Omissis **** con sede in Teramo (TE), C.F. **** Omissis ****, in forza di un atto di conferimento in società e successiva mutazione di denominazione o ragione sociale effettuati in data successiva al pignoramento.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1983 al 19/06/1996	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/09/1989	60621	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	18/10/1989	10562	7375
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/06/1996 al 07/12/2000	**** Omissis ****, proprietà 1/2; **** Omissis ****, proprietà 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	19/06/1996	17031	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	24/06/1996	7799	5549
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2000 al 10/06/2005	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	07/12/2000	21132	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	12/12/2000	15089	9860/9861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2005 al 30/10/2009	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/06/2005	213474	40028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	15/06/2005	9512	5581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	30/10/2009	57929	24711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	13/11/2009	19293	11605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		**** Omissis ****	18/12/2013	245937	61336	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	31/12/2013	15975	11816	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 08/01/2014 al 24/11/2015	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Mutamento di denominazione o ragione sociale				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		**** Omissis ****	08/01/2014	246063	61435	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	21/01/2014	783	644	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.
- Il bene in oggetto è attualmente intestato alla società **** Omissis **** con sede in Teramo (TE), C.F. **** Omissis ****, in forza di un atto di conferimento in società e successiva mutazione di denominazione o ragione sociale effettuati in data successiva al pignoramento.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Periodo Dal 21/05/1983 al 19/06/1996	Proprietà **** Omissis ****, proprietà 1/1	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/09/1989	60621	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	18/10/1989	10562	7375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/1996 al 07/12/2000	**** Omissis ****, proprietà 1/2, **** Omissis ****, proprietà 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	19/06/1996	17031	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	24/06/1996	7799	5549
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/12/2000 al 10/06/2005	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	07/12/2000	21132	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare	12/12/2000	15089	9860/9861
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/06/2005 al 30/10/2009	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/06/2005	213474	40028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	15/06/2005	9512	5581
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	30/10/2009	57929	24711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	13/11/2009	19293	11605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/12/2013	245937	61336
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	31/12/2013	15975	11816
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2014 al 21/11/2024	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	08/01/2014	246063	61435
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di pubblicità immobiliare	21/01/2014	783	644
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.
- Il bene in oggetto è attualmente intestato alla società **** Omissis **** con sede in Teramo (TE), C.F. **** Omissis ****, in forza di un atto di conferimento in società e successiva mutazione di denominazione o ragione sociale effettuati in data successiva al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 22/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Teramo il 09/02/2002
Reg. gen. 1896 - Reg. part. 245
Quota: 1/1
Importo: € 585.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 567.647,00
Spese: € 17.353,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 04/01/2002
N° repertorio: 53269
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito
Iscritto a Teramo il 13/06/2002
Reg. gen. 8893 - Reg. part. 1369
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.210,20
Spese: € 49.789,80
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 12/06/2002
N° repertorio: 58732
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/07/2008
Reg. gen. 13055 - Reg. part. 2687
Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Data: 14/07/2008
N° repertorio: 756/2008

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria in rinnovazione
Iscritto a Teramo il 14/12/2021
Reg. gen. 19173 - Reg. part. 2198
Quota: 1/1
Importo: € 585.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 567.647,00
Rogante: Nataio **** Omissis ****
Data: 04/01/2002
N° repertorio: 53269

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 29/06/2010
Reg. gen. 10867 - Reg. part. 6108
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Teramo il 07/09/2010
Reg. gen. 15019 - Reg. part. 8621
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 09/05/2012
Reg. gen. 6724 - Reg. part. 5006
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 22/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Teramo il 09/02/2002
Reg. gen. 1896 - Reg. part. 245
Quota: 1/1
Importo: € 585.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 567.647,00
Spese: € 17.353,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 04/01/2002
N° repertorio: 53269
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito
Iscritto a Teramo il 13/06/2002
Reg. gen. 8893 - Reg. part. 1369
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.210,20
Spese: € 49.789,80
Data: 12/06/2002
N° repertorio: 58732
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/07/2008
Reg. gen. 13055 - Reg. part. 2687
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Data: 14/07/2008
N° repertorio: 756/2008
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria in rinnovazione
Iscritto a Teramo il 14/12/2021
Reg. gen. 19173 - Reg. part. 2198
Quota: 1/1
Importo: € 585.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 567.647,00

Trascrizioni**• Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 29/06/2010
Reg. gen. 10867 - Reg. part. 6108
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

• Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione

Trascritto a Teramo il 07/09/2010
Reg. gen. 15019 - Reg. part. 8621
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

• Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Teramo il 09/05/2012
Reg. gen. 6724 - Reg. part. 5006
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 22/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni**• Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria

Iscritto a Teramo il 09/02/2002
Reg. gen. 1896 - Reg. part. 245
Quota: 1/1
Importo: € 585.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 567.647,00
Spese: € 17.353,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 04/01/2002
N° repertorio: 53269

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di debito

Iscritto a Teramo il 13/06/2002
Reg. gen. 8893 - Reg. part. 1369

Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.210,20
Spese: € 49.789,80
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 12/06/2002
N° repertorio: 58372

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 28/07/2008
Reg. gen. 13055 - Reg. part. 2687

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.000,00

Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo

Data: 14/07/2008

N° repertorio: 756/2008

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria in rinnovazione

Iscritto a Teramo il 14/12/2021

Reg. gen. 19173 - Reg. part. 2198

Quota: 1/1

Importo: € 585.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 567.647,00

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: 04/01/2002

N° repertorio: 53269

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 29/06/2010

Reg. gen. 10867 - Reg. part. 6108

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Teramo il 07/09/2010

Reg. gen. 15019 - Reg. part. 8621

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 09/05/2012

Reg. gen. 6724 - Reg. part. 5006

Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Il bene in procedura in base al Certificato di Destinazione Urbanistica ricade in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Teramo in "Zona E - Zone destinate all'agricoltura" regolata dall' Art. X delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui il 40% ricadente in base al Piano per l'Assetto Idrogeologico PAI in "Zona di pericolosità elevata". In base al Piano Regionale Paesistico il 69,5% della superficie ricade in "Zona A1 - Conservazione integrale" e il 30,5% in "Zona A2 - Conservazione parziale".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Il bene in procedura in base al Certificato di Destinazione Urbanistica ricade in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Teramo in Zona B2 - Zone parzialmente edificate in area urbana" regolata dall'Art. VII.5 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il 99,8% la particella in base al "Piano Regionale Paesistico" ricade in "Zona C1 - Trasformazione condizionata" e per lo 0,2% in "Zona A2 - Conservazione parziale".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Il bene in procedura in base al Certificato di Destinazione Urbanistica ricade in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Teramo, per il 79,3 % della superficie in "Zone B2 - Zone parzialmente edificate in area urbana" regolate dall'art. VII.5 delle Norme Tecniche di Attuazione e per il 20,7% in "Zona F2 - Zone destinate alla viabilità ed alle ferrovie" regolate dall'art. XI.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. In base al Piano Regionale Paesistico la particella ricade per l'intera superficie in "Zona C1 - Trasformazione condizionata".

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, accessibilità, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano
Appezamento di terreno sito a Teramo (TE) in Via Fonte Baiano della superficie di mq. 3.010, attualmente incolto, ricadente in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Teramo in "Zona C3 - Zona di espansione di integrazione urbana", regolata dall'Art. VIII.6 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il terreno risulta attraversato sul lato ovest da una strada asfaltata di accesso alle abitazioni vicine e, in parte, da una linea elettrica aerea su pali. Sulla particella che identifica il bene immobile, distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 con il mappale n. 18, è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 18, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 60.200,00

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in esame è stato utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo.

La media dei prezzi dei beni analoghi utilizzati è stata temperata positivamente e/o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima considerando in particolare la situazione in cui verte il mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale ed, in particolare, a scala locale.

In base alle descrizioni sopra riportate, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti mediante annunci immobiliari, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure concorsuali, esiti di vendite giudiziarie recenti.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, destinazione urbanistica, caratteristiche e dotazione di servizi della zona, stato di manutenzione, coltivazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, andamento del mercato immobiliare della zona. Per la determinazione del valore unitario al metroquadro attribuito all'immobile, il sottoscritto ha tenuto conto anche della conformazione planimetrica del terreno, della morfologia, dell'accessibilità e del vincolo di inedificabilità posto sulla particella a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario, con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dall'appezamento di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 18.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Teramo (TE) - Fonte Baiano	3010,00 mq	20,00 €/mq	€ 60.200,00	100,00%	€ 60.200,00
				Valore di stima:	€ 60.200,00

Valore di stima: € 60.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 42.000,00

Il valore dei diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 del bene immobile in procedura facenti parte del presente lotto di vendita, è determinato in € 42.000 (Euro quarantaduemila/00), considerando un abbattimento pari al 30% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva, del vincolo di inedificabilità posto sulla particella che identifica il terreno con atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875, della presenza sul terreno di una strada asfaltata di accesso alle abitazioni vicine e di una linea elettrica aerea su pali.

LOTTO 5

Appezamento di terreno sito a Teramo (TE) in Via Fonte Baiano della superficie complessiva di mq. 7.900, attualmente incolto, costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Via Fonte Baiano
Porzione di appezzamento di terreno sito a Teramo (TE) in Via Fonte Baiano della superficie di mq. 3.575, attualmente incolto, distinto al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1375, ricadente in base al Piano Regolatore Generale vigente in "Zona E - Zone destinate all'agricoltura" regolata dall' Art. X delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui il 40% è in base al Piano per l'Assetto

Idrogeologico PAI in "Zona di pericolosità elevata". In base al Piano Regionale Paesistico il 69,5% della superficie ricade in "Zona A1 - Conservazione integrale" e il 30,5% in "Zona A2 - Conservazione parziale"; Il bene risulta in parte occupato dal muro di contenimento terra e dall'area esterna di pertinenza del fabbricato di altra proprietà, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758, non interessato dalla presente procedura esecutiva. Sulla particella è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1375, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 10.725,00

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in esame è stato utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo.

La media dei prezzi dei beni analoghi utilizzati è stata temperata positivamente e/o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima considerando in particolare la situazione in cui verte il mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale ed, in particolare, a scala locale.

In base alle descrizioni sopra riportate, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti mediante annunci immobiliari, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure concorsuali, esiti di vendite giudiziarie recenti.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, destinazione urbanistica, caratteristiche e dotazione di servizi della zona, stato di manutenzione, coltivazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, andamento del mercato immobiliare della zona. Per la determinazione del valore unitario al metro quadro attribuito all'immobile, il sottoscritto ha tenuto conto anche della conformazione planimetrica del terreno, della morfologia, dell'accessibilità e del vincolo di inedificabilità posto sulla particella a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario, con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno comprendere il presente bene in un unico lotto di vendita, costituito da un unico appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 con le p.lle 1375, 1755 e 1757.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano

Porzione di appezzamento di terreno sito a Teramo (TE) in Via Fonte Baiano della superficie di mq. 1415, attualmente incolto, distinto al Catasto Terreni del Comune di Teramo al Foglio 67 con la p.lla 1755, ricadente in base al Piano Regolatore Generale vigente in "Zona B2 - Zone parzialmente edificate in area urbana" regolata dall'Art. VII.5 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il 99,8% la particella in base al "Piano Regionale Paesistico" ricade in "Zona C1 - Trasformazione condizionata" e per lo 0,2% in "Zona A2 - Conservazione parziale"; Il bene risulta in parte occupato dalla strada di accesso e dall'area esterna di pertinenza del fabbricato di altra proprietà, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758, non interessato dalla presente procedura esecutiva. Sulla particella è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1755, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 4.245,00

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in esame è stato utilizzato il metodo di stima

diretto attraverso il procedimento comparativo.

La media dei prezzi dei beni analoghi utilizzati è stata temperata positivamente e/o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima considerando in particolare la situazione in cui verte il mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale ed, in particolare, a scala locale.

In base alle descrizioni sopra riportate, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti mediante annunci immobiliari, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure concorsuali, esiti di vendite giudiziarie recenti.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, destinazione urbanistica, caratteristiche e dotazione di servizi della zona, stato di manutenzione, coltivazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, andamento del mercato immobiliare della zona. Per la determinazione del valore unitario al metroquadrato attribuito all'immobile, il sottoscritto ha tenuto conto anche della conformazione planimetrica del terreno, della morfologia, dell'accessibilità e del vincolo di inedificabilità posto sulla particella a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario, con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno comprendere il presente bene in un unico lotto di vendita, costituito da un unico appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 con le p.lle 1375, 1755 e 1757.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Teramo (TE) – Via Fonte Baiano

Porzione di appezzamento di terreno sito a Teramo (TE) in Via Fonte Baiano della superficie complessiva di mq. 2.910, attualmente incolto, distinto al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 p.la 1757, ricadente in base al Piano Regolatore Generale Vigente per il 79,3 % della superficie in "Zone B2 - Zone parzialmente edificate in area urbana" regolate dall'art. VII.5 delle Norme Tecniche di Attuazione e per il 20,7% in "Zona F2 - Zone destinate alla viabilità ed alle ferrovie" regolate dall'art. XI.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. In base al Piano Regionale Paesistico la particella ricade per l'intera superficie in "Zona C1 - Trasformazione condizionata". Il bene risulta in parte occupato dalle strade di accesso, dal muro di contenimento terra e dall'area esterna di pertinenza del fabbricato di altra proprietà, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.la 1758, non interessato dalla presente procedura esecutiva. Sulla particella è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1757, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 8.730,00

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in esame è stato utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo.

La media dei prezzi dei beni analoghi utilizzati è stata temperata positivamente e/o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima considerando in particolare la situazione in cui verte il mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale ed, in particolare, a scala locale.

In base alle descrizioni sopra riportate, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti mediante annunci immobiliari, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure concorsuali, esiti di vendite giudiziarie recenti.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, destinazione urbanistica, caratteristiche e dotazione di servizi della zona, stato di manutenzione, coltivazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, andamento del mercato immobiliare della zona. Per la determinazione del valore unitario al metroquadrato attribuito all'immobile, il sottoscritto ha tenuto conto anche della conformazione planimetrica del terreno, della morfologia, dell'accessibilità e del vincolo di inedificabilità posto sulla particella a seguito di un atto

unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario, con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno comprendere il presente bene in un unico lotto di vendita, costituito da un unico appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 con le p.lle 1375, 1755 e 1757.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Teramo (TE) - Fonte Baiano	3575,00 mq	3,00 €/mq	€ 10.725,00	100,00%	€ 10.725,00
Bene N° 6 - Terreno Teramo (TE) - Fonte Baiano	1415,00 mq	3,00 €/mq	€ 4.245,00	100,00%	€ 4.245,00
Bene N° 7 - Terreno Teramo (TE) - Fonte Baiano	2910,00 mq	3,00 €/mq	€ 8.730,00	100,00%	€ 8.730,00
				Valore di stima:	€ 23.700,00

Valore di stima: € 23.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 16.500,00

- Il valore dei diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 dei beni immobili facenti parte del presente lotto di vendita, è determinato in € 16.500,00 (Euro sedicimilacinquecento/00), considerando un abbattimento pari al 30% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva, del vincolo di inedificabilità posto sulla particella che identifica il terreno con atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875, della presenza sul terreno di una strada di accesso, di un muro di contenimento terra e dall'area esterna di pertinenza del fabbricato di altra

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- Come già ampiamente descritto sulle particelle che identificano i beni immobili in procedura è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.

I beni immobili risultano in parte occupati dalle strade di accesso, dal muro di contenimento terra e dall'area esterna di pertinenza del fabbricato di altra proprietà, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758, non interessato dalla presente procedura esecutiva. Parte della p.lla 1757 di cui al lotto n. 5, risulta sul lato est delimitata da una rete metallica plastificata.

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'Omero, li 25/11/2024

L'ausiliario
Arch. Marini Gianfranco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visure catastali ed estratto di mappa
- ✓ N° 2 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 - Certificato di Destinazione Urbanistica e stralcio P.R.G.
- ✓ N° 4 - Copia atti di provenienza
- ✓ N° 5 - Copia visura camerale della società in procedura
- ✓ N° 6 - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 - Prospetto riepilogativo per vendita
- ✓ N° 9 - Copia elaborato peritale versione privacy

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Via Fonte Baiano
Appezamento di terreno sito a Teramo (TE) in Via Fonte Baiano della superficie di mq. 3.010, attualmente incolto, ricadente in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Teramo in "Zona C3 - Zona di espansione di integrazione urbana", regolata dall'Art. VIII.6 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il terreno risulta attraversato sul lato ovest da una strada asfaltata di accesso alle abitazioni vicine e, in parte, da una linea elettrica aerea su pali. Sulla particella che identifica il bene immobile, distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 con il mappale n. 18, è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio Dott. **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 18, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in procedura in base al Certificato di Destinazione Urbanistica ricade in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Teramo in "Zona C3 - Zona di espansione urbana", regolata dall'Art. VIII.6 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 42.000,00

LOTTO 5

Appezamento di terreno sito a Teramo (TE) in Via Fonte Baiano della superficie complessiva di mq. 7.900, attualmente incolto, costituito da tre particelle contigue, ricadente in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Teramo come segue:

Foglio 67 p.lla 1375 di superficie pari a mq. 3575 ricadente in "Zona E - Zone destinate all'agricoltura" regolata dall' Art. X delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui il 40% ricadente in base al Piano per l'Assetto Idrogeologico PAI in "Zona di pericolosità elevata". In base al Piano Regionale Paesistico il 69,5% della superficie ricade in "Zona A1 - Conservazione integrale" e il 30,5% in "Zona A2 - Conservazione parziale";

Foglio 67 p.lla 1755 di superficie pari a mq. 1415 ricadente in "Zona B2 - Zone parzialmente edificate in area urbana" regolata dall'Art. VII.5 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il 99,8% la particella in base al "Piano Regionale Paesistico" ricade in "Zona C1 - Trasformazione condizionata" e per lo 0,2% in "Zona A2 - Conservazione parziale";

Foglio 67 p.lla 1757 di superficie pari a mq. 2.910 ricadente per il 79,3 % della superficie in "Zone B2 - Zone parzialmente edificate in area urbana" regolate dall'art. VII.5 delle Norme Tecniche di Attuazione e per il 20,7% in "Zona F2 - Zone destinate alla viabilità ed alle ferrovie" regolate dall'art. XI.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. In base al Piano Regionale Paesistico la particella ricade per l'intera superficie in "Zona C1 - Trasformazione condizionata". L'appezzamento di terreno risulta in parte occupato dalle strade di accesso, dal muro di contenimento terra e dall'area esterna di pertinenza del fabbricato di altra proprietà, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758, non interessato dalla presente procedura esecutiva.

L'appezzamento di terreno confina a nord con stessa proprietà p.lla 18 e altra proprietà p.lla 1029, ad est con altra proprietà p.lle 1966, 960, 1758, 104, 958 e 105, a sud con altra proprietà p.lle 2123, 2124, 2128, 2138, 2139 e 2134, ad ovest con altra proprietà p.lle 206 e p.lla 114 del foglio 66, salvo se altri e/o variati.

- Sulle particelle che costituiscono l'appezzamento di terreno, distinte al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 con i mappali nn. 1375, 1755 (già p.lla 1026) e 1757 (già p.lla 1378), è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.

Prezzo base d'asta: € 16.500,00



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Via Fonte Baiano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 18, Qualità Seminativo	Superficie	3010,00 mq
Stato conservativo:	La particella di terreno agricolo è ubicata in posizione leggermente collinare, con prevalente esposizione a sud-est e risulta attualmente allo stato incolto, con presenza di diverse piante, arbusti e vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno sito a Teramo (TE) in Via Fonte Baiano della superficie di mq. 3.010, attualmente incolto, ricadente in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Teramo in "Zona C3 - Zona di espansione di integrazione urbana", regolata dall'Art. VIII.6 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il terreno risulta attraversato sul lato ovest da una strada asfaltata di accesso alle abitazioni vicine e, in parte, da una linea elettrica aerea su pali. Sulla particella che identifica il bene immobile, distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 con il mappale n. 18, è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.500,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Via Fonte Baiano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1375, Qualità Bosco ceduo	Superficie	3575,00 mq
Stato conservativo:	La particella di terreno agricolo è ubicata in posizione leggermente collinare, con prevalente esposizione a sud e risulta attualmente allo stato incolto, con presenza di diverse piante, arbusti e vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Porzione di apezzamento di terreno sito a Teramo (TE) in Via Fonte Baiano della superficie di mq. 3.575, attualmente incolto, distinto al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1375, ricadente in base al Piano Regolatore Generale vigente in "Zona E - Zone destinate all'agricoltura" regolata dall' Art. X delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui il 40% e in base al Piano per l'Assetto Idrogeologico PAI in "Zona di pericolosità elevata". In base al Piano Regionale Paesistico il 69,5% della superficie ricade in "Zona A1 - Conservazione integrale" e il 30,5% in "Zona A2 - Conservazione parziale"; Il bene risulta in parte occupato dal muro di contenimento terra e dall'area esterna di pertinenza del fabbricato di altra proprietà, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758, non interessato dalla presente procedura esecutiva. Sulla particella è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata		

	autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Teramo (TE) – Via Fonte Baiano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1755, Qualità Bosco ceduo	Superficie	1415,00 mq
Stato conservativo:	La particella di terreno agricolo è ubicata in posizione leggermente collinare, con prevalente esposizione a sud-ovest e risulta attualmente allo stato incolto, con presenza di diverse piante, arbusti e vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Porzione di appezzamento di terreno sito a Teramo (TE) in Via Fonte Baiano della superficie di mq. 1415, attualmente incolto, distinto al Catasto Terreni del Comune di Teramo al Foglio 67 con la p.lla 1755, ricadente in base al Piano Regolatore Generale vigente in "Zona B2 - Zone parzialmente edificate in area urbana" regolata dall'Art. VII.5 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il 99,8% la particella in base al "Piano Regionale Paesistico" ricade in "Zona C1 - Trasformazione condizionata" e per lo 0,2% in "Zona A2 - Conservazione parziale"; il bene risulta in parte occupato dalla strada di accesso e dall'area esterna di pertinenza del fabbricato di altra proprietà, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758, non interessato dalla presente procedura esecutiva. Sulla particella è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Teramo (TE) – Via Fonte Baiano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1757, Qualità Seminativo	Superficie	2910,00 mq
Stato conservativo:	La particella di terreno agricolo è ubicata in posizione leggermente collinare, con prevalente esposizione a sud-ovest e risulta attualmente allo stato incolto, con presenza di diverse piante, arbusti e vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Porzione di appezzamento di terreno sito a Teramo (TE) in Via Fonte Baiano della superficie complessiva di mq. 2.910, attualmente incolto, distinto al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 67 p.lla 1757, ricadente in base al Piano Regolatore Generale Vigente per il 79,3 % della superficie in "Zone B2 - Zone parzialmente edificate in area urbana" regolate dall'art. VII.5 delle Norme Tecniche di Attuazione e per il 20,7% in "Zona F2 - Zone destinate alla viabilità ed alle ferrovie" regolate dall'art. XI.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. In base al Piano Regionale Paesistico la particella ricade per l'intera superficie in "Zona C1 - Trasformazione condizionata". Il bene risulta in parte occupato dalle strade di accesso, dal muro di contenimento terra e dall'area esterna di pertinenza del fabbricato di altra proprietà, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 67 con la p.lla 1758, non interessato dalla presente procedura esecutiva. Sulla particella è stato posto un vincolo di inedificabilità a seguito di un atto unilaterale di obbligo edilizio costituito dal precedente proprietario con scrittura privata autenticata a ministero del		

	Notaio **** Omissis **** con sede a Teramo, in data 19/05/1990 Rep. 64152, trascritta a Teramo il 25/05/1990 al Reg. Gen. 5350 e al Reg. Part. 3875.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI



Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Teramo il 09/02/2002
Reg. gen. 1896 - Reg. part. 245
Quota: 1/1
Importo: € 585.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 567.647,00
Spese: € 17.353,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 04/01/2002
N° repertorio: 53269
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito
Iscritto a Teramo il 13/06/2002
Reg. gen. 8893 - Reg. part. 1369
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.210,20
Spese: € 49.789,80
Rogante: **** Omissis ****
Data: 12/06/2002
N° repertorio: 58372
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/07/2008
Reg. gen. 13055 - Reg. part. 2687
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Data: 14/07/2008
N° repertorio: 756/2008
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria in rinnovazione
Iscritto a Teramo il 14/12/2021
Reg. gen. 19173 - Reg. part. 2198
Quota: 1/1
Importo: € 585.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 567.647,00
Rogante: **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 29/06/2010

Reg. gen. 10867 - Reg. part. 6108

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 09/05/2012

Reg. gen. 6724 - Reg. part. 5006

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria

Iscritto a Teramo il 09/02/2002

Reg. gen. 1896 - Reg. part. 245

Quota: 1/1

Importo: € 585.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 567.647,00

Spese: € 17.353,00

Rogante: **** Omissis ****

Data: 04/01/2002

N° repertorio: 53269

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito

Iscritto a Teramo il 13/06/2002

Reg. gen. 8893 - Reg. part. 1369

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 130.210,20

Spese: € 49.789,80

Rogante: **** Omissis ****

Data: 12/06/2002

N° repertorio: 58732

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 28/07/2008

Reg. gen. 13055 - Reg. part. 2687

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Data: 14/07/2008
N° repertorio: 756/2008

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria in rinnovazione
Iscritto a Teramo il 14/12/2021
Reg. gen. 19173 - Reg. part. 2198
Quota: 1/1
Importo: € 585.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 567.647,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 04/01/2002
N° repertorio: 53269

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 29/06/2010
Reg. gen. 10867 - Reg. part. 6108
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 09/05/2012
Reg. gen. 6724 - Reg. part. 5006
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA FONTE BAIANO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Teramo il 09/02/2002
Reg. gen. 1896 - Reg. part. 245
Quota: 1/1
Importo: € 585.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 567.647,00
Spese: € 17.353,00
Rogante: **** Omissis ****



ASTE GIUDIZIARIE®
Data: 04/01/2002

N° repertorio: 53269

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito

Iscritto a Teramo il 13/06/2002

Reg. gen. 8893 - Reg. part. 1369

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 130.210,20

Spese: € 49.789,80

Data: 12/06/2002

N° repertorio: 58732

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 28/07/2008

Reg. gen. 13055 - Reg. part. 2687

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.000,00

Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo

Data: 14/07/2008

N° repertorio: 756/2008

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria in rinnovazione

Iscritto a Teramo il 14/12/2021

Reg. gen. 19173 - Reg. part. 2198

Quota: 1/1

Importo: € 585.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 567.647,00

Rogante: **** Omissis ****

Data: 04/01/2002

N° repertorio: 53269

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 29/06/2010

Reg. gen. 10867 - Reg. part. 6108

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 09/05/2012

Reg. gen. 6724 - Reg. part. 5006

Quota: 1/1

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Teramo il 09/02/2002
Reg. gen. 1896 - Reg. part. 245
Quota: 1/1
Importo: € 585.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 567.647,00
Spese: € 17.353,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 04/01/2002
N° repertorio: 53269
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito
Iscritto a Teramo il 13/06/2002
Reg. gen. 8893 - Reg. part. 1369
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.210,20
Spese: € 49.789,80
Rogante: **** Omissis ****
Data: 12/06/2002
N° repertorio: 58372
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/07/2008
Reg. gen. 13055 - Reg. part. 2687
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Data: 14/07/2008
N° repertorio: 756/2008
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria in rinnovazione
Iscritto a Teramo il 14/12/2021
Reg. gen. 19173 - Reg. part. 2198
Quota: 1/1
Importo: € 585.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 567.647,00
Rogante: **** Omissis ****



ASTE
GIUDIZIARIE

Data: 04/01/2002

N° repertorio: 53269

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 09/05/2012

Reg. gen. 6724 - Reg. part. 5006

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE

