

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Gesualdo Biagio, nell'Esecuzione Immobiliare 223/2014 del R.G.E.

contro

\*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*)



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Pagliare .....	3
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Pagliare Vecchia .....	3
Lotto 1.....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni.....	5
Servitù.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Lotto 2.....	8
Titolarità .....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali .....	9
Precisazioni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
<b>Lotto 1</b> .....	12
<b>Lotto 2</b> .....	13



## INCARICO

---

In data 13/11/2014, il sottoscritto Geom. Di Gesualdo Biagio, con studio in Via Galileo Galilei, 114 - 64100 - Teramo (TE), email biagiodigesualdo@alice.it, PEC biagio.digesualdo@geopec.it, Tel. 329 00 54 882, Fax 0861 587 945, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Pagliare
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Pagliare Vecchia

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - LOCALITÀ PAGLIARE**

---

Appezamento di terreno, della superficie catastale di mq 3.883, di forma irregolare, con fondo naturale (con alcune piante di ulivo), pressoché pianeggiante, sito in zona (località "Pagliare") urbanizzata sia dal punto di vista primario che secondario.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - LOCALITÀ PAGLIARE VECCHIA**

---

Appezamento di terreno, della superficie catastale di mq 3.700, di forma irregolare, pressoché pianeggiante.

Il terreno è sito in località Pagliare Vecchia del comune di Morro D'Oro; di forma irregolare, è quasi completamente recintato (eccezione fatta per il lato Sud) è attualmente adibito a deposito materiale ed attrezzature edili.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Pagliare

## TITOLARITÀ

---

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



- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (TE)



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

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

Gli immobili sono di proprietà della Società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* .

## CONFINI

Il terreno confina con le proprietà \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (particella 87), \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\* \*\*\*\*\* Anna \*\*\*\*\* (particella 829), \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (particella 331), \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* & \*\*\*\*\* (particella 115), \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (particella 455), salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (particella 828)	3883,00 mq	3883,00 mq	1,00	3883,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3883,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3883,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la consistenza superficiale dell'unità immobiliare si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale della stessa.

## 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
26	828				Seminativo arborato irriguo	2	00 38 83	35,09	26,07	



Gli immobili intestano, attualmente, alla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*.

L'unità immobiliare di cui alla particella 828 deriva dalla particella 88 (di mq 4.730 - frazionamento dekl 17/05/2006, n° 895691/2006)



## PRECISAZIONI

---

1. Esiste corrispondenza tra i dati catastali riportati nel pignoramento immobiliare e quelli delle attuali partite catastali, eccezione fatta per la denominazione dell'intestato.

2. Esiste corrispondenza tra la denominazione della società esecutata proprietaria degli immobili e quella riportata nel pignoramento immobiliare.

3. Gli immobili risulterebbero essere soggetti ad I.V.A.. Si rimanda, comunque, alla valutazione del Professionista Delegato alle Operazioni di Vendita.

4. Per il calcolo della superficie commerciale degli immobili è stata considerata la superficie catastale degli stessi.

5. Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, i vincoli e le prescrizioni derivanti dagli atti di provenienza e dalle servitù costituite, la situazione urbanistico/edilizia e catastale, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, il persistente periodo di crisi economica. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio ("Osservatorio Mercato Immobiliare") ed i valori commerciali delle aree edificabili determinati con Delibera di Consiglio Comunale di Morro D'Oro n° 24 del 9/09/2014. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. La stima è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili.

## SERVITÙ

---

Sul terreno oggetto di pignoramento è stata costituita una servitù di acquedotto con atto trascritto in data 17/04/1989, al n° 2823 di formalità.

Nell'atto di vendita a rog. Not. L. De Galitiis del 6/12/2006, rep. 87415, il venditore si è riservato, per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, il diritto di passaggio da esercitarsi su parte dell'area compravenduta, mediante una piccola area di terreno di forma triangolare della superficie di mq 2 circa, che dipartendosi dalla residua proprietà del venditore (particella 829 del foglio 26), costeggiando i confini Nord ed Est della particella 828, raggiunge la residua proprietà del venditore medesimo, altrimenti interclusa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Gli immobili oggetto di pignoramento sono composti da terreni.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2012 al 21/04/2015	***** con sede in ***** ***** (TE), partita I.V.A. *****	<b>Trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. De Galitiis Luigi	02/08/2012	96549	23038
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	10/08/2012	11851	8827
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Al società eseguita gli immobili erano pervenuti in forza dell'atto di trasformazione di società di cui sopra, dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , partita I.V.A. \*\*\*\*\*.

Alla predetta società, gli immobili erano pervenuti, dal sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , in forza di scrittura privata autenticata a rog. Not. De Galitiis del 6/12/2006, rep. 87415, trascritta in data 4/01/2007, al n° 189 di formalità.

Al Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* gli immobili erano pervenuti in forza dell'atto di vendita a rog. Not. Di Gianvito del \*\*/\*\*/\*\*\*\* , rep. 89936, trascritto in data 19/01/1974, dal sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a Roma il 13/07/1927.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 20/04/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Teramo il 22/03/2010

Reg. gen. 4572 - Reg. part. 1206

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

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

Contro \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Teramo il 29/03/2010

Reg. gen. 5031 - Reg. part. 1350

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

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

Contro \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 01/12/2010

Reg. gen. 19827 - Reg. part. 5261

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

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

Contro \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/08/2014

Reg. gen. 9645 - Reg. part. 1113

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

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

Contro \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*



### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 22/08/2014

Reg. gen. 10240 - Reg. part. 7765

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno oggetto di stima, visto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 13/04/2015, n° 1636, è ricompreso, secondo il P.R.E. vigente, all'interno del comparto "I".

il terreno ricade:

- in parte in Zona "B" Aree residenziali di completamento - Sottozona "B1" completamento direzionale - commerciale (art. 12);
- in parte nella Sottozona "F2 Verde Pubblico Attrezzato" (art. 16.2);
- in parte in zona "Verde di Rispetto Stradale".



Per maggiori dettagli, si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Pagliare Vecchia

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della Società \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*.

## CONFINI

I terreni confinano con proprietà \*\*\*\*\* (particella 289), \*\*\*\*\* (particelle 63 e 162), \*\*\*\*\* (particella 50), \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (particella 276), \*\*\*\*\* (particella 77), \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (particelle 342 e 369), salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (particella 20)	480,00 mq	480,00 mq	1,00	480,00 mq	0,00 m	
Terreno (particella 306)	2780,00 mq	2780,00 mq	1,00	2780,00 mq	0,00 m	
Terreno (particella 307)	440,00 mq	440,00 mq	1,00	440,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3700,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3700,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la consistenza superficiale dell'unità immobiliare si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale della stessa.

## 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
20	30				Seminativo	1	00 04 80	4,21	2,73	
20	306				Seminativo	1	00 27 80	24,41	15,79	
20	307				Seminativo	1	00 04 40	3,86	2,5	

### Corrispondenza catastale

Gli immobili intestato, attualmente, alla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*.

L'unità immobiliare di cui alla particella 306 deriva dalla particella 67 (di mq 3.220).

L'unità immobiliare di cui alla particella 307 deriva dalla particella 67 (di mq 3.220).

## PRECISAZIONI

1. Esiste corrispondenza tra i dati catastali riportati nel pignoramento immobiliare e quelli delle attuali partite catastali, eccezione fatta per la denominazione dell'intestato.

2. Esiste corrispondenza tra la denominazione della società esecutata proprietaria degli immobili e quella riportata nel pignoramento immobiliare.

3. Gli immobili risulterebbero essere soggetti ad I.V.A.. Si rimanda, comunque, alla valutazione del Professionista Delegato alle Operazioni di Vendita.

4. Per il calcolo della superficie commerciale degli immobili è stata considerata la superficie catastale degli stessi.

5. Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, i vincoli e le prescrizioni derivanti dagli atti di provenienza, la situazione urbanistico/edilizia e catastale, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, il persistente periodo di crisi

economica. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall’Agenzia del Territorio (“Osservatorio Mercato Immobiliare”) ed i valori commerciali delle aree edificabili determinati con Delibera di Consiglio Comunale di Morro D’Oro n° 24 del 9/09/2014. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all’ordinarietà. La stima è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lungo il perimetro dei terreni (eccezione fatta per il lato Sud), è stata realizzata una recinzione.

Da una verifica visiva e non strumentale, risulterebbe che sull'angolo Sud-Ovest dei terreni insisterebbero delle porzioni di fabbricato catastalmente individuate con la particella 369 (non oggetto di pignoramento). Si faccia anche riferimento agli elaborati grafici allegata alla D.I.A. prot. 3170 del 7/05/2008.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

Gli immobili sono soggetti ad un contratto di locazione di beni immobili del 3/03/2014, registrato in data 31/03/2014, al n° 382, serie 3.

Il contratto della durata di anni 6, decorrente dalla data del 03/03/2014, con termine in data 02/03/2020, prevede il tacito rinnovo a meno di disdetta 30 giorni prima della scadenza dello stesso.

Il canone stabilito è pari ad € 3.000,00 (tremila/00) anni, oltre I.V.A.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2012 al 21/04/2015	***** con sede in ***** ***** (**), partita I.V.A. *****	<b>Trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. De Galitiis Luigi	02/08/2012	96549	23038
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	10/08/2012	11851	8827
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Al società esecutata gli immobili erano pervenuti in forza dell'atto di trasformazione di società di cui sopra, dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* , con sede in Morro D'Oro, partita I.V.A. \*\*\*\*\*.

Alla predetta società, gli immobili erano pervenuti, dai sigg.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (per diritti pari a 5/13 della p.p.), \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\* , il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (per diritti pari a 2/13 della p.p.), \*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (per diritti pari a 2/13 della p.p.), \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (per diritti pari a 2/13 della p.p.), in forza dell'atto a rog. Not. De Galitiis del 29/12/2006, rep. 87609, trascritto in data 25/01/2007, al n° 1207 di formalità.

Ai predetti soggetti gli immobili erano pervenuti in forza dell'atto di accettazione tacita di eredità del sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\* \*\*\*\*\* , l'\*/\*\*/\*\*\*\* (deceduto in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*/), a rog. Not. T. De Rosa del 02/09/2006, rep. 31967, trascritto in data 28/09/2006, al n° 10657 di formalità e del successivo atto di divisione a stralcio a rog. Not. T. De Rosa, rep. 31967, trascritto in data 28/09/2006, al n° 10658 di formalità.

La successione in morte del sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , è stata trascritta in data 29/01/2007, al n° 1322 di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 20/04/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Teramo il 22/03/2010  
Reg. gen. 4572 - Reg. part. 1206  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Teramo il 29/03/2010  
Reg. gen. 5031 - Reg. part. 1350  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 01/12/2010  
Reg. gen. 19827 - Reg. part. 5261  
Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

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

Contro \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/08/2014

Reg. gen. 9645 - Reg. part. 1113

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

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

Contro \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*



### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 22/08/2014

Reg. gen. 10240 - Reg. part. 7765

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Visto quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 13/04/2015, prot. 1636, i terreni oggetto di stima, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- particelle 30 e 306: Zona "B Aree residenziali di completamento" - Sottozona "B4 - Completamento Frazioni";

- particella 307: Zona "Viabilità e Parcheggi".

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in allegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per quanto attiene alla recinzione esistente, per quanto accertabile presso gli Uffici Tecnici del Comune di Morro D'Oro, per la realizzazione della stessa, è stata presentata la D.I.A. prot. 3170 del 7/05/2008.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Stanti le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si propone la vendita degli stessi in n° 2 distinti lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---



- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Pagliare  
 Appezamento di terreno, della superficie catastale di mq 3.883, di forma irregolare, con fondo naturale (con alcune piante di ulivo), pressoché pianeggiante, sito in zona (località "Pagliare") urbanizzata sia dal punto di vista primario che secondario. Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 828, Qualità Seminativo arborato irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 194.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Terreno Morro d'Oro (TE) - Località Pagliare	3883,00 mq	50,00 €/mq	€ 194.150,00	100,00	€ 194.150,00
				Totale lotto:	€ 194.150,00

Valore di stima: € 194.150,00

Deprezzamento del 25,00 %

**Valore finale di stima: € 145.612,50**

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 145.612,50 considerando un abbattimento pari al 25% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Pagliare Vecchia  
 Appezamento di terreno, della superficie catastale di mq 3.700, di forma irregolare, pressoché pianeggiante. Il terreno è sito in località Pagliare Vecchia del comune di Morro D'Oro; di forma irregolare, è quasi completamente recintato (eccezione fatta per il lato Sud) è attualmente adibito a deposito materiale ed attrezzature edili. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 30, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 306, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 307, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 74.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Terreno Morro d'Oro (TE) - Località Pagliare Vecchia	3700,00 mq	20,00 €/mq	€ 74.000,00	100,00	€ 74.000,00



Totale lotto:	€ 74.000,00
---------------	-------------

Valore di stima: € 74.000,00

Deprezzamento del 25,00 %

**Valore finale di stima: € 55.500,00**



Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 55.500,00 considerando un abbattimento pari al 25% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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

Teramo, li 23/04/2015



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Gesualdo Biagio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Inquadramento territoriale LOTTO N° 1
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale LOTTO N° 1
- ✓ Altri allegati - Certificato di Destinazione Urbanistica LOTTI NN° 1-2
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica LOTTO N° 1
- ✓ Altri allegati - Inquadramento territoriale LOTTO N° 2
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale LOTTO N° 2
- ✓ Altri allegati - Documentazione comunale LOTTO N° 2
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica LOTTO N° 2
- ✓ Altri allegati - Relazione notarile ed ispezioni presso la Conservatoria RR.II.

