

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gatti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	9
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19

Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	23
Lotto 3.....	24
Descrizione.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	25
Titolarità	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	26
Confini	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	26
Consistenza	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	26
Cronistoria Dati Catastali	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	27
Dati Catastali	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	28
Precisazioni.....	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	28
Patti	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	29
Stato conservativo.....	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36.....	29

Stato di occupazione	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	30
Provenienze Ventennali.....	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	33
Normativa urbanistica.....	33
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	35
Regolarità edilizia.....	36
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	36
Vincoli od oneri condominiali	36
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	37
Stima / Formazione lotti	38
Lotto 1	38
Lotto 2	39
Lotto 3	39
Riserve e particolarità da segnalare.....	41
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	43
Lotto 3	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2021 del R.G.E.	47
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 432.300,00	47
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 275.950,00	47
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 207.000,00	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	49
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	49
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	49
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	50
Bene N° 4 - Complesso immobiliare ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	50

In data 23/09/2021, il sottoscritto Geom. Gatti Francesco, con studio in Via Paolino, 2 - 64012 - Campli (TE), email geom.francescogatti@gmail.com, PEC francesco.gatti@geopec.it, Tel. 0861 553 887, Fax 0861 553 887, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36 (Coord. Geografiche: 42°45'4.44"N 13°54'58.76"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36
- **Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36

DESCRIZIONE

Trattasi di complesso immobiliare che si sviluppa su più livelli (Piano terra e primo) con destinazione attuale d'uso sala degustazione, vendita ed esposizione, dispensa, cucina e locali accessori.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina con Strada Comunale Via Paduni, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali uso commerciale	271,92 mq	315,18 mq	1,00	315,18 mq	3,00 m	T

Locali Uso Commerciale	135,30 mq	165,32 mq	1,00	165,32 mq	3,27 m	1
Terrazza	103,03 mq	103,03 mq	0,25	25,76 mq	0,00 m	T
Terrazza	147,60 mq	147,60 mq	0,25	36,90 mq	0,00 m	1
Giardino	2824,00 mq	2824,00 mq	0,10	282,40 mq	0,00 m	T
Portico	9,14 mq	10,69 mq	0,30	3,21 mq	3,00 m	T
Area pavimentata	105,11 mq	105,11 mq	0,18	18,92 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				847,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				847,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/2002 al 24/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 468 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 50 Reddito dominicale € 8,78 Reddito agrario € 5,27
Dal 24/10/2002 al 04/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 468, Zc. 2 Categoria D8 Piano S1-T-1
Dal 04/11/2002 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 468, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 5.233,00 Piano S1-T-1
Dal 24/10/2012 al 07/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 468, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 5.233,00 Piano S1-T-1

I dati catastali corrispondono con i titolari reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	468		2	D8				5233 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rappresenta che la piantina catastale acquisita risulta difforme in quanto al piano terra è stata realizzata chiusura del terrazzo, ed alcune tramezzature interne.

PRECISAZIONI

Vi è contratto di affitto di fondi rustici trascritto in data 31/03/2021 al reg. gen. 5007 e reg. part. 3570 alla società **** Omissis ****, data di stipula il 30/03/2021, durata contratto di anni 15 dalla data del 30/03/2021.

PATTI

Vi è contratto di affitto di fondi rustici trascritto in data 31/03/2021 al reg. gen. 5007 e reg. part. 3570 alla società **** Omissis ****, data di stipula il 30/03/2021, durata contratto di anni 15 dalla data del 30/03/2021.

STATO CONSERVATIVO

Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto costare uno stato conservativo discreto, si evidenziano alcuni ponti di infiltrazione/umidità localizzati nella porzione di terrazza chiusa abusivamente.

PARTI COMUNI

Rimarranno cumini ai LOTTI 1 e 2 (area in verde sulle piantine) la centrale termica e la centrale idrica oltre al portico e porzione di area esterna al fine di poter usufruire dei locali tecnici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è ubicato in C.da Paduni, 10 del Comune di Giulianova (TE).

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti:

ambiente economico-sociale: buono;

la zona è urbanizzata, esterna al nucleo abitato, centrale, si trova in territorio rurale del comune di

Giulianova;

collegamenti stradali: buoni;

l'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario extraurbano, è collegato a breve distanza dal casello autostradale A14, e posizionato a breve distanza dalla SS16 (statale Adriatica).

condizioni climatiche: ottime, tipiche della zona collinare;

servizi direzionali e commerciali: nella zona, a media distanza, sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti:

Il fabbricato è in buono stato conservativo ed è costituito da una struttura in cemento armato con solai in laterocemento, muratura di tamponamento e tramezzi interni e divisori in laterizio;

la copertura in laterocemento è con tetto a falde e porzione con solaio in piano.

Le pareti esterne ed interne si presentano intonacate e tinteggiate.

Accessibilità: ottima;

Vi sono locali degustazione, ubicati ai vari piani, oltre ad uffici, cantina, magazzini al piano seminterrato, mentre in porzione del piano primo vi sono locali di sgombero.

Il locali si presentano in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di ml 3,00 al Piano terra, altezza media di ml 3.27 al piano primo e altezze di ml 3.05 e ml 2.75 al piano seminterrato.

La pavimentazione interna è in parte in gres, ed in parte in cotto;

la pavimentazioni e rivestimenti bagni e cucina è in gres.

Il bagni sono dotati dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, bidet, vater e doccia.

Infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc, infissi interni in legno tamburato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idro-termo-sanitario e terminali radiatori in alluminio.

Impianto elettrico sottotraccia.

Gli impianti sono in sufficiente stato di manutenzione, comunque e da verificare se a norma.

I locali sono con finiture idonee alle destinazioni d'uso preposte.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto trascritto in data 31/03/2021 al reg. gen. 5007 e reg. part. 3570 alla società **** Omissis ****, data di stipula il 30/03/2021, durata contratto di anni 15 dalla data del 30/03/2021.

La locazione è pattuita in € 8000.00 annui con canoni semestrali anticipati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20/01/2000 al	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento

26/10/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	20/01/2000	80	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	27/01/2000	833	1149
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Campitelli Franco	26/10/2012	41161	14603
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	08/11/2012	11239	15398
		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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 07/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale** derivante da ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 26/10/2007
Reg. gen. 19807 - Reg. part. 4425
Importo: € 28.003,68

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.001,84
Data: 11/10/2007
N° repertorio: 400217/1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/07/2021

Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8246

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli viene considerato nella decurtazione percentuale applicata al prezzo di stima del compendio pignorato.

NORMATIVA URBANISTICA

ART. 2.5.5 – D4 – ZONA PER ATTIVITA' AGRICOLE

[1] Comprende l'intero territorio comunale destinato alle attività agricole, ivi comprese quelle silvo-pastorali e zootecniche, di cui si intende conservare e valorizzare i caratteri essenziali morfologico - ambientali, salvaguardare il sistema idro-geologico e l'equilibrio ecologico naturale. Esso è articolato nelle sottozone:

D.4.1.a: per attività agricole ordinarie, comprendente tutto il territorio agricolo comunale, con esclusione delle sottozone D.4.1.b e D.4.2;

D.4.1.b: per attività in zone "agricole periurbane"

D.4.2: per attività agricole di interesse paesistico, comprendente le zone agricole interessate da vincolo di tutela paesaggistico (zona A12);

D.4.3: per rimessaggio di camper, roulotte e natanti, disciplinato dal successivo comma [7].

D.4.4: zona agricola di supporto e concentrazione.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono quelle necessarie all'esercizio dell'attività agricola e sono finalizzate a garantire, salvaguardare, qualificare e incentivare la funzione produttiva e ad assicurare, nel contempo, la messa in atto di interventi volti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli in relazione alle caratteristiche culturali e dimensionali del fondo rustico.

[3] Nella zona D.4.1.a sono consentite, ai soggetti indicati al successivo art. 2.5.7 e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi articoli da 2.5.7 a 2.5.18, le destinazioni d'uso relative alle categorie:

a1) abitazioni singole, limitatamente alle residenze a servizio del fondo;

e1) attività ricettive, limitatamente alle attività agrituristiche e campeggi ed

aree attrezzate per camper e roulotte nei limiti della L.R. 16/2000, art. 8;

l1) attività e spazi connessi con l'agricoltura e i suoli agricoli;

l2) impianti produttivi destinati a iniziative collegate con l'agricoltura e la difesa del suolo, limitatamente a Impianti tecnici di modesta entità;

n) utilizzazioni temporanee all'aperto.

Nella zona D.4.1.b sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona D.4.1.a ad esclusione di quelle di cui alle lettere e1 ed l2

[4] Nel recupero e riutilizzo di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in aggiunta alle destinazioni d'uso di cui al comma 3, sono inoltre ammesse le categorie:

a2) abitazioni collettive;

f1) attività artigianali di servizio (limitatamente alla produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni);

d1) commercio e paracommercio al dettaglio (limitatamente agli esercizi di somministrazione di cibi e bevande);

e1) attività ricettive, limitatamente a residenze turistico - alberghiere e residenze di campagna;

e2) servizi privati.

[5] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie di cui al precedente comma 4 utilizzate per osterie, ristoranti, trattorie e residenze turistico - alberghiere e alcune aree agricole connesse con campeggi ed aree attrezzate per roulotte e residenze temporanee e relativi servizi per attività agrituristiche, nei limiti di cui al successivo art. 2.5.13, possono essere utilizzate anche per le seguenti destinazioni d'uso:

e3) limitatamente ai parcheggi privati all'aperto;

e4) impianti sportivi privati all'aperto; previa richiesta diretta al Comune, possono essere coperti, limitatamente ai mesi invernali, per un periodo max di 180 giorni, con strutture precarie, facilmente rimovibili, quali teli sostenuti da tensostrutture e/o strutture geodetiche, ecc.

[6] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie di cui al precedente comma 4 utilizzate per strutture religiose, possono essere utilizzate anche per le seguenti destinazioni d'uso: giardini di pertinenza delle unità edilizie; parcheggi attrezzati scoperti, privati.

[7] La sottozona D.4.3 è destinata al rimessaggio all'aperto di camper, roulotte e natanti. Sono consentiti manufatti totalmente rimovibili per la guardiania, in ragione di una superficie coperta massima di mq. 40,00 per impianto; gli eventuali portici sono da computare tra le superfici coperte. La viabilità interna di servizio deve avere pavimentazioni permeabili. Nel caso di dismissione dell'impianto l'area assume la destinazione D.4.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Fabbricato realizzato in forza dei seguenti permessi edilizi

1) Concessione Edilizia n. 44/89 del 06/04/1989 (Concessione non reperita presso il Comune di Julianova);

2) Permesso di Costruire n. 17442/02 del 04/07/2002 Pratica Ed n. 109/2004 (I lavori individuati nella presente pratica sono stati parzialmente realizzati);

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto a quanto assentito lo stato dei luoghi risulta difforme per le seguenti condizioni:

- 1) Piano terra - nel PDC n. 17442/02 era stata assentita la realizzazione di ampliamento dei locali con realizzazione di porzione ex novo a destinazione "lavorazione e confezionamento" (non realizzata) oltre alla chiusura del terrazzo esistente per la realizzazione di locale "vendita ed esposizione prodotto" realizzata solo parzialmente come riportato negli allegati grafici;
- 2) Piano primo - dalla realizzazione dei locali al piano terra dovevano risultare dei terrazzi con accesso dal piano primo che, di conseguenza alle variazioni al piano terra, non sono stati realizzati, pertanto risulta sostanzialmente invariato;
- 3) Piano seminterrato - nel PDC n. 17442/02 era stata assentita la realizzazione di ampliamento dei locali con realizzazione di porzione ex novo a destinazione "Bottaia per invecchiamento vini" (non realizzata), mentre sono state realizzate in conformità tutte le divisioni e cambio d'uso dei locali esistenti, inoltre risultano invariati i locali tecnici esterni che sarebbero dovuti essere demoliti per la realizzazione dell'ampliamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione complesso immobiliare che si sviluppa su più livelli (Piano seminterrato) con destinazione attuale d'uso cantina, magazzini e sala degustazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina con Strada Comunale Via Paduni, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali uso commerciale	190,95 mq	217,29 mq	1,00	217,29 mq	3,05 m	S1

Cantina	182,09 mq	201,10 mq	0,50	100,55 mq	3,05 m	S1
Locale tecnico	8,00 mq	12,71 mq	0,20	2,54 mq	0,00 m	S1
Giardino	1906,00 mq	1906,00 mq	0,10	190,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				510,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				510,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/2002 al 24/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 468 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 50 Reddito dominicale € 8,78 Reddito agrario € 5,27
Dal 24/10/2002 al 04/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 468, Zc. 2 Categoria D8 Piano S1-T-1
Dal 04/11/2002 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 468, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 5.233,00 Piano S1-T-1
Dal 24/10/2012 al 07/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 468, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 5.233,00 Piano S1-T-1

I dati catastali corrispondono con i titolari reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	468		2	D8				5233 €	S1-T-1	

Si rappresenta che la piantina catastale acquisita risulta difforme in quanto al piano terra è stata realizzata chiusura del terrazzo, ed alcune tramezzature interne.

PRECISAZIONI

Vi è contratto di affitto di fondi rustici trascritto in data 31/03/2021 al reg. gen. 5007 e reg. part. 3570 alla società **** Omissis ****, data di stipula il 30/03/2021, durata contratto di anni 15 dalla data del 30/03/2021.

Vi è contratto di affitto di fondi rustici trascritto in data 31/03/2021 al reg. gen. 5007 e reg. part. 3570 alla società **** Omissis ****, data di stipula il 30/03/2021, durata contratto di anni 15 dalla data del 30/03/2021.

STATO CONSERVATIVO

Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto costare uno stato conservativo discreto.

Sull'aera di accesso del fabbricato verrà costituita servitù di passaggio per l'accesso ai terreni di cui al LOTTO 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è ubicato in C.da Paduni, 10 del Comune di Giulianova (TE).

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti:

ambiente economico-sociale: buono;

la zona è urbanizzata, esterna al nucleo abitato, centrale, si trova in territorio rurale del comune di Giulianova;

collegamenti stradali: buoni;

l'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario extraurbano, è collegato a breve distanza dal casello autostradale A14, e posizionato a breve distanza dalla SS16 (statale Adriatica).

condizioni climatiche: ottime, tipiche della zona collinare;

servizi direzionali e commerciali: nella zona, a media distanza, sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti:

Il fabbricato è in buono stato conservativo ed è costituito da una struttura in cemento armato con solai in laterocemento, muratura di tamponamento e tramezzi interni e divisori in laterizio;

la copertura in laterocemento è con tetto a falde e porzione con solaio in piano.

Le pareti esterne ed interne si presentano intonacate e tinteggiate.

Accessibilità: ottima;

Vi sono locali degustazione, ubicati ai vari piani, oltre ad uffici, cantina, magazzini al piano seminterrato, mentre in porzione del piano primo vi sono locali di sgombero.

Il locali si presentano in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di ml 3,00 al Piano terra, altezza media di ml 3.27 al piano primo e altezze di ml 3.05 e ml 2.75 al piano seminterrato.

La pavimentazione interna è in parte in gres, ed in parte in cotto;

la pavimentazioni e rivestimenti bagni e cucina è in gres.

Il bagni sono dotati dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, bidet, vater e doccia.

Infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc, infissi interni in legno tamburato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idro-termo-sanitario e terminali radiatori in alluminio.

Impianto elettrico sottotraccia.

Gli impianti sono in sufficiente stato di manutenzione, comunque e da verificare se a norma.

I locali sono con finiture idonee alle destinazioni d'uso preposte.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto trascritto in data 31/03/2021 al reg. gen. 5007 e reg. part. 3570 alla società **** Omissis ****, data di stipula il 30/03/2021, durata contratto di anni 15 dalla data del 30/03/2021.

La locazione è pattuita in € 8000.00 annui con canoni semestrali anticipati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/2000 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	20/01/2000	80	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	27/01/2000	833	1149
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Campitelli Franco	26/10/2012	41161	14603
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	08/11/2012	11239	15398
		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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 07/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 26/10/2007
Reg. gen. 19807 - Reg. part. 4425
Importo: € 28.003,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.001,84
Data: 11/10/2007
N° repertorio: 400217/1

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/07/2021

Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8246

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli viene considerato nella decurtazione percentuale applicata al prezzo di stima del compendio pignorato.

NORMATIVA URBANISTICA

ART. 2.5.5 – D4 – ZONA PER ATTIVITA' AGRICOLE

[1] Comprende l'intero territorio comunale destinato alle attività agricole, ivi comprese quelle silvo-pastorali e zootecniche, di cui si intende conservare e valorizzare i caratteri essenziali morfologico - ambientali, salvaguardare il sistema idro-geologico e l'equilibrio ecologico naturale. Esso è articolato nelle sottozone:

D.4.1.a: per attività agricole ordinarie, comprendente tutto il territorio

agricolo comunale, con esclusione delle sottozone D.4.1.b e D.4.2;

D.4.1.b: per attività in zone "agricole periurbane"

D.4.2: per attività agricole di interesse paesistico, comprendente le zone

agricole interessate da vincolo di tutela paesaggistico (zona A12);

D.4.3: per rimessaggio di camper, roulotte e natanti, disciplinato dal successivo comma [7].

D.4.4: zona agricola di supporto e concentrazione.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono quelle necessarie all'esercizio dell'attività agricola e sono finalizzate a garantire, salvaguardare, qualificare e incentivare la funzione produttiva e ad assicurare, nel contempo, la messa in atto di interventi volti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli in relazione alle caratteristiche culturali e dimensionali del fondo rustico.

[3] Nella zona D.4.1.a sono consentite, ai soggetti indicati al successivo art. 2.5.7 e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi articoli da 2.5.7 a 2.5.18, le destinazioni d'uso relative alle categorie:

a1) abitazioni singole, limitatamente alle residenze a servizio del fondo;

e1) attività ricettive, limitatamente alle attività agrituristiche e campeggi ed aree attrezzate per camper e roulotte nei limiti della L.R. 16/2000, art. 8;

l1) attività e spazi connessi con l'agricoltura e i suoli agricoli;

l2) impianti produttivi destinati a iniziative collegate con l'agricoltura e la difesa del suolo, limitatamente a Impianti tecnici di modesta entità;

n) utilizzazioni temporanee all'aperto.

Nella zona D.4.1.b sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona D.4.1.a ad esclusione di quelle di cui alle lettere e1 ed l2

[4] Nel recupero e riutilizzo di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in aggiunta alle destinazioni d'uso di cui al comma 3, sono inoltre ammesse le categorie:

a2) abitazioni collettive;

f1) attività artigianali di servizio (limitatamente alla produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni);

d1) commercio e paracommercio al dettaglio (limitatamente agli esercizi di somministrazione di cibi e bevande);

e1) attività ricettive, limitatamente a residenze turistico - alberghiere e residenze di campagna;

e2) servizi privati.

[5] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie di cui al precedente comma 4 utilizzate per osterie, ristoranti, trattorie e residenze turistico - alberghiere e alcune aree agricole connesse con campeggi ed aree attrezzate per roulotte e residenze temporanee e relativi servizi per attività agrituristiche, nei limiti di cui al successivo art. 2.5.13, possono essere utilizzate anche per le seguenti destinazioni d'uso:

e3) limitatamente ai parcheggi privati all'aperto;

e4) impianti sportivi privati all'aperto; previa richiesta diretta al Comune, possono essere coperti, limitatamente ai mesi invernali, per un periodo max di 180 giorni, con strutture precarie, facilmente rimovibili, quali teli sostenuti da tensostrutture e/o strutture geodetiche, ecc.

[6] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie di cui al precedente comma 4 utilizzate per strutture religiose, possono essere utilizzate anche per le seguenti destinazioni d'uso: giardini di pertinenza delle unità edilizie; parcheggi attrezzati scoperti, privati.

[7] La sottozona D.4.3 è destinata al rimessaggio all'aperto di camper, roulotte e natanti. Sono consentiti manufatti totalmente rimovibili per la guardiania, in ragione di una superficie coperta massima di mq. 40,00 per impianto; gli eventuali portici sono da computare tra le superfici coperte. La viabilità interna di servizio deve avere pavimentazioni permeabili. Nel caso di dismissione dell'impianto l'area assume la destinazione D.4.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Fabbricato realizzato in forza dei seguenti permessi edilizi

1) Concessione Edilizia n. 44/89 del 06/04/1989 (Concessione non reperita presso il Comune di Giulianova);

2) Permesso di Costruire n. 17442/02 del 04/07/2002 Pratica Ed n. 109/2004 (I lavori individuati nella presente pratica sono stati parzialmente realizzati);

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto a quanto assentito lo stato dei luoghi risulta difforme per le seguenti condizioni:

- 1) Piano terra - nel PDC n. 17442/02 era stata assentita la realizzazione di ampliamento dei locali con realizzazione di porzione ex novo a destinazione "lavorazione e confezionamento" (non realizzata) oltre alla chiusura del terrazzo esistente per la realizzazione di locale "vendita ed esposizione prodotto" realizzata solo parzialmente come riportato negli allegati grafici;
- 2) Piano primo - dalla realizzazione dei locali al piano terra dovevano risultare dei terrazzi con accesso dal piano primo che, di conseguenza alle variazioni al piano terra, non sono stati realizzati, pertanto risulta sostanzialmente invariato;
- 3) Piano seminterrato - nel PDC n. 17442/02 era stata assentita la realizzazione di ampliamento dei locali con realizzazione di porzione ex novo a destinazione "Bottaia per invecchiamento vini" (non realizzata), mentre sono state realizzate in conformità tutte le divisioni e cambio d'uso dei locali esistenti, inoltre risultano invariati i locali tecnici esterni che sarebbero dovuti essere demoliti per la realizzazione dell'ampliamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Trattasi di terreno con destinazione agricola.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Trattasi di terreno con destinazione agricola.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

L'immobile in oggetto confina in circolo con Proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

L'immobile in oggetto confina in circolo con Proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	924,00 mq	924,00 mq	1,00	924,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				924,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				924,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6046,00 mq	6046,00 mq	1,00	6046,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6046,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6046,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2000 al 14/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 315 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 27 30 Reddito dominicale € 2.820,00 Reddito agrario € 1.692,00
Dal 01/10/2002 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 469 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 24 Reddito dominicale € 954,00 Reddito agrario € 573,00
Dal 26/10/2012 al 07/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 469 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 24 Reddito dominicale € 954,00 Reddito agrario € 573,00

I dati catastali corrispondono con i titolari reali

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/08/2000 al 01/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 315 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 74 78 Reddito dominicale € 77,24 Reddito agrario € 46,34
Dal 01/10/2002 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 475

		Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 60 46 Reddito dominicale € 62,45 Reddito agrario € 37,47
Dal 26/10/2012 al 07/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 475 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 60 46 Reddito dominicale € 62,45 Reddito agrario € 37,47

I dati catastali corrispondono con i titolari reali

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

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
11	469				Vigneto	2	00 09 24 mq	9,54 €	5,73 €	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

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
11	475				Vigneto	2	00 60 46 mq	62,45 €	37,47 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Vi è contratto di affitto di fondi rustici trascritto in data 31/03/2021 al reg. gen. 5007 e reg. part. 3570 alla società **** Omissis ****, data di stipula il 30/03/2021, durata contratto di anni 15 dalla data del 30/03/2021.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Vi è contratto di affitto di fondi rustici trascritto in data 31/03/2021 al reg. gen. 5007 e reg. part. 3570 alla società **** Omissis ****, data di stipula il 30/03/2021, durata contratto di anni 15 dalla data del

30/03/2021.

PATTI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Vi è contratto di affitto di fondi rustici trascritto in data 31/03/2021 al reg. gen. 5007 e reg. part. 3570 alla società **** Omissis ****, data di stipula il 30/03/2021, durata contratto di anni 15 dalla data del 30/03/2021.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Vi è contratto di affitto di fondi rustici trascritto in data 31/03/2021 al reg. gen. 5007 e reg. part. 3570 alla società **** Omissis ****, data di stipula il 30/03/2021, durata contratto di anni 15 dalla data del 30/03/2021.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto costare uno stato conservativo normale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto costare uno stato conservativo normale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

L'immobile oggetto di stima è ubicato in C.da Paduni, 10 del Comune di Giulianova (TE).
Trattasi di terreno agricolo intercluso da proprietà della stessa ditta.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

L'immobile oggetto di stima è ubicato in C.da Paduni, 10 del Comune di Giulianova (TE).
Trattasi di terreno agricolo intercluso da proprietà della stessa ditta.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

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

Contratto trascritto in data 31/03/2021 al reg. gen. 5007 e reg. part. 3570 alla società **** Omissis ****, data di stipula il 30/03/2021, durata contratto di anni 15 dalla data del 30/03/2021.

La locazione è pattuita in € 8000.00 annui con canoni semestrali anticipati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto trascritto in data 31/03/2021 al reg. gen. 5007 e reg. part. 3570 alla società **** Omissis ****, data di stipula il 30/03/2021, durata contratto di anni 15 dalla data del 30/03/2021.

La locazione è pattuita in € 8000.00 annui con canoni semestrali anticipati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/2000 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Maria	15/11/2000	88262	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/11/2000	13906	9054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2012	**** Omissis ****				
		Compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Campitelli Franco	26/10/2012	41161	14603
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Teramo	08/11/2012	11239	15398
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 attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/2000 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Maria	15/11/2000	88262	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/11/2000	13906	9054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Campitelli Franco	26/10/2012	41161	14603
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	08/11/2012	11239	15398
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 07/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 26/10/2007
Reg. gen. 19807 - Reg. part. 4425
Importo: € 28.003,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.001,84
Data: 11/10/2007
N° repertorio: 400217/1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 15/07/2021
Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8246
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli viene considerato nella decurtazione percentuale applicata al prezzo di stima del compendio pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 07/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 26/10/2007
Reg. gen. 19807 - Reg. part. 4425
Importo: € 28.003,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.001,84
Data: 11/10/2007
N° repertorio: 400217/1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 15/07/2021
Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8246
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli viene considerato nella decurtazione percentuale applicata al prezzo di stima del compendio pignorato.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

ART. 2.5.5 – D4 – ZONA PER ATTIVITA' AGRICOLE

[1] Comprende l'intero territorio comunale destinato alle attività agricole, ivi comprese quelle silvo-pastorali e zootecniche, di cui si intende conservare e valorizzare i caratteri essenziali morfologico - ambientali, salvaguardare il sistema idro-geologico e l'equilibrio ecologico naturale. Esso è articolato nelle sottozone:

D.4.1.a: per attività agricole ordinarie, comprendente tutto il territorio agricolo comunale, con esclusione delle sottozone D.4.1.b e D.4.2;

D.4.1.b: per attività in zone "agricole periurbane"

D.4.2: per attività agricole di interesse paesistico, comprendente le zone

agricole interessate da vincolo di tutela paesaggistico (zona A12);

D.4.3: per rimessaggio di camper, roulotte e natanti, disciplinato dal successivo comma [7].

D.4.4: zona agricola di supporto e concentrazione.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono quelle necessarie all'esercizio dell'attività agricola e sono finalizzate a garantire, salvaguardare, qualificare e incentivare la funzione produttiva e ad assicurare, nel contempo, la messa in atto di interventi volti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli in relazione alle caratteristiche culturali e dimensionali del fondo rustico.

[3] Nella zona D.4.1.a sono consentite, ai soggetti indicati al successivo art. 2.5.7 e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi articoli da 2.5.7 a 2.5.18, le destinazioni d'uso relative alle categorie:

a1) abitazioni singole, limitatamente alle residenze a servizio del fondo;

e1) attività ricettive, limitatamente alle attività agrituristiche e campeggi ed aree attrezzate per camper e roulotte nei limiti della L.R. 16/2000, art. 8;

l1) attività e spazi connessi con l'agricoltura e i suoli agricoli;

l2) impianti produttivi destinati a iniziative collegate con l'agricoltura e la difesa del suolo, limitatamente a Impianti tecnici di modesta entità;

n) utilizzazioni temporanee all'aperto.

Nella zona D.4.1.b sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona D.4.1.a ad esclusione di quelle di cui alle lettere e1 ed l2

[4] Nel recupero e riutilizzo di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in aggiunta alle destinazioni d'uso di cui al comma 3, sono inoltre ammesse le categorie:

a2) abitazioni collettive;

f1) attività artigianali di servizio (limitatamente alla produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni);

d1) commercio e paracommercio al dettaglio (limitatamente agli esercizi di somministrazione di cibi e bevande);

e1) attività ricettive, limitatamente a residenze turistico - alberghiere e residenze di campagna;

e2) servizi privati.

[5] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie di cui al precedente comma 4 utilizzate per osterie, ristoranti, trattorie e residenze turistico - alberghiere e alcune aree agricole connesse con campeggi ed aree attrezzate per roulotte e residenze temporanee e relativi servizi per attività agrituristiche, nei limiti di cui al successivo art. 2.5.13, possono essere utilizzate anche per le seguenti destinazioni d'uso:

e3) limitatamente ai parcheggi privati all'aperto;

e4) impianti sportivi privati all'aperto; previa richiesta diretta al Comune, possono essere coperti, limitatamente ai mesi invernali, per un periodo max di 180 giorni, con strutture precarie, facilmente rimovibili, quali teli sostenuti da tensostrutture e/o strutture geodetiche, ecc.

[6] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie di cui al precedente comma 4 utilizzate per strutture religiose, possono essere utilizzate anche per le seguenti destinazioni d'uso: giardini di pertinenza delle unità edilizie; parcheggi attrezzati scoperti, privati.

[7] La sottozona D.4.3 è destinata al rimessaggio all'aperto di camper, roulotte e natanti. Sono consentiti manufatti totalmente rimovibili per la guardiania, in ragione di una superficie coperta massima di mq. 40,00 per impianto; gli eventuali portici sono da

computare tra le superfici coperte. La viabilità interna di servizio deve avere pavimentazioni permeabili. Nel caso di dismissione dell'impianto l'area assume la destinazione D.4.1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

ART. 2.5.5 – D4 – ZONA PER ATTIVITA' AGRICOLE

[1] Comprende l'intero territorio comunale destinato alle attività agricole, ivi comprese quelle silvo-pastorali e zootecniche, di cui si intende conservare e valorizzare i caratteri essenziali morfologico - ambientali, salvaguardare il sistema idro-geologico e l'equilibrio ecologico naturale. Esso è articolato nelle sottozone:

D.4.1.a: per attività agricole ordinarie, comprendente tutto il territorio agricolo comunale, con esclusione delle sottozone D.4.1.b e D.4.2;

D.4.1.b: per attività in zone "agricole periurbane"

D.4.2: per attività agricole di interesse paesistico, comprendente le zone agricole interessate da vincolo di tutela paesaggistico (zona A12);

D.4.3: per rimessaggio di camper, roulotte e natanti, disciplinato dal successivo comma [7].

D.4.4: zona agricola di supporto e concentrazione.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono quelle necessarie all'esercizio dell'attività agricola e sono finalizzate a garantire, salvaguardare, qualificare e incentivare la funzione produttiva e ad assicurare, nel contempo, la messa in atto di interventi volti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli in relazione alle caratteristiche culturali e dimensionali del fondo rustico.

[3] Nella zona D.4.1.a sono consentite, ai soggetti indicati al successivo art. 2.5.7 e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi articoli da 2.5.7 a 2.5.18, le destinazioni d'uso relative alle categorie:

a1) abitazioni singole, limitatamente alle residenze a servizio del fondo;

e1) attività ricettive, limitatamente alle attività agrituristiche e campeggi ed aree attrezzate per camper e roulotte nei limiti della L.R. 16/2000, art. 8;

l1) attività e spazi connessi con l'agricoltura e i suoli agricoli;

l2) impianti produttivi destinati a iniziative collegate con l'agricoltura e la difesa del suolo, limitatamente a Impianti tecnici di modesta entità;

n) utilizzazioni temporanee all'aperto.

Nella zona D.4.1.b sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona D.4.1.a ad esclusione di quelle di cui alle lettere e1 ed l2

[4] Nel recupero e riutilizzo di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in aggiunta alle destinazioni d'uso di cui al comma 3, sono inoltre ammesse le categorie:

a2) abitazioni collettive;

f1) attività artigianali di servizio (limitatamente alla produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni);

d1) commercio e paracommercio al dettaglio (limitatamente agli esercizi di somministrazione di cibi e bevande);

e1) attività ricettive, limitatamente a residenze turistico - alberghiere e residenze di campagna;

e2) servizi privati.

[5] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie di cui al precedente comma 4

utilizzate per osterie, ristoranti, trattorie e residenze turistico - alberghiere e alcune aree agricole connesse con campeggi ed aree attrezzate per roulotte e residenze temporanee e relativi servizi per attività agrituristiche, nei limiti di cui al successivo art. 2.5.13, possono essere utilizzate anche per le seguenti destinazioni d'uso:

e3) limitatamente ai parcheggi privati all'aperto;

e4) impianti sportivi privati all'aperto; previa richiesta diretta al Comune, possono essere coperti, limitatamente ai mesi invernali, per un periodo max di 180 giorni, con strutture precarie, facilmente rimovibili, quali teli sostenuti da tensostrutture e/o strutture geodetiche, ecc.

[6] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie di cui al precedente comma 4 utilizzate per strutture religiose, possono essere utilizzate anche per le seguenti destinazioni d'uso: giardini di pertinenza delle unità edilizie; parcheggi attrezzati scoperti, privati.

[7] La sottozona D.4.3 è destinata al rimessaggio all'aperto di camper, roulotte e natanti. Sono consentiti manufatti totalmente rimovibili per la guardiania, in ragione di una superficie coperta massima di mq. 40,00 per impianto; gli eventuali portici sono da computare tra le superfici coperte. La viabilità interna di servizio deve avere pavimentazioni permeabili. Nel caso di dismissione dell'impianto l'area assume la destinazione D.4.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la formazione dei lotti si è considerata la migliore ipotesi per avere la maggiore autonomia di ogni lotto rispetto agli altri lotti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36
Trattasi di complesso immobiliare che si sviluppa su più livelli (Piano terra e primo) con destinazione attuale d'uso sala degustazione, vendita ed esposizione, dispensa, cucina e locali accessori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 468, Zc. 2, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 508.614,00
Per la determinazione del valore commerciale 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 in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: - La vetustà; - Il tipo di finiture; - Lo stato di conservazione; - La localizzazione; - La situazione occupazionale; - La consistenza superficiale dei beni; - La situazione edilizia ed urbanistica. Si è tenuto inoltre presente dei valori che L'OSSERVATORIO del MERCATO IMMOBILIARE. Si è ottenuto pertanto un valore per la piena proprietà di 600,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	847,69 mq	600,00 €/mq	€ 508.614,00	100,00%	€ 508.614,00
Valore di stima:					€ 508.614,00

Valore di stima: € 508.614,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

LOTTO 2

- Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36
Trattasi di porzione complesso immobiliare che si sviluppa su più livelli (Piano seminterrato) con destinazione attuale d'uso cantina, magazzini e sala degustazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 468, Zc. 2, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 306.588,00
Per la determinazione del valore commerciale 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 in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: - La vetustà; - Il tipo di finiture; - Lo stato di conservazione; - La localizzazione; - La situazione occupazionale; - La consistenza superficiale dei beni; - La situazione edilizia ed urbanistica. Si è tenuto inoltre presente dei valori che L'OSSERVATORIO del MERCATO IMMOBILIARE. Si è ottenuto pertanto un valore per la piena proprietà di 600,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Complesso immobiliare Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	510,98 mq	600,00 €/mq	€ 306.588,00	100,00%	€ 306.588,00
Valore di stima:					€ 306.588,00

Valore di stima: € 306.588,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 275.950,00

LOTTO 3

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36
Trattasi di terreno con destinazione agricola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 469, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 30.492,00

Per la determinazione del valore commerciale 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 in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: - La vetustà; - Il tipo di finiture; - Lo stato di conservazione; - La localizzazione; - La situazione occupazionale; - La consistenza superficiale dei beni; - La situazione edilizia ed urbanistica. Si è tenuto inoltre presente dei valori che L'OSSERVATORIO del MERCATO IMMOBILIARE ed i VAM. Si è ottenuto pertanto un valore per la piena proprietà di 33000,00 €/ha.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36

Trattasi di terreno con destinazione agricola.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 475, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 199.518,00

Per la determinazione del valore commerciale 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 in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: - La vetustà; - Il tipo di finiture; - Lo stato di conservazione; - La localizzazione; - La situazione occupazionale; - La consistenza superficiale dei beni; - La situazione edilizia ed urbanistica. Si è tenuto inoltre presente dei valori che L'OSSERVATORIO del MERCATO IMMOBILIARE ed i VAM. Si è ottenuto pertanto un valore per la piena proprietà di 33000,00 €/ha.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	924,00 mq	33,00 €/mq	€ 30.492,00	100,00%	€ 30.492,00
Bene N° 3 - Terreno Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36	6046,00 mq	33,00 €/mq	€ 199.518,00	100,00%	€ 199.518,00
Valore di stima:					€ 230.010,00

Valore di stima: € 230.010,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 207.000,00

Sarà necessario, al fine di dividere il fabbricato procedere con redazione di accatastamento tipo DOCFA per divisione di unità immobiliari. Il costo approssimativo per la divisione è di € 300,00 (€ 100.00 per unità immobiliare) oltre a circa € 1250,00, oltre accessori, per spese tecniche. Al fine della divisione fisica sarà necessaria la realizzazione di parete divisoria sull'attuale porta di accesso al piano terra e parete divisoria alla scala al piano seminterrato per isolare la scala che sale dal piano seminterrato al piano terra. Per tale opera e per la divisione dell'impianto idrico si considera un importo approssimativo di € 3.200,00 oltre accessori come da computo allegato.

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.

Campoli, li 07/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gatti Francesco

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36

Trattasi di complesso immobiliare che si sviluppa su più livelli (Piano terra e primo) con destinazione attuale d'uso sala degustazione, vendita ed esposizione, dispensa, cucina e locali accessori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 468, Zc. 2, Categoria D8

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

Destinazione urbanistica: ART. 2.5.5 – D4 – ZONA PER ATTIVITA' AGRICOLE [1] Comprende

l'intero territorio comunale destinato alle attività agricole, ivi comprese quelle silvo-pastorali e zootecniche, di cui si intende conservare e valorizzare i caratteri essenziali morfologico -

ambientali, salvaguardare il sistema idro-geologico e l'equilibrio ecologico naturale. Esso è

articolato nelle sottozone: D.4.1.a: per attività agricole ordinarie, comprendente tutto il

territorio agricolo comunale, con esclusione delle sottozone D.4.1.b e D.4.2; D.4.1.b: per attività

in zone "agricole periurbane" D.4.2: per attività agricole di interesse paesistico, comprendente

le zone agricole interessate da vincolo di tutela paesaggistico (zona A12); D.4.3: per

rimessaggio di camper, roulotte e natanti, disciplinato dal successivo comma [7]. D.4.4: zona

agricola di supporto e concentrazione. [2] Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono

quelle necessarie all'esercizio dell'attività agricola e sono finalizzate a garantire,

salvaguardare, qualificare e incentivare la funzione produttiva e ad assicurare, nel contempo,

la messa in atto di interventi volti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori

e dei lavoratori agricoli in relazione alle caratteristiche culturali e dimensionali del fondo

rustico. [3] Nella zona D.4.1.a sono consentite, ai soggetti indicati al successivo art. 2.5.7 e nel

rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi articoli da 2.5.7 a 2.5.18, le destinazioni d'uso

relative alle categorie: a1) abitazioni singole, limitatamente alle residenze a servizio del fondo;

e1) attività ricettive, limitatamente alle attività agrituristiche e campeggi ed aree attrezzate

per camper e roulotte nei limiti della L.R. 16/2000, art. 8; l1) attività e spazi connessi con

l'agricoltura e i suoli agricoli; l2) impianti produttivi destinati a iniziative collegate con

l'agricoltura e la difesa del suolo, limitatamente a impianti tecnici di modesta entità; n)

utilizzazioni temporanee all'aperto. Nella zona D.4.1.b sono consentite le destinazioni d'uso

previste per la zona D.4.1.a ad esclusione di quelle di cui alle lettere e1 ed l2 [4] Nel recupero e

riutilizzo di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole,

in aggiunta alle destinazioni d'uso di cui al comma 3, sono inoltre ammesse le categorie: a2)

abitazioni collettive; f1) attività artigianali di servizio (limitatamente alla produzione di beni

artistici o connessi con le persone e le abitazioni); d1) commercio e paracommercio al

dettaglio (limitatamente agli esercizi di somministrazione di cibi e bevande); e1) attività

ricettive, limitatamente a residenze turistico - alberghiere e residenze di campagna; e2) servizi

privati. [5] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie di cui al precedente comma 4

utilizzate per osterie, ristoranti, trattorie e residenze turistico - alberghiere e alcune aree

agricole connesse con campeggi ed aree attrezzate per roulotte e residenze temporanee e

relativi servizi per attività agrituristiche, nei limiti di cui al successivo art. 2.5.13, possono

essere utilizzate anche per le seguenti destinazioni d'uso: e3) limitatamente ai parcheggi

privati all'aperto; e4) impianti sportivi privati all'aperto; previa richiesta diretta al Comune,

possono essere coperti, limitatamente ai mesi invernali, per un periodo max di 180 giorni, con

strutture precarie, facilmente rimovibili, quali teli sostenuti da tensostrutture e/o strutture

geodetiche, ecc. [6] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie di cui al precedente

comma 4 utilizzate per strutture religiose, possono essere utilizzate anche per le seguenti

destinazioni d'uso: giardini di pertinenza delle unità edilizie; parcheggi attrezzati scoperti,

privati. [7] La sottozona D.4.3 è destinata al rimessaggio all'aperto di camper, roulotte e natanti. Sono consentiti manufatti totalmente rimovibili per la guardiania, in ragione di una superficie coperta massima di mq. 40,00 per impianto; gli eventuali portici sono da computare tra le superfici coperte. La viabilità interna di servizio deve avere pavimentazioni permeabili. Nel caso di dismissione dell'impianto l'area assume la destinazione D.4.1

Prezzo base d'asta: € 432.300,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36
Trattasi di porzione complesso immobiliare che si sviluppa su più livelli (Piano seminterrato) con destinazione attuale d'uso cantina, magazzini e sala degustazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 468, Zc. 2, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ART. 2.5.5 - D4 - ZONA PER ATTIVITA' AGRICOLE [1] Comprende l'intero territorio comunale destinato alle attività agricole, ivi comprese quelle silvo-pastorali e zootecniche, di cui si intende conservare e valorizzare i caratteri essenziali morfologico - ambientali, salvaguardare il sistema idro-geologico e l'equilibrio ecologico naturale. Esso è articolato nelle sottozone: D.4.1.a: per attività agricole ordinarie, comprendente tutto il territorio agricolo comunale, con esclusione delle sottozone D.4.1.b e D.4.2; D.4.1.b: per attività in zone "agricole periurbane" D.4.2: per attività agricole di interesse paesistico, comprendente le zone agricole interessate da vincolo di tutela paesaggistico (zona A12); D.4.3: per rimessaggio di camper, roulotte e natanti, disciplinato dal successivo comma [7]. D.4.4: zona agricola di supporto e concentrazione. [2] Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono quelle necessarie all'esercizio dell'attività agricola e sono finalizzate a garantire, salvaguardare, qualificare e incentivare la funzione produttiva e ad assicurare, nel contempo, la messa in atto di interventi volti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli in relazione alle caratteristiche colturali e dimensionali del fondo rustico. [3] Nella zona D.4.1.a sono consentite, ai soggetti indicati al successivo art. 2.5.7 e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi articoli da 2.5.7 a 2.5.18, le destinazioni d'uso relative alle categorie: a1) abitazioni singole, limitatamente alle residenze a servizio del fondo; e1) attività ricettive, limitatamente alle attività agrituristiche e campeggi ed aree attrezzate per camper e roulotte nei limiti della L.R. 16/2000, art. 8; l1) attività e spazi connessi con l'agricoltura e i suoli agricoli; l2) impianti produttivi destinati a iniziative collegate con l'agricoltura e la difesa del suolo, limitatamente a Impianti tecnici di modesta entità; n) utilizzazioni temporanee all'aperto. Nella zona D.4.1.b sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona D.4.1.a ad esclusione di quelle di cui alle lettere e1 ed l2 [4] Nel recupero e riutilizzo di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in aggiunta alle destinazioni d'uso di cui al comma 3, sono inoltre ammesse le categorie: a2) abitazioni collettive; f1) attività artigianali di servizio (limitatamente alla produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni); d1) commercio e paracommercio al dettaglio (limitatamente agli esercizi di somministrazione di cibi e bevande); e1) attività ricettive, limitatamente a residenze turistico - alberghiere e residenze di campagna; e2) servizi privati. [5] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie di cui al precedente comma 4 utilizzate per osterie, ristoranti, trattorie e residenze turistico - alberghiere e alcune aree agricole connesse con campeggi ed aree attrezzate per roulotte e residenze temporanee e relativi servizi per attività agrituristiche, nei limiti di cui al successivo art. 2.5.13, possono essere utilizzate anche per le seguenti destinazioni d'uso: e3) limitatamente ai parcheggi privati all'aperto; e4) impianti sportivi privati all'aperto; previa richiesta diretta al Comune, possono essere coperti, limitatamente ai mesi invernali, per un periodo max di 180 giorni, con strutture precarie, facilmente rimovibili, quali teli sostenuti da tensostrutture e/o strutture

geodetiche, ecc. [6] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie di cui al precedente comma 4 utilizzate per strutture religiose, possono essere utilizzate anche per le seguenti destinazioni d'uso: giardini di pertinenza delle unità edilizie; parcheggi attrezzati scoperti, privati. [7] La sottozona D.4.3 è destinata al rimessaggio all'aperto di camper, roulotte e natanti. Sono consentiti manufatti totalmente rimovibili per la guardiania, in ragione di una superficie coperta massima di mq. 40,00 per impianto; gli eventuali portici sono da computare tra le superfici coperte. La viabilità interna di servizio deve avere pavimentazioni permeabili. Nel caso di dismissione dell'impianto l'area assume la destinazione D.4.1

Prezzo base d'asta: € 275.950,00

LOTTO 3

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36

Trattasi di terreno con destinazione agricola. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 469, Qualità Vigneto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: ART. 2.5.5 - D4 - ZONA PER ATTIVITA' AGRICOLE [1] Comprende l'intero territorio comunale destinato alle attività agricole, ivi comprese quelle silvo-pastorali e zootecniche, di cui si intende conservare e valorizzare i caratteri essenziali morfologico - ambientali, salvaguardare il sistema idro-geologico e l'equilibrio ecologico naturale. Esso è articolato nelle sottozone: D.4.1.a: per attività agricole ordinarie, comprendente tutto il territorio agricolo comunale, con esclusione delle sottozone D.4.1.b e D.4.2; D.4.1.b: per attività in zone "agricole periurbane" D.4.2: per attività agricole di interesse paesistico, comprendente le zone agricole interessate da vincolo di tutela paesaggistico (zona A12); D.4.3: per rimessaggio di camper, roulotte e natanti, disciplinato dal successivo comma [7]. D.4.4: zona agricola di supporto e concentrazione. [2] Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono quelle necessarie all'esercizio dell'attività agricola e sono finalizzate a garantire, salvaguardare, qualificare e incentivare la funzione produttiva e ad assicurare, nel contempo, la messa in atto di interventi volti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli in relazione alle caratteristiche culturali e dimensionali del fondo rustico. [3] Nella zona D.4.1.a sono consentite, ai soggetti indicati al successivo art. 2.5.7 e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi articoli da 2.5.7 a 2.5.18, le destinazioni d'uso relative alle categorie: a1) abitazioni singole, limitatamente alle residenze a servizio del fondo; e1) attività ricettive, limitatamente alle attività agrituristiche e campeggi ed aree attrezzate per camper e roulotte nei limiti della L.R. 16/2000, art. 8; l1) attività e spazi connessi con l'agricoltura e i suoli agricoli; l2) impianti produttivi destinati a iniziative collegate con l'agricoltura e la difesa del suolo, limitatamente a Impianti tecnici di modesta entità; n) utilizzazioni temporanee all'aperto. Nella zona D.4.1.b sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona D.4.1.a ad esclusione di quelle di cui alle lettere e1 ed l2 [4] Nel recupero e riutilizzo di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in aggiunta alle destinazioni d'uso di cui al comma 3, sono inoltre ammesse le categorie: a2) abitazioni collettive; f1) attività artigianali di servizio (limitatamente alla produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni); d1) commercio e paracommercio al dettaglio (limitatamente agli esercizi di somministrazione di cibi e bevande); e1) attività ricettive, limitatamente a residenze turistico - alberghiere e residenze di campagna; e2) servizi privati. [5] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie di cui al precedente comma 4 utilizzate per osterie, ristoranti, trattorie e residenze turistico - alberghiere e alcune aree agricole connesse con campeggi ed aree attrezzate per roulotte e residenze temporanee e relativi servizi per attività agrituristiche, nei limiti di cui al successivo art. 2.5.13, possono essere utilizzate anche per le seguenti destinazioni d'uso: e3) limitatamente ai parcheggi privati all'aperto; e4) impianti sportivi privati all'aperto; previa richiesta diretta al Comune,

possono essere coperti, limitatamente ai mesi invernali, per un periodo max di 180 giorni, con strutture precarie, facilmente rimovibili, quali teli sostenuti da tensostrutture e/o strutture geodetiche, ecc. [6] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie di cui al precedente comma 4 utilizzate per strutture religiose, possono essere utilizzate anche per le seguenti destinazioni d'uso: giardini di pertinenza delle unità edilizie; parcheggi attrezzati scoperti, privati. [7] La sottozona D.4.3 è destinata al rimessaggio all'aperto di camper, roulotte e natanti. Sono consentiti manufatti totalmente rimovibili per la guardiania, in ragione di una superficie coperta massima di mq. 40,00 per impianto; gli eventuali portici sono da computare tra le superfici coperte. La viabilità interna di servizio deve avere pavimentazioni permeabili. Nel caso di dismissione dell'impianto l'area assume la destinazione D.4.1

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36

Trattasi di terreno con destinazione agricola. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 475, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ART. 2.5.5 - D4 - ZONA PER ATTIVITA' AGRICOLE [1] Comprende l'intero territorio comunale destinato alle attività agricole, ivi comprese quelle silvo-pastorali e zootecniche, di cui si intende conservare e valorizzare i caratteri essenziali morfologico - ambientali, salvaguardare il sistema idro-geologico e l'equilibrio ecologico naturale. Esso è articolato nelle sottozone: D.4.1.a: per attività agricole ordinarie, comprendente tutto il territorio agricolo comunale, con esclusione delle sottozone D.4.1.b e D.4.2; D.4.1.b: per attività in zone "agricole periurbane" D.4.2: per attività agricole di interesse paesistico, comprendente le zone agricole interessate da vincolo di tutela paesaggistico (zona A12); D.4.3: per rimessaggio di camper, roulotte e natanti, disciplinato dal successivo comma [7]. D.4.4: zona agricola di supporto e concentrazione. [2] Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono quelle necessarie all'esercizio dell'attività agricola e sono finalizzate a garantire, salvaguardare, qualificare e incentivare la funzione produttiva e ad assicurare, nel contempo, la messa in atto di interventi volti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli in relazione alle caratteristiche culturali e dimensionali del fondo rustico. [3] Nella zona D.4.1.a sono consentite, ai soggetti indicati al successivo art. 2.5.7 e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi articoli da 2.5.7 a 2.5.18, le destinazioni d'uso relative alle categorie: a1) abitazioni singole, limitatamente alle residenze a servizio del fondo; e1) attività ricettive, limitatamente alle attività agrituristiche e campeggi ed aree attrezzate per camper e roulotte nei limiti della L.R. 16/2000, art. 8; l1) attività e spazi connessi con l'agricoltura e i suoli agricoli; l2) impianti produttivi destinati a iniziative collegate con l'agricoltura e la difesa del suolo, limitatamente a Impianti tecnici di modesta entità; n) utilizzazioni temporanee all'aperto. Nella zona D.4.1.b sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona D.4.1.a ad esclusione di quelle di cui alle lettere e1 ed l2 [4] Nel recupero e riutilizzo di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in aggiunta alle destinazioni d'uso di cui al comma 3, sono inoltre ammesse le categorie: a2) abitazioni collettive; f1) attività artigianali di servizio (limitatamente alla produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni); d1) commercio e paracommercio al dettaglio (limitatamente agli esercizi di somministrazione di cibi e bevande); e1) attività ricettive, limitatamente a residenze turistico - alberghiere e residenze di campagna; e2) servizi privati. [5] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie di cui al precedente comma 4 utilizzate per osterie, ristoranti, trattorie e residenze turistico - alberghiere e alcune aree agricole connesse con campeggi ed aree attrezzate per roulotte e residenze temporanee e relativi servizi per attività agrituristiche, nei limiti di cui al successivo art. 2.5.13, possono essere utilizzate anche per le seguenti destinazioni d'uso: e3) limitatamente ai parcheggi privati all'aperto; e4) impianti sportivi privati all'aperto; previa richiesta diretta al Comune, possono essere coperti, limitatamente ai mesi invernali, per un periodo max di 180 giorni, con strutture precarie, facilmente rimovibili, quali teli sostenuti da tensostrutture e/o strutture

geodetiche, ecc. [6] Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie di cui al precedente comma 4 utilizzate per strutture religiose, possono essere utilizzate anche per le seguenti destinazioni d'uso: giardini di pertinenza delle unità edilizie; parcheggi attrezzati scoperti, privati. [7] La sottozona D.4.3 è destinata al rimessaggio all'aperto di camper, roulotte e natanti. Sono consentiti manufatti totalmente rimovibili per la guardiania, in ragione di una superficie coperta massima di mq. 40,00 per impianto; gli eventuali portici sono da computare tra le superfici coperte. La viabilità interna di servizio deve avere pavimentazioni permeabili. Nel caso di dismissione dell'impianto l'area assume la destinazione D.4.1

Prezzo base d'asta: € 207.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 432.300,00

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 468, Zc. 2, Categoria D8	Superficie	847,69 mq
Stato conservativo:	Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto costare uno stato conservativo discreto, si evidenziano alcuni ponti di infiltrazione/umidità localizzati nella porzione di terrazza chiusa abusivamente.		
Descrizione:	Trattasi di complesso immobiliare che si sviluppa su più livelli (Piano terra e primo) con destinazione attuale d'uso sala degustazione, vendita ed esposizione, dispensa, cucina e locali accessori.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 275.950,00

Bene N° 4 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 468, Zc. 2, Categoria D8	Superficie	510,98 mq
Stato conservativo:	Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto costare uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Trattasi di porzione complesso immobiliare che si sviluppa su più livelli (Piano seminterrato) con destinazione attuale d'uso cantina, magazzini e sala degustazione.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 207.000,00

Bene N° 2 - Terreno

Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 469, Qualità Vigneto	Superficie	924,00 mq
Stato conservativo:	Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto costare uno stato conservativo normale.		
Descrizione:	Trattasi di terreno con destinazione agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Paduni n. 36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 475, Qualità Vigneto	Superficie	6046,00 mq
Stato conservativo:	Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto costare uno stato conservativo normale.		
Descrizione:	Trattasi di terreno con destinazione agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 26/10/2007
Reg. gen. 19807 - Reg. part. 4425
Importo: € 28.003,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.001,84
Data: 11/10/2007
N° repertorio: 400217/1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 15/07/2021
Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8246
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 26/10/2007
Reg. gen. 19807 - Reg. part. 4425
Importo: € 28.003,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.001,84
Data: 11/10/2007
N° repertorio: 400217/1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 15/07/2021
Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8246
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 26/10/2007
Reg. gen. 19807 - Reg. part. 4425
Importo: € 28.003,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.001,84
Data: 11/10/2007
N° repertorio: 400217/1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 15/07/2021
Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8246
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PADUNI N. 36

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 26/10/2007
Reg. gen. 19807 - Reg. part. 4425
Importo: € 28.003,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.001,84
Data: 11/10/2007
N° repertorio: 400217/1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 15/07/2021
Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8246
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****