
TRIBUNALE DI TERAMO



Perizia dello stimatore, Arch. Valentino Di Pietro, nominato in data 13/10/2020 per la valutazione dei beni immobili inclusi nell'attivo fallimentare della procedura 16/2020 presso il Tribunale di Teramo



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via Alessandro Manzoni - via I. Silone.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via Alessandro Manzoni	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - strada provinciale s.p. 259	4
Lotto 1	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14

Lotto 3	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Lotto 3	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Lotto 3	24
Schema riassuntivo Procedura 16/2018.....	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.000,00	25
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 140,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Corropoli - via Alessandro Manzoni - via I. Silone	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via Alessandro Manzoni.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - strada provinciale s.p. 259.....	29

INCARICO

In data 13/10/2020, il sottoscritto Arch. Valentino Di Pietro, con studio in Via del Borgo, 36 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email achneutra@libero.it, PEC valentino.dipietro@archiworldpec.it, Tel. 085 89 31 093, Fax 085 89 31 093, veniva nominato coadiutore tecnico per la valutazione dei beni inclusi nell'attivo fallimentare.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via Alessandro Manzoni - via I. Silone
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via Alessandro Manzoni
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - strada provinciale s.p. 259

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA ALESSANDRO MANZONI - VIA IGNAZIO SILONE

Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Corropoli in prossimità della s.p. 259 - viale Adriatico. Il terreno è censito catastalmente al foglio 19 particelle 212, 214 e 215 aventi rispettivamente superficie catastale di 240,00 mq. 280,00 mq. e 500,00 mq. per un totale di 1.020,00 metri quadrati. Il bene risulta essere intercluso e facente parte di un'area a destinazione mista residenziale - commerciale - produttiva con suolo a carattere prevalentemente pianeggiante. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze e i principali servizi sono posti a breve distanza lungo l'asse della s.p. 259.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA ALESSANDRO MANZONI

Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Corropoli in prossimità di via Alessandro Manzoni. Il terreno è censito catastalmente al foglio 19 particella 53 avente superficie catastale di 1.490,00 metri quadrati. Il bene risulta essere intercluso e facente parte di un'area posta in prossimità del torrente Vibrata a carattere prevalentemente boschivo con la presenza di vegetazione spontanea di tipo fluviale ed alberi di medio fusto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - STRADA PROVINCIALE S.P. 259

Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Corropoli in prossimità della località "Gabbiano". Il terreno è censito catastalmente al foglio 21 particella 84 avente superficie catastale di 200,00 metri quadrati. Il bene è localizzato in un'area posta in prossimità del torrente Vibrata a carattere prevalentemente boschivo con la presenza di vegetazione spontanea di tipo fluviale ed alberi di medio fusto.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via Alessandro Manzoni - via I. Silone

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***omissis***
Partita IVA: ***omissis***

L'immobile viene stimato per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella 212 del foglio 19 confina con proprietà ***omissis***, proprietà ***omissis***, proprietà ***omissis***; la particella 214 del foglio 19 confina con proprietà ***omissis***, proprietà ***omissis***; la particella 215 del foglio 19 confina con proprietà ***omissis***, proprietà ***omissis***, proprietà ***omissis*** salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1020,00 mq	1020,00 mq	1,00	1020,00 mq	0,00 m	T
		Totale superficie convenzionale:		1020,00 mq		
		Incidenza condominiale:		0,00	%	
		Superficie convenzionale complessiva:		1020,00 mq		

Non essendo materializzati in loco i termini di confine del terreno oggetto della presente stima immobiliare, l'eventuale l'aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti. Gli immobili oggetto della presente relazione di stima verranno posti in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

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
19	212				Seminativo arborato	1	00 02 40 mq	2,42 €	1,55 €	no
19	214				Seminativo arborato irriguo	1	00 02 80 mq	3,9 €	2,17 €	no
19	215				Seminativo arborato irriguo	1	00 05 00 mq	6,97 €	3,87 €	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. Il terreno si presenta allo stato incolto e privo di alberature.

PRECISAZIONI

La stima immobiliare è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti su di essi e nel rispetto di quanto riportato negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in sufficiente stato conservativo anche se allo stato incolto.

PARTI COMUNI

L'immobile non è parte di un contesto condominiale pertanto non si rilevano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel certificato di destinazione urbanistica n.2 del 18.01.2019 rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Corropoli su richiesta del Geom. ***omissis***, non viene segnalata la presenza di usi civici gravanti sulle particelle 212, 214 e 215 del presente lotto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appezzamento di terreno è ubicato nel comune di Corropoli (Te), comune dell'entroterra teramano appartenente all'unione dei comuni della Val Vibrata ubicato a circa 600 m.s.l.m. Nella classificazione sismica della protezione civile è identificato come Zona 2, cioè zona a sismicità media, mentre nella classificazione climatica è contrassegnato come Zona D. Il terreno è censito catastalmente al foglio 19 particelle 212, 214 e 215 aventi rispettivamente superficie catastale di 240 mq, 280 mq e 500 mq per un totale di 1.020,00 metri quadrati. Le particelle 214 e 215 sono tra loro contigue mentre la particella 212 risulta essere separata dalle altre per via della interposta particella 218 (appartenente ad altra ditta ed estranea alla presente procedura). L'appezzamento di terreno è intercluso ed il tracciato viario comunale più vicino ad esso è via Alessandro Manzoni, la quale è direttamente collegata alla s.p. 259 che nella zona urbana prende la denominazione di viale Adriatico. Percorrendo ad est viale

Adriatico è possibile raggiungere, a breve distanza l'accesso al casello autostradale A-14 Uscita Val Vibrata, proseguendo, la s.p. 259 si innesta con la s.s. 16 statale Adriatica. La s.p. 259 in direzione ovest conduce ai centri abitati di Corropoli, Nereto, Sant'Omero e Sant'Egidio alla Vibrata. Il terreno è ubicato in posizione foranea rispetto al centro storico di Corropoli e si presenta coperto da vegetazione spontanea ma privo di alberature, privo di elementi di recinzione. Il terreno è intercluso ed è raggiungibile esclusivamente a piedi o con l'ausilio di mezzi meccanici idonei. La giacitura è quasi pianeggiante con un leggero dislivello a salire verso l'asse della s.p. 259. Sul terreno non è stata rilevata la presenza di pozzi di emungimento pertanto non è dotato di irrigazione diretta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Il terreno è privo di manufatti e/o costruzioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 28/03/2008	***omissis***	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2008 al 11/06/2019	***omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	28/03/2008	160872	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Teramo	23/04/2008	7046	4280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

- La continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo presenta le problematiche riportate di seguito nella nota;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla data di trascrizione del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La provenienza indicata nel quadro sinottico si riferisce agli immobili individuati catastalmente al foglio 19 particelle 214 e 215 mentre per quanto riguarda la particella 212 del foglio 19, anch'essa facente parte del presente lotto di vendita, la provenienza ventennale è la seguente:

Dal 14/08/1943 al 06/05/2010 proprietario ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis***, C.F. ***omissis*** proprietario per 1/1 di piena proprietà per denuncia di successione di ***omissis*** apertasi in data 14/08/1943 registrata a Nereto il 14/02/1944 e trascritta il 03/03/1944 al n.229 e denuncia di successione di ***omissis*** apertasi in data 18/10/1962 trascritta il 04/05/1963 al n.4033 e atto rogato dal Notaio Bracone in data 17/08/1963 trascritto il 16/09/1963 al n. 8335.

Dal 06/05/2010 al 11/06/2019 proprietario ***omissis*** con sede in Corropoli (Te), C.F. ***omissis*** proprietario per 1/1 di piena proprietà per decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 06/05/2010 rep. 135/2010, trascritto il 07/06/2010 al n.5322 di R.P. e n. 9437 di R.G.

Nota: si precisa che il richiamato decreto di trasferimento risulta trascritto a carico di *omissis*** mentre dalle visure risulta che lo stesso era deceduto in data 06/01/2007 e che per lo stesso è stata successivamente presentata la denuncia di successione registrata a Viterbo al n. 14/19/9990/11, trascritta il 08/04/2015 al n. 3437 di R.P. e n. 4590 di R.G.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale Teramo - Sez. Giulianova il 02/04/2005
Reg. gen. 4905 - Reg. part. 965
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 525.268,17
Spese: € 80.000,00
Interessi: € 144.731,83
Percentuale interessi: 2,50 %
Note: gravante sulla unità distinta catastalmente al foglio 19 particella 212 oltre che su maggiore consistenza.
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Pescara il 10/03/2017
Reg. gen. 2796 - Reg. part. 375
Quota: 1/1
Importo: € 68.879,94
A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.439,97

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 27/09/2006
Reg. gen. 18526 - Reg. part. 10631
Quota: 1/1
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
Note: gravante sulla unità distinta catastalmente al foglio 19 particella 212, oltre che su maggiore consistenza.

- **Decreto di ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Teramo il 31/05/2019
Reg. gen. 7976 - Reg. part. 5676
Quota: 1/1
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 18/12/2020
Reg. gen. 16071 - Reg. part. 11377
Quota: 1/1
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Le particelle 212, 214 e 215 del foglio 19 ricadono in Zona Omogenea B3 - Tessuto estensivo - Art. 37 delle N.T.A. del P.R.E. attualmente in vigore. La zona comprende le aree edificate ed urbanizzate a seguito del piano di lottizzazione P.D.L. 1 Flajani del PDF in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente. Si tratta di zone sostanzialmente sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana ed in cui la dotazione di infrastrutture e di servizi necessarie al fabbisogno dell'insediamento è stata garantita attraverso appositi programmi di riqualificazione. Le opere si attuano attraverso intervento diretto e comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono la formazione originaria del tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appezzamento di terreno oggetto del presente lotto si stima non è interessato dalla presenza di manufatti e/o costruzioni edilizie di alcun genere. Non vi sono richieste di autorizzazioni in corso.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è parte di un contesto condominiale pertanto non si rileva la presenza di vincoli o oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via Alessandro Manzoni

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***omissis***
Partita IVA: ***omissis***
Via Manzoni S.n.c.
64013 - Corropoli (TE)

L'immobile viene stimato per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella 53 del foglio 19 confina con proprietà con proprietà ***omissis***, con proprietà ***omissis*** e proprietà ***omissis***, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1490,00 mq	1490,00 mq	1,00	1490,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1490,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1490,00 mq		

Non essendo materializzati in loco i termini di confine del terreno oggetto della presente stima immobiliare, l'eventuale l'aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti. Gli immobili oggetto della presente relazione di stima verranno posti in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.



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
19	53				Bosco misto	U	00 14 90 mq	0,85 €	0,46 €	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Il terreno si presenta allo stato incolto con presenza di vegetazione spontanea ed alberi di medio fusto.

PRECISAZIONI

La stima immobiliare è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti su di essi e nel rispetto di quanto riportato negli atti di provenienza.

PARTI COMUNI

L'immobile non è parte di un contesto condominiale pertanto non si rilevano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel certificato di destinazione urbanistica n.2 del 18.01.2019 rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Corropoli su richiesta del Geom. ***omissis***, non viene segnalata la presenza di usi civici gravanti sulla particella 53 del presente lotto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appezzamento di terreno è ubicato nel comune di Corropoli (Te), comune dell'entroterra teramano appartenente all'unione dei comuni della Val Vibrata ubicato a circa 600 m.s.l.m. Nella classificazione sismica della protezione civile è identificato come Zona 2, cioè zona a sismicità media, mentre nella classificazione climatica è contrassegnato come Zona D. Il terreno è censito catastalmente al foglio 19 particella 53 avente superficie catastale di 1.490,00 metri quadrati. L'appezzamento di terreno è intercluso ed il tracciato viario comunale più vicino ad esso è via Alessandro Manzoni, la quale è direttamente collegata alla s.p. 259 che nella zona urbana prende la denominazione di viale Adriatico. Percorrendo ad est viale Adriatico è possibile raggiungere, a breve distanza l'accesso al casello autostradale A-14 uscita Val Vibrata, proseguendo la s.p. 259 si innesta con la s.s.16 statale Adriatica. La s.p. 259 in direzione ovest conduce ai centri abitati di Corropoli, Nereto, Sant'Omero e Sant'Egidio alla Vibrata. Il terreno è ubicato in posizione foranea rispetto al centro storico di Corropoli e si presenta coperto da vegetazione spontanea ed alberi di medio fusto; non è dotato di elementi di recinzione. Il terreno è intercluso poichè non vi sono accessi diretti dalla pubblica via ed è raggiungibile esclusivamente con l'ausilio di mezzi meccanici idonei. L'appezzamento di terreno è localizzato sulla riva del torrente Vibrata e dalle immagini satellitari la sua superficie risulta parzialmente ricompresa tra l'alveo di piena e l'alveo di magra del torrente Vibrata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Il terreno è privo di manufatti e/o costruzioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/08/1943 al 06/05/2010	***omissis***	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/08/1943		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	03/03/1944	229	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Nereto	14/02/1944				
Dal 07/06/2010 al 11/06/2019	***omissis***	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	06/05/2010	135/2010	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	07/06/2010	9437	5322
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

- La continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo presenta le problematiche riportate di seguito nella nota;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla data di trascrizione del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B.: dal 14/08/1943 al 06/05/2010 a ***omissis*** oltre che per la richiamata denuncia di successione di ***omissis*** apertasi in data 14/08/1943, registrata a Nereto il 14/02/1944 e trascritta il 03/03/1944 al n.229, anche per denuncia di successione di ***omissis*** apertasi in data 18/10/1962, trascritta il 04/05/1963 al n. 4033 e per atto rogato dal Notaio Bracone in data

17/08/1963 trascritto il 16/09/1963 al n. 8335.

NOTA: il decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 06/05/2010 rep. 135/2010, trascritto il 07/06/2010 al n.5322 di R.P. e n. 9437 di R.G. risulta trascritto a carico di *omissis*** mentre dalle visure risulta che lo stesso era deceduto in data 06/01/2007 e che per lo stesso è stata successivamente presentata la denuncia di successione registrata a Viterbo al n. 14/19/9990/11, trascritta il 08/04/2015 al n. 3437 di R.P. e n. 4590 di R.G.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale Teramo - Sez. Giulianova il 02/04/2005
Reg. gen. 4905 - Reg. part. 965
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 525.268,17
Spese: € 80.000,00
Interessi: € 144.731,83
Percentuale interessi: 2,50 %
Note: gravante sulla unità distinta catastalmente al foglio 19 particella 53 oltre che su maggiore consistenza.
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Pescara il 10/03/2017
Reg. gen. 2796 - Reg. part. 375
Quota: 1/1
Importo: € 68.879,94
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 34.439,97

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 27/09/2006
Reg. gen. 18526 - Reg. part. 10631
Quota: 1/1
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Note: gravante sulla unità distinta catastalmente al foglio 19 particella 53, oltre che su maggiore consistenza.
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Teramo il 31/05/2019
Reg. gen. 7976 - Reg. part. 5676

Quota: 1/1
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 18/12/2020
Reg. gen. 16071 - Reg. part. 11377
Quota: 1/1
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

La particella 53 del foglio 19 ricade in Zona Omogenea E.7.1 - Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale - Art. 70 delle N.T.A. del P.R.E. attualmente in vigore. In tali zone sono consentiti interventi per la realizzazione di reti infrastrutturali e relative attrezzature, attività di difesa del suolo, tutela dell'ambiente. Gli interventi disciplinati dal presente comma sono quelli tesi alla realizzazione di impianti tecnologici, puntuali o a rete, e relative attrezzature, nonché opere di difesa del suolo, tutela e regimazione delle acque, forestazione e protezione ambientale. Tali interventi sono realizzati dagli enti competenti secondo le specifiche disposizioni di

legge. Le opere saranno realizzate secondo le specifiche necessità tecnico-funzionali. La sottozona E 7.1 comprende anche aree sottoposte a vincoli che trovano specifici riferimenti procedurali, normativi e di indirizzo che si sovrappongono alle specifiche zonizzazioni di P.R.E. Pertanto l'attuazione delle trasformazioni previste dalle norme di zona

è sempre subordinata, nelle quantità e nelle modalità, al rispetto di tali norme (P.T.P.; P.P.R.; Legge "Galasso"; ecc.). Per i corsi d'acqua di servizio dell'appoderamento agricolo e di deflusso delle acque meteoriche è vietata qualsiasi opera edilizia all'interno di una fascia di m. 10 su entrambe le sponde. E' consentita la costruzione dei passi carrai strettamente necessari, come numero e dimensione, alla funzionalità del fondo agricolo, nonché tutte quelle opere di manutenzione, consolidamento, rimboschimento vegetazionale, a salvaguardia e tutela del corso d'acqua stesso. E' consentita inoltre l'eventuale modifica di tracciato del corso d'acqua solo se tale previsione è inquadrata all'interno di un P.M.A. ed è prevista l'integrale mantenimento della sezione di deflusso del fosso.

La particella 53 del foglio 19 posta a distanza di metri 150 da fossi e/o torrenti è sottoposta al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente, inoltre essa è ricompresa all'interno del limite di pericolosità idraulica definita dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con delibera di Giunta Regionale n.1386 del 29.12.2004 e pubblicata sul B.U.R.A. n.8 del 04.02.2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appezzamento di terreno oggetto del presente lotto si stima non è interessato dalla presenza di manufatti e/o costruzioni edilizie di alcun genere. Non vi sono richieste di autorizzazioni in corso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è parte di un contesto condominiale pertanto non si rileva la presenza di vincoli o oneri condominiali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - strada provinciale s.p. 259



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima, appartiene a:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***omissis***
Partita IVA: ***omissis***

L'immobile viene stimato per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con proprietà ***omissis*** e con torrente Vibrata salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	200,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,00 mq		

Non essendo materializzati in loco i termini di confine del terreno oggetto della presente stima immobiliari, l'eventuale l'aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti. Gli immobili oggetto della presente relazione di stima verranno posti in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

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

21	85				Canneto	U	00 02 00 mq	1,55 €	0,52 €	no
----	----	--	--	--	---------	---	-------------	--------	--------	----

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Il terreno si presenta allo stato incolto con presenza di vegetazione spontanea, canneti ed alberi di medio fusto.

PRECISAZIONI

La stima immobiliare è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti su di essi e nel rispetto di quanto riportato negli atti di provenienza.

PARTI COMUNI

L'immobile non è parte di un contesto condominiale pertanto non si rilevano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel certificato di destinazione urbanistica n.2 del 18.01.2019 rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Corropoli su richiesta del Geom. ***omissis***, non viene segnalata la presenza di usi civici gravanti sulla particella 84 del presente lotto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appezzamento di terreno è ubicato nel comune di Corropoli (Te), comune dell'entroterra teramano appartenente all'unione dei comuni della Val Vibrata ubicato a circa 600 m.s.l.m. Nella classificazione sismica della protezione civile è identificato come Zona 2, cioè zona a sismicità media, mentre nella classificazione climatica è contrassegnato come Zona D. Il terreno è censito catastalmente al foglio 21 particella 84 avente superficie catastale di 200,00 metri quadrati. L'appezzamento di terreno è localizzato nelle immediate vicinanze della località denominata "Gabbiano" la quale è direttamente collegata alla s.p. 259. Percorrendo ad est la strada provinciale è possibile raggiungere, a breve distanza l'accesso al casello autostradale A-14 uscita Val Vibrata, proseguendo la s.p. 259 si innesta con la s.s.16 statale Adriatica. La s.p. 259 in direzione ovest conduce ai centri abitati di Corropoli, Nereto, Sant'Omero e Sant'Egidio alla Vibrata. Il terreno è ubicato in posizione foranea rispetto al centro storico di Corropoli e si presenta coperto da vegetazione spontanea, canneti ed alberi di medio fusto; non è dotato di elementi di recinzione. Il terreno è raggiungibile esclusivamente con l'ausilio di mezzi meccanici idonei. L'appezzamento di terreno è localizzato sulla riva del torrente Vibrata in un ambito fluviale a carattere ripariale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Il terreno è privo di manufatti e/o costruzioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/08/1943 al 06/05/2010	***omissis***	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			14/08/1943		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	03/03/1944	229	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nereto	14/02/1944		
Dal 07/06/2010 al 11/06/2019	***omissis***	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	06/05/2010	135/2010	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	07/06/2010	9437	5322
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

- La continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo presenta le problematiche riportate di seguito nella nota;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla data di trascrizione del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B.: dal 14/08/1943 al 06/05/2010 a ***omissis*** oltre che per la richiamata denuncia di successione di ***omissis*** apertasi in data 14/08/1943, registrata a Nereto il 14/02/1944 e trascritta il 03/03/1944 al n.229, anche per denuncia di successione di ***omissis*** apertasi in data 18/10/1962, trascritta il 04/05/1963 al n. 4033 e per atto rogato dal Notaio Bracone in data 17/08/1963 trascritto il 16/09/1963 al n. 8335.

NOTA: il decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 06/05/2010 rep. 135/2010, trascritto il 07/06/2010 al n.5322 di R.P. e n. 9437 di R.G. risulta trascritto a carico di *omissis*** mentre dalle visure risulta che lo stesso era deceduto in data 06/01/2007 e che per lo stesso è stata successivamente presentata la denuncia di successione registrata a Viterbo al n. 14/19/9990/11, trascritta il 08/04/2015 al n. 3437 di R.P. e n. 4590 di R.G.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale Teramo - Sez. Giulianova il 02/04/2005
Reg. gen. 4905 - Reg. part. 965
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 525.268,17
Spese: € 80.000,00
Interessi: € 144.731,83
Percentuale interessi: 2,50 %
Note: gravante sulla unità distinta catastalmente al foglio 21 particella 84 oltre che su maggiore consistenza.
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Pescara il 10/03/2017
Reg. gen. 2796 - Reg. part. 375
Quota: 1/1
Importo: € 68.879,94
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 34.439,97



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 27/09/2006
Reg. gen. 18526 - Reg. part. 10631
Quota: 1/1
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Note: gravante sulla unità distinta catastalmente al foglio 21 particella 84, oltre che su maggiore consistenza.
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Teramo il 31/05/2019
Reg. gen. 7976 - Reg. part. 5676
Quota: 1/1
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 18/12/2020
Reg. gen. 16071 - Reg. part. 11377
Quota: 1/1
A favore di ***omissis***



Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 84 del foglio 21 ricade in Zona Omogenea E.7.1 - Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale - Art. 70 delle N.T.A. del P.R.E. attualmente in vigore. In tali zone sono consentiti interventi per la realizzazione di reti infrastrutturali e relative attrezzature, attività di difesa del suolo, tutela dell'ambiente. Gli interventi disciplinati dal presente comma sono quelli tesi alla realizzazione di impianti tecnologici, puntuali o a rete, e relative attrezzature, nonché opere di difesa del suolo, tutela e regimazione delle acque, forestazione e protezione ambientale. Tali interventi sono realizzati dagli enti competenti secondo le specifiche disposizioni di legge. Le opere saranno realizzate secondo le specifiche necessità tecnico-funzionali. La sottozona E 7.1 comprende anche aree sottoposte a vincoli che trovano specifici riferimenti procedurali, normativi e di indirizzo che si sovrappongono alle specifiche zonizzazioni di P.R.E. Pertanto l'attuazione delle trasformazioni previste dalle norme di zona è sempre subordinata, nelle quantità e nelle modalità, al rispetto di tali norme (P.T.P.; P.P.R.; Legge "Galasso"; ecc.). Per i corsi d'acqua di servizio dell'appoderamento agricolo e di deflusso delle acque meteoriche è vietata qualsiasi opera edilizia all'interno di una fascia di m. 10 su entrambe le sponde. E' consentita la costruzione dei passi carrai strettamente necessari, come numero e dimensione, alla funzionalità del fondo agricolo, nonché tutte quelle opere di manutenzione, consolidamento, rimboschimento vegetazionale, a salvaguardia e tutela del corso d'acqua stesso. E' consentita inoltre l'eventuale modifica di tracciato del corso d'acqua solo se tale previsione è inquadrata all'interno di un P.M.A. ed è prevista l'integrale mantenimento della sezione di deflusso del fosso.

La particella 53 del foglio 19 posta a distanza di metri 150 da fossi e/o torrenti è sottoposta al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente, inoltre essa è ricompresa all'interno del limite di pericolosità idraulica definita dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con delibera di Giunta Regionale n.1386 del 29.12.2004 e pubblicata sul B.U.R.A. n.8 del 04.02.2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appezzamento di terreno oggetto del presente lotto si stima non è interessato dalla presenza di manufatti e/o costruzioni edilizie di alcun genere. Non vi sono richieste di autorizzazioni in corso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è parte di un contesto condominiale pertanto non si rileva la presenza di vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via Alessandro Manzoni - via I. Silone Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Corropoli in prossimità della s.p. 258 - viale Adriatico. Il terreno è censito catastalmente al foglio 19 particelle 212, 214 e 215 aventi rispettivamente superficie catastale di 240 mq, 280 mq e 500 mq per un totale di 1.020,00 metri quadrati. Il bene risulta essere intercluso e facente

parte di un area a destinazione mista residenziale commerciale produttiva con suolo a carattere prevalentemente pianeggiante. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze e i principali servizi sono posti a breve distanza lungo l'asse della s.p. 258.

L'immobile viene stimato per il diritto di piena proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 51.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Corropoli (TE) - via Alessandro Manzoni - Via Ignazio Silone	1020,00 mq	50,00 €/mq	€ 51.000,00	100,00%	€ 51.000,00
Valore di stima:					€ 51.000,00

Valore di stima: € 51.000,00

Deprezzamento del 20% circa

Valore finale di stima: € 40.000,00

Per la determinazione dei valori commerciali dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima tenendo conto anche della determinazione dei valori venali, ai fini dell'imposta municipale unica, delle aree fabbricabili nel comune di Corropoli, stabilite con deliberazione di giunta comunale nella seduta del 30/07/2015 n.58. Considerato che la stima è svolta nell'ambito di una procedura fallimentare e che pertanto il bene verrà posto in vendita con le regole dell'evidenza pubblica, con l'assenza di garanzie sui vizi della cosa, che le vendite di questo tipo comportano, il sottoscritto ha attribuito il valore a base d'asta dell'immobile applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 20% rispetto al valore commerciale al libero mercato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via Alessandro Manzoni
Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Corropoli in prossimità di via Alessandro Manzoni Il terreno è censito catastalmente al foglio 19 particella 53 avente superficie catastale di 1.490,00 metri quadrati. Il bene risulta essere intercluso e facente parte di un area posta in prossimà del torrente Vibrata a carattere prevalentemente boschivo con la presenza di vegetazione spontanea di tipo fluviale ed alberi di medio fusto.
L'immobile viene stimato per il diritto di piena proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.490,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Corropoli (TE) - via Alessandro Manzoni	1490,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.490,00	100,00%	€ 1.490,00
				Valore di stima:	€ 1.490,00

Valore di stima: € 1.490,00

Deprezzamento 30% circa

Valore finale di stima: € 1.000,00

Per la determinazione dei valori commerciali dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Considerato che la stima è svolta nell'ambito di una procedura fallimentare e che pertanto il bene verrà posto in vendita con le regole dell'evidenza pubblica, con l'assenza di garanzie sui vizi della cosa, che le vendite di questo tipo comportano, il sottoscritto ha attribuito il valore a base d'asta dell'immobile applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 30% rispetto al valore commerciale al libero mercato.

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - strada provinciale s.p. 259**
 Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Corropoli in prossimità della località "Gabbiano". Il terreno è censito catastalmente al foglio 21 particella 84 avente superficie catastale di 200,00 metri quadrati. Il bene è localizzato in un area posta in prossimità del torrente Vibrata a carattere prevalentemente boschivo con la presenza di vegetazione spontanea di tipo fluviale ed alberi di medio fusto.
 L'immobile viene stimato per il diritto di piena proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Corropoli (TE) - Strada Provinciale S.P. 259	200,00 mq	1,00 €/mq	€ 200,00	100,00%	€ 200,00
				Valore di stima:	€ 200,00

Valore di stima: € 200,00

Deprezzamento 30% circa

Valore finale di stima: € 140,00

Per la determinazione dei valori commerciali dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Considerato che la stima è svolta nell'ambito di una procedura fallimentare con liquidazione dei beni e che pertanto il bene verrà posto in vendita con le regole dell'evidenza pubblica, con l'assenza di garanzie sui vizi della cosa, che le vendite di questo tipo comportano, il sottoscritto ha attribuito il valore a base d'asta dell'immobile applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 30% rispetto al valore commerciale al libero mercato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Roseto degli Abruzzi, li 28/12/2020

Arch. Valentino Di Pietro

ALLEGATI

All.01 – Visura catastale storica per immobile catasto terreni foglio 19 particella 214.

All.02 – Visura catastale storica per immobile catasto terreni foglio 19 particella 215.

All.03 – Visura catastale storica per immobile catasto terreni foglio 19 particella 53.

All.04 – Visura catastale storica per immobile catasto terreni foglio 19 particella 212.

All.05 – Visura catastale storica per immobile catasto terreni foglio 19 particella 84.

All.06 – Stralcio di mappa catastale comune di Corropoli foglio 19.

All.07 – Stralcio di mappa catastale comune di Corropoli foglio 21.

All.08 – Stralcio di mappa catastale comune di Corropoli foglio 19 particella 53.

All.09 – Stralcio di mappa catastale comune di Corropoli foglio 19 particelle 212, 214 e 215.

All.10 – Stralcio di mappa catastale comune di Corropoli foglio 21 particella 84.

All.11 – Certificato di destinazione urbanistica n.02 del 18 gennaio 2019.

All.12 – Fotografie.

All.13 – Perizia privacy.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via Alessandro Manzoni - via I. Silone Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Corropoli in prossimità della s.p. 258 - viale Adriatico. Il terreno è censito catastalmente al foglio 19 particelle 212, 214 e 215 aventi rispettivamente superficie catastale di 240 mq, 280 mq e 500 mq per un totale di 1.020,00 metri quadrati. Il bene risulta essere intercluso e facente parte di un area a destinazione mista residenziale commerciale produttiva con suolo a carattere prevalentemente pianeggiante. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze e i principali servizi sono posti a breve distanza lungo l'asse della S.P. 258. Destinazione urbanistica: nel certificato di destinazione urbanistica n.2 del 18.01.2019 rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Corropoli, in corso di validità e prodotto agli atti della presente procedura, le particelle 212, 214 e 215 del foglio 19 ricadono in Zona Omogenea B3 - Tessuto estensivo - Art. 37 delle N.T.A. del P.R.E. attualmente in vigore. La zona comprende le aree edificate ed urbanizzate a seguito del piano di lottizzazione PDL 1 Flajani del P.D.F. in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente. Si tratta di zone sostanzialmente sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana ed in cui la dotazione di infrastrutture e di servizi necessarie al fabbisogno dell'insediamento è stata garantita attraverso appositi programmi di riqualificazione. Le opere si attuano attraverso intervento diretto e comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono la formazione originaria del tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 40.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via Alessandro Manzoni Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Corropoli in prossimità di via Alessandro Manzoni Il terreno è censito catastalmente al foglio 19 particella 53 avente superficie catastale di 1.490,00 metri quadrati. Il bene risulta essere intercluso e facente parte di un area posta in prossimà del torrente Vibrata a carattere prevalentemente boschivo con la presenza di vegetazione spontanea di tipo fluviale ed alberi di medio fusto. Nel certificato di destinazione urbanistica n.2 del 18.01.2019 rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Corropoli, in corso di validità e prodotto agli atti della presente procedura, la particella 53 del foglio 19 ricade in Zona Omogenea E.7.1 - Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale - Art. 70 delle N.T.A. del P.R.E. attualmente in vigore. In tali zone sono consentiti interventi per la realizzazione di reti infrastrutturali e relative attrezzature, attività di difesa del suolo, tutela dell'ambiente. Gli interventi disciplinati dal presente comma sono quelli tesi alla realizzazione di impianti tecnologici, puntuali o a rete, e relative attrezzature, nonché opere di difesa del suolo, tutela e regimazione delle acque, forestazione e protezione ambientale. Tali interventi sono realizzati dagli enti competenti secondo le specifiche disposizioni di legge. Le opere saranno realizzate secondo le specifiche necessità tecnico-funzionali. La sottozona E 7.1 comprende anche aree sottoposte a vincoli che trovano specifici riferimenti procedurali, normativi e di indirizzo che si sovrappongono alle specifiche zonizzazioni di P.R.E. Pertanto l'attuazione delle trasformazioni previste dalle norme di zona è sempre subordinata, nelle quantità e nelle modalità, al rispetto di tali norme (P.T.P.; P.P.R.; Legge "Galasso"; ecc.). Per i corsi d'acqua di servizio dell'appoderamento agricolo e di

deflusso delle acque meteoriche è vietata qualsiasi opera edilizia all'interno di una fascia di m. 10 su entrambe le sponde. E' consentita la costruzione dei passi carrai strettamente necessari, come numero e dimensione, alla funzionalità del fondo agricolo, nonché tutte quelle opere di manutenzione, consolidamento, rimboschimento vegetazionale, a salvaguardia e tutela del corso d'acqua stesso. E' consentita inoltre l'eventuale modifica di tracciato del corso d'acqua solo se tale previsione è inquadrata all'interno di un P.M.A. ed è prevista l'integrale mantenimento della sezione di deflusso del fosso. La particella 53 del foglio 19 posta a distanza di metri 150 da fossi e/o torrenti è sottoposta al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente, inoltre essa è ricompresa all'interno del limite di pericolosità idraulica definita dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con delibera di Giunta Regionale n.1386 del 29.12.2004 e pubblicata sul B.U.R.A. n.8 del 04.02.2005.

Prezzo base d'asta: € 1.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Strada Provinciale s.p. 259
Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Corropoli in prossimità della località "Gabbiano". Il terreno è censito catastalmente al foglio 21 particella 84 avente superficie catastale di 200,00 metri quadrati. Il bene è localizzato in un'area posta in prossimità del torrente Vibrata a carattere prevalentemente boschivo con la presenza di vegetazione spontanea di tipo fluviale ed alberi di medio fusto. Destinazione urbanistica: nel certificato di destinazione urbanistica n.2 del 18.01.2019 rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Corropoli, in corso di validità e prodotto agli atti della presente procedura, la particella 84 del foglio 21 ricade in Zona Omogenea E.7.1 - Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale - Art. 70 delle N.T.A. del P.R.E. attualmente in vigore. In tali zone sono consentiti interventi per la realizzazione di reti infrastrutturali e relative attrezzature, attività di difesa del suolo, tutela dell'ambiente. Gli interventi disciplinati dal presente comma sono quelli tesi alla realizzazione di impianti tecnologici, puntuali o a rete, e relative attrezzature, nonché opere di difesa del suolo, tutela e regimazione delle acque, forestazione e protezione ambientale. Tali interventi sono realizzati dagli enti competenti secondo le specifiche disposizioni di legge. Le opere saranno realizzate secondo le specifiche necessità tecnico-funzionali. La sottozona E 7.1 comprende anche aree sottoposte a vincoli che trovano specifici riferimenti procedurali, normativi e di indirizzo che si sovrappongono alle specifiche zonizzazioni di P.R.E. pertanto l'attuazione delle trasformazioni previste dalle norme di zona è sempre subordinata, nelle quantità e nelle modalità, al rispetto di tali norme (P.T.P.; P.P.R.; Legge "Galasso"; ecc.). Per i corsi d'acqua di servizio dell'appoderamento agricolo e di deflusso delle acque meteoriche è vietata qualsiasi opera edilizia all'interno di una fascia di m. 10 su entrambe le sponde. E' consentita la costruzione dei passi carrai strettamente necessari, come numero e dimensione, alla funzionalità del fondo agricolo, nonché tutte quelle opere di manutenzione, consolidamento, rimboschimento vegetazionale, a salvaguardia e tutela del corso d'acqua stesso. E' consentita inoltre l'eventuale modifica di tracciato del corso d'acqua solo se tale previsione è inquadrata all'interno di un PMA ed è prevista l'integrale mantenimento della sezione di deflusso del fosso. La particella 53 del foglio 19 posta a distanza di metri 150 da fossi e/o torrenti è sottoposta al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente, inoltre essa è ricompresa all'interno del limite di pericolosità idraulica definita dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con delibera di Giunta Regionale n.1386 del 29.12.2004 e pubblicata sul B.U.R.A. n.8 del 04.02.2005.

Prezzo base d'asta: € 140,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 26/2018**



LOTTO 1 - PREZZO: € 40.000,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via Alessandro Manzoni - via Ignazio Silone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 212, Qualità Seminativo arborato, Graffato no - Fg. 19, Part. 214, Qualità Seminativo arborato irriguo, Graffato no - Fg. 19, Part. 215, Qualità Seminativo arborato irriguo, Graffato no	Superficie	1020,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in sufficiente stato conservativo anche se incolto.		
Descrizione:	Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Corropoli in prossimità della s.p. 258 - viale Adriatico. Il terreno è censito catastalmente al foglio 19 particelle 212, 214 e 215 aventi rispettivamente superficie catastale di 240 mq, 280 mq e 500 mq per un totale di 1.020,00 metri quadrati. Il bene risulta essere intercluso e facente parte di un area a destinazione mista residenziale commerciale produttiva con suolo a carattere prevalentemente pianeggiante. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze e i principali servizi sono posti a breve distanza lungo l'asse della S.P. 258.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO: € 1.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via Alessandro Manzoni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 53, Qualità Bosco misto, Graffato no	Superficie	1490,00 mq
Descrizione:	Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Corropoli in prossimità di via Alessandro Manzoni Il terreno è censito catastalmente al foglio 19 particella 53 avente superficie catastale di 1.490,00 metri quadrati. Il bene risulta essere intercluso e facente parte di un area posta in prossimà del torrente Vibrata a carattere prevalentemente boschivo con la presenza di vegetazione spontanea di tipo fluviale ed alberi di medio fusto.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 3 - PREZZO: € 140,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - Strada Provinciale s.p. 259		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 85, Qualità Canneto, Graffato no	Superficie	200,00 mq
Descrizione:	Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Corropoli in prossimità della località "Gabbiano". Il terreno è censito catastalmente al foglio 21 particella 84 avente superficie catastale di 200,00 metri quadrati. Il bene è localizzato in un'area posta in prossimità del torrente Vibrata a carattere prevalentemente boschivo con la presenza di vegetazione spontanea di tipo fluviale ed alberi di medio fusto.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA ALESSANDRO MANZONI - VIA IGNAZIO SILONE



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale Teramo - Sez. Giulianova il 02/04/2005
Reg. gen. 4905 - Reg. part. 965
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 525.268,17
Spese: € 80.000,00
Interessi: € 144.731,83
Percentuale interessi: 2,50 %
Note: Gravante sulla unità distinta catastalmente al foglio 19 particella 212 oltre che su maggiore consistenza.
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Pescara il 10/03/2017
Reg. gen. 2796 - Reg. part. 375
Quota: 1/1
Importo: € 68.879,94
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.439,97



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 27/09/2006
Reg. gen. 18526 - Reg. part. 10631
Quota: 1/1
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante sulla unità distinta catastalmente al foglio 19 particella 212, oltre che su maggiore consistenza.
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Teramo il 31/05/2019
Reg. gen. 7976 - Reg. part. 5676
Quota: 1/1
A favore di ***omissis***



Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 18/12/2020
Reg. gen. 16071 - Reg. part. 11377
Quota: 1/1
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA ALESSANDRO MANZONI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale Teramo - Sez. Giulianova il 02/04/2005
Reg. gen. 4905 - Reg. part. 965
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 525.268,17
Spese: € 80.000,00
Interessi: € 144.731,83
Percentuale interessi: 2,50 %
Note: Gravante sulla unità distinta catastalmente al foglio 19 particella 53 oltre che su maggiore consistenza.
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Pescara il 10/03/2017
Reg. gen. 2796 - Reg. part. 375
Quota: 1/1
Importo: € 68.879,94
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 34.439,97

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 27/09/2006
Reg. gen. 18526 - Reg. part. 10631
Quota: 1/1
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Note: Gravante sulla unità distinta catastalmente al foglio 19 particella 53, oltre che su maggiore consistenza.



- **Decreto di ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Teramo il 31/05/2019
Reg. gen. 7976 - Reg. part. 5676
Quota: 1/1
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***



- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 18/12/2020
Reg. gen. 16071 - Reg. part. 11377
Quota: 1/1
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - STRADA PROVINCIALE S.P. 259

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale Teramo - Sez. Giulianova il 02/04/2005
Reg. gen. 4905 - Reg. part. 965
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 525.268,17
Spese: € 80.000,00
Interessi: € 144.731,83
Percentuale interessi: 2,50 %
Note: Gravante sulla unità distinta catastalmente al foglio 21 particella 84 oltre che su maggiore consistenza.



- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73

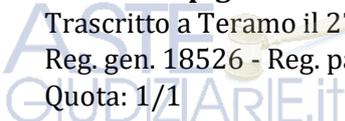
Iscritto a Pescara il 10/03/2017
Reg. gen. 2796 - Reg. part. 375
Quota: 1/1
Importo: € 68.879,94
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 34.439,97



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 27/09/2006
Reg. gen. 18526 - Reg. part. 10631
Quota: 1/1



A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Note: Gravante sulla unità distinta catastalmente al foglio 21 particella 84, oltre che su maggiore consistenza.



- **Decreto di ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Teramo il 31/05/2019

Reg. gen. 7976 - Reg. part. 5676

Quota: 1/1

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 18/12/2020

Reg. gen. 16071 - Reg. part. 11377

Quota: 1/1

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

