

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 334/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

© MISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3 h 59

Opelssis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 04/12/2014, il sottoscritto Geom. Villanova Armando, con studio in Via Montauti, 41 - 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, Tel. 0861 219054, Fax 0861 219054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Località Colle D'Oro

DESCRIZIONE

OMISSIS

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOSCIANO SANT'ANGELO (TE) - CONTRADA SANTA MARIA ASSUNTA SNC

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno a destinazione agricola di complessivi mq.2.511 circa, ubicati nel Comune di Mosciano Sant'Angelo alla Contrada Santa Maria Assunta snc e distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg.21 Particelle 206-207-211.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOSCIANO SANT'ANGELO (TE) - CONTRADA SANTA MARIA ASSUNTA SNC

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno a destinazione agricola di complessivi mq.20.096 circa, ubicati nel Comune di Mosciano Sant'Angelo alla Contrada Santa Maria Assunta snc e distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg.21 Particelle 74-107-171-201-204-209.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - LOCALITÀ COLLE D'ORO

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno a destinazione agricola, adibiti attualmente a vigneti, di complessivi mq. 48.292 circa, ubicati nel Comune di Giulianova alla Località Colle D'oro, a circa 5Km dal centro del Comune, e distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg.4 Particelle n. 111-112. **293 FRAZIONAMENTO TERRENI LOTTO 3**

Suddette particelle catastalmente risultano avere un estensione complessiva pari a mq.48.292, pertanto da frazionare rispetto alla minore superficie posta in vendita.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

ORISSIS

Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOSCIANO SANT'ANGELO (TE) - CONTRADA SANTA MARIA ASSUNTA SNC

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)

Il titolare del compendio immobiliare oggetto di stima (Lotton.1 Bene n.3), risulta essere la Società **** Omissis **** in persona del suo Legale Rappresentante Sig.ra **** Omissis ****.

CONFINI

Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOSCIANO SANT'ANGELO (TE) - CONTRADA SANTA MARIA ASSUNTA SNC

Il compendio particellare riguardante il bene oggetto di stima, risulta essere confinante i giro con:

- proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- proprietà della curia vescovile;
- proprietà **** Omissis **** a più lati;
- proprietà **** Omissis **** a più lati
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



MISSUS

grissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOSCIANO SANT'ANGELO (TE) - CONTRADA SANTA MARIA ASSUNTA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2511,00 mq	2511,00 mq	1,00	2511,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2511,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2511,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Bisogna specificare che l'intero bene oggetto di stima, riguardante complessivamente n.3 particelle, è interamente costituito da appezzamenti di terreno a destinazione agricola.(il tutto come meglio riportato nel c.d.u. allegato).

I dati riguardanti le dimensioni delle particelle in oggetto sono riferiti a quanto indicato sulle attuali visure catastali.

grissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9 missis

D. TUSIS

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOSCIANO SANT'ANGELO (TE) - CONTRADA SANTA MARIA ASSUNTA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 18/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.74.35 Reddito agrario € 36,48
Dal 18/08/1993 al 19/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 32 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.74.35 Reddito agrario € 49,92
Dal 19/05/1997 al 20/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 144 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.54.11 Reddito agrario € 36,33
Dal 20/01/2000 al 26/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 144



		Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.54.11 Reddito agrario € 36,33
Dal 26/07/2001 al 23/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 144 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.54.11 Reddito agrario € 36,33
Dal 23/05/2002 al 16/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 206 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.31 Reddito agrario € 4,91
Dal 23/05/2002 al 16/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 211 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.15.40 Reddito agrario € 7,56
Dal 23/05/2002 al 16/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 207 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.40 Reddito agrario € 1,61
Dal 16/01/2012 al 17/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 206 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.31 Reddito agrario € 4,91
Dal 16/01/2012 al 18/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 207 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.40 Reddito agrario € 1,61
Dal 16/01/2012 al 18/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 211 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.15.40 Reddito agrario € 7,56

Le particelle di cui al bene n.3 del Lotto n.1 identificate ai nn.206-207-211 risultano generate in data 23/05/2002 con frazionamento della Società **** Omissis ****.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

0015515

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOSCIANO SANT'ANGELO (TE) - CONTRADA SANTA MARIA ASSUNTA SNC

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	206				Vigneto	1	00.07.31	8,49	4,91	
21	207				Vigneto	1	00.02.40	2,79	1,61	
21	211				Seminativo arborato	3	00.15.40	8,75	7,56	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Nello specifico le particelle n.206 e n.207, adibite catastalmente a vigneto risultano in parte adibiti a oliveti e in parte a zona di passaggio per le particelle n.210 e n.212.

Si allega planimetria catastale alla presente relazione tecnica.

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOSCIANO SANT'ANGELO (TE) - CONTRADA SANTA MARIA ASSUNTA SNC

Bisogna precisare che l'accesso ai terreni in oggetto, attualmente avviene tramite strada di collegamento che, oltre a ricadere sulle particelle n.207 e n.221, attraversa una piccola particella di terreno identificata al n.170 (vedi planimetria allegata), di proprietà della Società esecutata **** Omissis ****, che però non rientra nel compendio immobiliare pignorato, ma che permette il passaggio ai terreni in oggetto e relativi immobili, riguardanti i beni stimati n.1 e n.2.

Il tutto come dallo stato di fatto e diritto in cui il bene attualmente si trova.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

901595

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 18 di 53

MISSIS

0 RUSSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOSCIANO SANT'ANGELO (TE) - CONTRADA SANTA MARIA ASSUNTA SNC

Il bene oggetto di stima, facente parte del Lotto n.1, è costituito da n.3 appezzamenti di terreno a destinazione agricola, di complessivi mq.2.511,00 circa, ubicati nel comune Mosciano Sant'Angelo (TE), in Contrada Santa Maria Assunta snc e identificati al Fg.21 Particella 206-207-211.

Nello specifico la particella n.206, adibita catastalmente a vigneto risulta adibita a oliveti e recintata da apposita rete metallica che ne delimita il confine con la strada comunale; detta recinzione però incorpora anche la particella n.145, sempre di proprietà della stessa Società ma non rientrante nel compendio immobiliare pignorato.

Per quanto riguarda invece le particelle n.207 e n.211, in parte adibite catastalmente a vigneto e seminativo, risultano invece in parte adibite a oliveti e in parti adibite a collegamento tra la strada comunale e i fabbricati (Bene n.1 e Bene n.2).

Si Allega alla presente relazione tecnica Certificato di Destinazione Urbanistica.

0 RUSSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOSCIANO SANT'ANGELO (TE) - CONTRADA SANTA MARIA ASSUNTA SNC

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/01/2001

Sull'immobile in oggetto grava un contratto agrario di locazione ripassato tra la Società **** Omissis **** e le Società **** Omissis **** e **** Omissis ****, registrato a Giulianova il 12/01/2001 al n.435 e successive Postille registrate ai numeri 1199-1982-288-3351-1259. (Detto contratto non è stato acquisito dal sottoscritto, in quanto richiesto presso l'Agenzia delle Entrate di Giulianova con risposta da parte di quest'ultimo in cui si dichiara che lo stesso non è presente presso gli archivi locali, ma trasferito a suo tempo presso l'archivio informatico di Roma; dichiarazione che debitamente viene allegata alla presente).



Il contratto di cui sopra, regolato dalla competente sezione agraria, ha validità ultra novennale, fatte salve le successive postille le quali hanno apportato di volta in volta modifiche sul canone e sui tempi di durata che ad oggi risulterebbe cessare in data 30/11/2034.

Il canone che risulta rinvenuto dal sottoscritto, attraverso ricerche accurate, pare attestarsi nella misura di € 26.000,00 annui, da versarsi nel mese di Novembre, con riduzione del 30%, così come pattuito nelle successive postille, a partire dal 01/01/2014.

Attualmente, come da postille e sin dalla data del 14/06/2012, gli immobili risultano detenuti dalla Società **** Omissis ****, alla quale la Società **** Omissis **** ha sub-affittato.

L'intera documentazione acquisita viene riprodotta negli appositi allegati alla presente relazione.

Handwritten signature: Omissis



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DeiSSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 23 di 58

Omissis

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOSCIANO SANT'ANGELO (TE) - CONTRADA SANTA MARIA ASSUNTA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1985 al 20/01/2000	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/02/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/01/2000 al 26/07/2001	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/01/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2001 al 16/01/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Maria	26/07/2001	89685	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2012 al 17/08/2015	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Campitelli Franco	16/01/2012	39392	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si specifica che non vi sono atti successivi la data del pignoramento in oggetto;

inoltre l'atto di provenienza alla Società **** Omissis ****, riguardante il conferimento in società, verrà inserito come allegato alla presente relazione tecnica.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

0 211 551 5

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9 missis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag 27 di 59

Omissis

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOSCIANO SANT'ANGELO (TE) - CONTRADA SANTA MARIA ASSUNTA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 29/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 04/09/2002
Reg. gen. 13434 - Reg. part. 2088
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Russo Maria
Data: 03/09/2002
N° repertorio: 91582
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Atri il 10/05/2005



Reg. gen. 7166 - Reg. part. 1422
Quota: 1/1 Piena Proprietà
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 05/09/2014
Reg. gen. 10636 - Reg. part. 8077
Quota: 1/1 Piena Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.



Omissis



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

01115945

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 30 di 53

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc

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)

Il titolare del compendio immobiliare oggetto di stima (Lotto n.2), risulta essere la Società **** Omissis **** in persona del suo Legale Rappresentante Sig.ra **** Omissis ****.

CONFINI

Il compendio particellare riguardante il bene oggetto di stima, risulta essere confinante i giro con:

- proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- fosso demaniale;
- proprietà **** Omissis **** a più lati;
- proprietà **** Omissis **** a più lati;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	20096,00 mq	20096,00 mq	1,00	20096,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				20096,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20096,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Bisogna specificare che l'intero bene oggetto di stima, riguardante complessivamente n.6 particelle, è interamente costituito da appezzamenti di terreno a destinazione agricola.(Il tutto come meglio riportato nel c.d.u. allegato).

Per quanto suddetto il bene potrebbe comodamente essere divisibile in natura in quanto i vari terreni in oggetto hanno una propria identificazione, valutando però il fatto di dover creare delle servitù di passaggio in modo da non generare fondi interclusi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 18/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 74 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.07.10 Reddito agrario € 4,40
Dal 05/02/1985 al 18/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 68 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.54.79 Reddito agrario € 26,88
Dal 05/02/1985 al 19/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 33 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.75.16 Reddito agrario € 117,60
Dal 05/02/1985 al 19/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 68 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.54.74 Reddito agrario € 36,79
Dal 05/02/1985 al 23/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 30 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.07.00
Dal 05/02/1985 al 23/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 29 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.56.70 Reddito agrario € 38,07
Dal 18/08/1993 al 19/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 68 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.54.79 Reddito agrario € 36,79
Dal 18/08/1993 al 18/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 74 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.10



		Reddito agrario € 4,77
Dal 19/05/1997 al 23/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 68 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.46.99 Reddito agrario € 31,55
Dal 19/05/1997 al 17/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 171 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.93.47 Reddito agrario € 43,45
Dal 19/05/1997 al 18/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.80 Reddito agrario € 5,24
Dal 23/05/2002 al 17/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 201 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.49.50 Reddito agrario € 33,23
Dal 23/05/2002 al 18/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 204 Qualità Area Rurale Superficie (ha are ca) 00.02.05
Dal 23/05/2002 al 18/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 209 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.41.04 Reddito agrario € 27,55

Le particelle riguardanti il Lotto in oggetto, identificate ai nn.74-107-171-201-204-209, risultano generate come seguono:

- Particella n.74 dall'impianto meccanografico del 05/02/1985;
- Particelle nn.107-171 con frazionamento del 19/05/1997 del Sig. **** Omissis ****;
- Particelle nn.201-204-209 con frazionamento del 23/05/2002 della Società **** Omissis ****.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	74				Vigneto	1	00.07.10	8,25	4,77	

21	107			Vigneto	1	00.07.80	9,06	5,24	
21	171			Seminativo	3	00.93.47	55,51	43,45	
21	201			Vigneto	1	00.49.50	57,52	33,23	
21	204			Area Rurale		00.02.05			
21	209			Vigneto	1	00.41.04	47,69	27,55	

Corrispondenza catastale

Tutte le particelle riguardanti il bene oggetto di stima sono adibite attualmente a vigneto.

Si allega planimetria catastale alla presente relazione tecnica.

PRECISAZIONI

Bisogna precisare che l'accesso ai terreni in oggetto, attualmente avviene tramite strada di collegamento ricadente sulle particelle n.211 (Lotton.1) e n.170, quest'ultima non facente parte del compendio immobiliare pignorato,

che permette l'accesso agli immobili del Loto n.1.

Il tutto come dallo stato di fatto e diritto in cui il bene attualmente si trova.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare riguardante il lotto oggetto di stima, è costituito da n.6 appezzamenti di terreno a destinazione agricola, di complessivi mq.20.096,00 circa, ubicati nel comune Mosciano Sant'Angelo (TE), in Contrada Santa Maria Assunta snc e identificati al Fg.21 Particella 74-107-171-201-204-209.

L'intera area, ricade in una buona zona geografica, completamente adibita a vigneti, completa di impianti di irrigazione e quant'altro necessario per la relativa coltivazione.

Si Allega alla presente relazione tecnica Certificato di Destinazione Urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/01/2001

Sull'immobile in oggetto grava un contratto agrario di locazione ripassato tra la Società **** Omissis **** e le Società **** Omissis **** e **** Omissis ****, registrato a Giulianova il 12/01/2001 al n.435 e successive Postille registrate ai numeri 1199-1982-288-3351-1259. (Detto contratto non è stato acquisito dal sottoscritto, in quanto richiesto presso l'Agenzia delle Entrate di Giulianova con risposta da parte di quest'ultimo in cui si dichiara che lo stesso non è presente presso gli archivi locali, ma

trasferito a suo tempo presso l'archivio informatico di Roma; dichiarazione che debitamente viene allegata alla presente).

Il contratto di cui sopra, regolato dalla competente sezione agraria, ha validità ultra novennale, fatte salve le successive postille le quali hanno apportato di volta in volta modifiche sul canone e sui tempi di durata che ad oggi risulterebbe cessare in data 30/11/2034.

Il canone che risulta rinvenuto dal sottoscritto, attraverso ricerche accurate, pare attestarsi nella misura di € 26.000,00 annui, da versarsi nel mese di Novembre, con riduzione del 30%, così come pattuito nelle successive postille, a partire dal 01/01/2014.

Attualmente, come da postille e sin dalla data del 14/06/2012, gli immobili risultano detenuti dalla Società **** Omissis ****, alla quale la Società **** Omissis **** ha sub-affittato.

L'intera documentazione acquisita viene riprodotta negli appositi allegati alla presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1985 al 20/01/2000	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/02/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2000 al 26/07/2001	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/01/2000	80	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2001 al 16/01/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Maria	26/07/2001	89685	

Dal 16/01/2012 al 18/08/2015	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Campitelli Franco	16/01/2012	39392	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si specifica che non vi sono atti successivi la data del pignoramento in oggetto;

inoltre l'atto di provenienza alla Società **** Omissis ****, riguardante il conferimento in società, verrà inserito come allegato alla presente relazione tecnica.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 29/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 04/09/2002
Reg. gen. 13434 - Reg. part. 2088
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Russo Maria

Data: 03/09/2002

N° repertorio: 91582

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Atri il 10/05/2005

Reg. gen. 7166 - Reg. part. 1422

Quota: 1/1 Piena Proprietà

Importo: € 6.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 05/09/2014

Reg. gen. 10636 - Reg. part. 8077

Quota: 1/1 Piena Proprietà

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che il compendio particellare del lotto in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Mosciano Sant'Angelo, ricade in Zona E Agricola - Sottozona E2 Agricola di tutela e valorizzazione del territorio rurale - Art.37 N.T.A. (Si allega C.D.U. rilasciato dal Comune di Mosciano S. Angelo).

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

O MISSIS

CS2: FRAZIONAMENTO TERRENI LOTTO 3



MISSIS
da pag. 28 a pag. 45

MISSIS

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno a destinazione agricola di complessivi mq.2.511 circa, ubicati nel Comune di Mosciano Sant'Angelo alla Contrada Santa Maria Assunta snc e distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg.21 Particelle 206-207-211.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 206, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 207, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 211, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.277,50

Per la determinazione del valore commerciale del bene 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, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, nonché la situazione edilizia e/o urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente relazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc	592,85 mq	470,00 €/mq	€ 278.639,50	100,00	€ 278.639,50
Bene N° 2 - Capannone Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc	616,00 mq	250,00 €/mq	€ 154.000,00	100,00	€ 154.000,00
Bene N° 3 - Terreno Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc	2511,00 mq	2,50 €/mq	€ 6.277,50	100,00	€ 6.277,50
				Totale lotto:	€ 438.917,00

Valore di stima: € 438.917,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 351.133,60

Il sottoscritto, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi sempre ricorrente nelle vendite giudiziarie, nonché degli oneri necessari alle cancellazioni dei gravami a carico dell'acquirente e degli oneri di perfezionamento della pratica inerente lo smaltimento del materiale eternit di cui al bene n.2, nonché le pratiche di perfezionamento delle opere abusive del bene n.1, ha provveduto ad abbattere il valore attribuito al lotto del 20%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2

- **Bene N° 4 -** Terreno ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc
Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno a destinazione agricola di complessivi mq.20.096 circa, ubicati nel Comune di Mosciano Sant'Angelo alla Contrada Santa Maria Assunta snc e distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg.21 Particelle 74-107-171-201-204-209.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 74, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 107, Qualità

Vigneto - Fg. 21, Part. 171, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 201, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 204, Qualità Area Rurale - Fg. 21, Part. 209, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 50.240,00
Per la determinazione del valore commerciale del bene 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, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, nonché la situazione edilizia e/o urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente relazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 - Terreno Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc	20096,00 mq	2,50 €/mq	€ 50.240,00	100,00	€ 50.240,00
Totale lotto:					€ 50.240,00

Valore di stima: € 50.240,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 42.704,00

Il sottoscritto, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi sempre ricorrente nelle vendite giudiziarie, nonché degli oneri necessari alle cancellazioni dei gravami a carico dell'acquirente e degli oneri di perfezionamento riguardante l'accesso ai terreni, ha provveduto ad abbattere il valore attribuito al lotto del 15%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

MISSIS

cfr: FRAZIONAMENTO TERRENI LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

0015515

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

cfr: FRAZIONAMENTO TERRENI LOTTO 3

pag. 49 di 58

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

Teramo, li 21/08/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Villanova Armando

ASTE
GIUDIZIARIE.it

01/08/15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno a destinazione agricola di complessivi mq.2.511 circa, ubicati nel Comune di Mosciano Sant'Angelo alla Contrada Santa Maria Assunta snc e distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg.21 Particelle 206-207-211.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 206, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 207, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 211, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che il



compendio particellare del bene in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Mosciano Sant'Angelo, ricade in Zona E Agricola - Sottozona E2 Agricola di tutela e valorizzazione del territorio rurale - Art.37 N.T.A. (Si allega C.D.U. rilasciato dal Comune di Mosciano S.Angelo).

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno a destinazione agricola di complessivi mq.20.096 circa, ubicati nel Comune di Mosciano Sant'Angelo alla Contrada Santa Maria Assunta snc e distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg.21 Particelle 74-107-171-201-204-209.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 74, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 107, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 171, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 201, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 204, Qualità Area Rurale - Fg. 21, Part. 209, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che il compendio particellare del lotto in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Mosciano Sant'Angelo, ricade in Zona E Agricola - Sottozona E2 Agricola di tutela e valorizzazione del territorio rurale - Art.37 N.T.A. (Si allega C.D.U. rilasciato dal Comune di Mosciano S.Angelo).

Prezzo base d'asta: € 42.704,00

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

0015915

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cpr: FRAZIONAMENTO TERRENI LOTTO 3

52 di 59



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 53 di 59

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 206, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 207, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 211, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2511,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno a destinazione agricola di complessivi mq.2.511 circa, ubicati nel Comune di Mosciano Sant'Angelo alla Contrada Santa Maria Assunta snc e distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg.21 Particelle 206-207-211.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.704,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 74, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 107, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 171, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 201, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 204, Qualità Area Rurale - Fg. 21, Part. 209, Qualità Vigneto	Superficie	20096,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno a destinazione agricola di complessivi mq.20.096 circa, ubicati nel Comune di Mosciano Sant'Angelo alla Contrada Santa Maria Assunta snc e distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg.21 Particelle 74-107-171-201-204-209.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

CFR: FRAZIONAMENTO TERRENI LOTTO 3

D MISSIS
for pag 55 a pag 57

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOSCIANO SANT'ANGELO (TE) - CONTRADA SANTA MARIA ASSUNTA SNC

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescara il 04/09/2002

Reg. gen. 13434 - Reg. part. 2088

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Russo Maria

Data: 03/09/2002

N° repertorio: 91582

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Atri il 10/05/2005

Reg. gen. 7166 - Reg. part. 1422

Quota: 1/1 Piena Proprietà

Importo: € 6.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 05/09/2014

Reg. gen. 10636 - Reg. part. 8077

Quota: 1/1 Piena Proprietà

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOSCIANO SANT'ANGELO (TE) - CONTRADA SANTA MARIA ASSUNTA SNC

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescara il 04/09/2002

Reg. gen. 13434 - Reg. part. 2088

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Russo Maria

Data: 03/09/2002

N° repertorio: 91582

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Atri il 10/05/2005
Reg. gen. 7166 - Reg. part. 1422
Quota: 1/1 Piena Proprietà
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 05/09/2014
Reg. gen. 10636 - Reg. part. 8077
Quota: 1/1 Piena Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

