
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zippi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2018 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani	5
Lotto Unico.....	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani.....	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani.....	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani	10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani.....	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani.....	17
Stima / Formazione lotti	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2018 del R.G.E.	22
Lotto Unico	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani	23

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani.....	23
--	----

INCARICO

All'udienza del 29/04/2018, il sottoscritto Geom. Zippi Paolo, con studio in Via Civitello, 3 - 64024 - Notaresco (TE), email studiozippi@libero.it, PEC paolo.zippi@geopec.it, Tel. 085 7994700, Fax 085 7994700, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Terreno edificabile di forma irregolare ubicato in zona residenziale fornita dei servizi di urbanizzazione.

La porzione del terreno posto al lato ovest è composto da una scarpata morfologica, con pendenze moderate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Trattasi di terreno-suolo di forma irregolare ubicato in zona residenziale, attualmente destinato a viabilità di uso pubblico ed in parte ad aree di risulta.

Il terreno è ricadente secondo la zonizzazione del P.R.G. Vigente in zona edificabile B2.

La porzione del terreno destinata a viabilità di uso pubblico è pavimentata in asfalto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Il terreno nel suo insieme confina: al lato nord con la p.lla n.1148 destinata a viabilità di uso pubblico e per una piccola porzione con la p.lla n.1147, al lato sud con le p.lle nn. 361 e 1162, al lato est con la p.lla n.1359 ed al lato ovest con le p.lle nn. 1162 e 1147.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Il terreno nel suo insieme confina: al lato nord con la p.lla n.1174 e in parte con le p.lle nn.331- 1148, al lato sud con la p.lla n. 370, al lato est con fosso o fossato ed al lato ovest con le p.lle nn. 369-1171-1172-1165.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2877,00 mq	2877,00 mq	1,00	2877,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				2877,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2877,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno può essere per specifiche esigenze diviso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	710,00 mq	710,00 mq	1,00	710,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				710,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2007 al 23/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 1280 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 28 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,11
Dal 03/07/2007 al 23/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 1283

		Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 05 13 Reddito dominicale € 1,59 Reddito agrario € 1,99
Dal 03/07/2007 al 23/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 1284 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 43 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,17
Dal 03/07/2007 al 23/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 1276 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.10.83 Reddito dominicale € 3,36 Reddito agrario € 4,19
Dal 03/07/2007 al 23/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 1278 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 11 82 Reddito dominicale € 3,66 Reddito agrario € 4,58
Dal 03/07/2007 al 23/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 1279 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 28 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,11

La società titolare dei diritti catastali è corrispondente al titolo reale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/2002 al 23/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 1166 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 95 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,37
Dal 07/11/2002 al 23/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 1167 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 01 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 29/11/2002 al 23/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 1173 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 14 Reddito dominicale € 1,90

		Reddito agrario € 2,38
--	--	------------------------

La società titolare dei diritti catastali non corrisponde allo stato d'uso reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

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
56	1276				Seminativo arborato	3	00 10 83 mq	3,36 €	4,19 €	
56	1278				Seminativo arborato	3	00 11 82 mq	3,66 €	4,58 €	
56	1279				Seminativo arborato	3	00 00 28 mq	0,09 €	0,11 €	
56	1280				Seminativo arborato	3	00 00 28 mq	0,09 €	0,11 €	
56	1283				Seminativo arborato	3	00 05 13 mq	1,59 €	1,99 €	
56	1284				Seminativo arborato	3	00 00 43 mq	0,13 €	0,17 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

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
56	1166				Seminativo arborato	3	00 00 95 mq	0,29 €	0,37 €	
56	1167				Seminativo arborato	3	00 00 01 mq	0,01 €	0,01 €	
56	1173				Seminativo	3	00 06 14 mq	1,9 €	2,38 €	

					arborato					
--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva la non corrispondenza del bene in esame tra stato planimetrico catastale presente in atti e lo stato di fatto e di utilizzo dell'area (viabilità esistente e aree di risulta). Tali difformità rendono necessario eseguire la predisposizione e la redazione degli atti di aggiornamento catastali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Il terreno trovasi allo stato attuale in stato di abbandono.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Le porzioni di terreno destinato ad aree di risulta trovasi allo stato attuale in stato di abbandono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Allo stato attuale non risultano servitù in superficie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Allo stato attuale non risultano servitù in superficie ad eccezione della presenza della viabilità esistente e di eventuali sottoservizi (condotte fognanti, elettrodotti, metanodotti, rete idrica, reti telefoniche, ecc.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Trattasi di un terreno edificabile di forma geometrica irregolare con giacitura in parte pianeggiante ed in parte con pendenza moderata.

La porzione del terreno posto al lato ovest è composto da una scarpata morfologica.
Per la situazione e i dati urbanistici (Zona Edificabile B2) si rimanda agli elaborati grafici allegati.
Per una migliore individuazione del bene, si rimanda agli elaborati grafici (planimetrici) e alla documentazione fotografica allegati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Trattasi di un terreno-suolo di forma geometrica irregolare con giacitura in parte pianeggiante ed in parte con pendenza moderata.

Per la situazione e i dati urbanistici (Zona Edificabile B2) si rimanda agli elaborati grafici allegati.
Per una migliore individuazione del bene, si rimanda agli elaborati grafici (planimetrici) e alla documentazione fotografica allegati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

L'immobile risulta libero

L'intera area risulta allo stato attuale delimitata da una recinzione con accesso carrabile di cantiere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'intera area per quanto risultante dallo stato di fatto e di utilizzo della stessa non risulta nella disponibilità dell'attuale soc. intestataria esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1996 al 11/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE GALITIIS Sede: ATRI	31/05/1996	44.609	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Teramo	26/06/1996	7883	5612
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2007 al 23/03/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI GIULIANOVA	11/04/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIARR II. di Teramo	24/04/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1996 al 11/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE GALITIIS Sede: ATRI	31/05/1996	44.609	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Teramo	26/06/1996	7883	5612
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/04/2007 al 23/03/2021	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI GIULIANOVA	11/04/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIARR. II. di Teramo	24/04/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE** derivante da DOMANDA GIUDIZIALE
Iscritto a Teramo il 12/11/2002
Reg. gen. 17505 - Reg. part. 12116
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo Ipotecario
Iscritto a Teramo il 15/11/2011
Reg. gen. 16492 - Reg. part. 2863
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 12/03/2018
Reg. gen. 3681 - Reg. part. 2779
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ 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: _____.

Il sottoscritto C.T.U. Esperto Stimatore, si riserva di trasmettere successivamente o in sede di udienza la situazione aggiornata sulle formalità pregiudizievoli, con particolare riferimento alla Domanda Giudiziale del 12/11/2002.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE** derivante da DOMANDA GIUDIZIALE
Iscritto a Teramo il 12/11/2002
Reg. gen. 17505 - Reg. part. 12116
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo Ipotecario
Iscritto a Teramo il 15/11/2011
Reg. gen. 16492 - Reg. part. 2863
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 12/03/2018
Reg. gen. 3681 - Reg. part. 2779
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ 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: _____.

Il sottoscritto C.T.U. Esperto Stimatore, si riserva di trasmettere successivamente o in sede di udienza la situazione aggiornata sulle formalità pregiudizievoli, con particolare riferimento alla Domanda Giudiziale del 12/11/2002.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Sulla scorta degli accertamenti urbanistici il bene in esame ricade secondo il P.R.G. Vigente come segue:

ART. VII.5 - ZONE B2 - ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE IN AREA URBANA

(c1) In queste zone sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

If = 1,3 mc/mq.

distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5

distanze dalle strade: minimo di m.5

VI = 1

Hmax delle fronti = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50

Rc = 33%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di

condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a

2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previsti dal PRG, nell'ambito delle stesse zone omogenee B2.

(c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VII.2.

Si precisa che la particella n.1276 è interessata dal P.A.I. - Orlo Frana.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Sulla scorta degli accertamenti urbanistici il bene in esame ricade secondo il P.R.G. Vigente come segue:

ART. VII.5 - ZONE B2 - ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE IN AREA URBANA

(c1) In queste zone sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

If = 1,3 mc/mq.

distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5

distanze dalle strade: minimo di m.5

VI = 1

Hmax delle fronti = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50

Rc = 33%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di

condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a

2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e

fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il

tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo

edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano

interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto

delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando,

in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previsti dal PRG, nell'ambito delle stesse zone omogenee B2.

(c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VII.2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Nulla da segnalare

Sulla scorta degli accertamenti effettuati e dal riscontro sullo stato dei luoghi, il bene in esame risulta essere corrispondente alla situazione planimetrica catastale presente in atti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATERRATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Lo stato di fatto e di utilizzo dell'area (viabilità esistente ed aree di risulta), rende necessaria la regolarizzazione della stessa sia dal punto di vista urbanistico e catastale, nonchè sulla proprietà.

Sulla scorta degli accertamenti effettuati e dal riscontro sullo stato dei luoghi, il bene in esame non risulta essere corrispondente alla zonizzazione del P.R.G. Vigente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani

Terreno edificabile di forma irregolare ubicato in zona residenziale fornita dei servizi di urbanizzazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 1276, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1278, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1279, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1280, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1283, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1284, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 201.390,00

Il valore commerciale del bene n.1 pignorato è stato determinato in base ad un procedimento-metodo di stima sintetico-comparativo, sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità/irregolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta attuali. 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 al bene oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani

Trattasi di terreno-suolo di forma irregolare ubicato in zona residenziale, attualmente destinato a viabilità di uso pubblico ed in parte ad aree di risulta. Il terreno è ricadente secondo la zonizzazione del P.R.G. Vigente in zona edificabile B2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 1166, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1167, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1173, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 14.200,00

Il valore commerciale del bene n.2 pignorato è stato determinato in base ad un procedimento-metodo di stima sintetico-comparativo, sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità/irregolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta attuali. 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 al bene oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile	2877,00 mq	70,00 €/mq	€ 201.390,00	100,00%	€ 201.390,00

Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani					
Bene N° 2 - Terreno Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani	710,00 mq	20,00 €/mq	€ 14.200,00	100,00%	€ 14.200,00
Valore di stima:					€ 215.590,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In merito al bene n.02, per effetto della non corrispondenza tra stato planimetrico catastale presente in atti e lo stato di fatto e di utilizzo dell'area (viabilità esistente e aree di risulta), si rende necessario eseguire la predisposizione e la redazione degli atti di aggiornamento catastali.

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

Notaresco, li 26/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zippi Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa c.t._fg. 56_DOC_1399221245 (Aggiornamento al 23/03/2021)
- ✓ N° 1 Foto - Elaborato_P.0.3_planimetria con punti di viste e riprese fotografiche (Aggiornamento al 26/03/2021)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Elaborato_P.0.1_individuazione territoriale (Aggiornamento al 26/03/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato_P.0.2_zonizzazione P.R.G. vigente_dati catastali (Aggiornamento al 26/03/2021)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali e storiche (Aggiornamento al 23/03/2021)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani
Terreno edificabile di forma irregolare ubicato in zona residenziale fornita dei servizi di urbanizzazione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 1276, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1278, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1279, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1280, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1283, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1284, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla scorta degli accertamenti urbanistici il bene in esame ricade secondo il P.R.G. Vigente come segue: ART. VII.5 - ZONE B2 - ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE IN AREA URBANA (c1) In queste zone sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, e di nuova costruzione sui lotti liberi, con: $I_f = 1,3$ mc/mq. distanze dai confini = $0,5 H$ del fronte con un minimo di m.5 distanze dalle strade: minimo di m.5 $V_l = 1$ H_{max} delle fronti = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima $H_{max} = m. 7,50$ $R_c = 33\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile (c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati. (c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previsti dal PRG, nell'ambito delle stesse zone omogenee B2. (c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VII.2. Si precisa che la particella n.1276 è interessata dal P.A.I. - Orlo Frana.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani
Trattasi di terreno-suolo di forma irregolare ubicato in zona residenziale, attualmente destinato a viabilità di uso pubblico ed in parte ad aree di risulta. Il terreno è ricadente secondo la zonizzazione del P.R.G. Vigente in zona edificabile B2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 1166, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1167, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1173, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla scorta degli accertamenti urbanistici il bene in esame ricade secondo il P.R.G. Vigente come segue: ART. VII.5 - ZONE B2 - ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE IN AREA URBANA (c1) In queste zone sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, e di nuova costruzione sui lotti liberi, con: $I_f = 1,3$ mc/mq. distanze dai confini = $0,5 H$ del fronte con un minimo di m.5

distanze dalle strade: minimo di m.5 $V_l = 1$ H_{max} delle fronti = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima H_{max} = m. 7,50 $R_c = 33\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile (c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati. (c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previsti dal PRG, nell'ambito delle stesse zone omogenee B2. (c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VII.2.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 1276, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1278, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1279, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1280, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1283, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1284, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2877,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno trovasi allo stato attuale in stato di abbandono.		
Descrizione:	Terreno edificabile di forma irregolare ubicato in zona residenziale fornita dei servizi di urbanizzazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Loc. Collaterrato (S. S. n.80) - Via Don Lorenzo Milani		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 1166, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1167, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 1173, Qualità Seminativo arborato	Superficie	710,00 mq
Stato conservativo:	Le porzioni di terreno destinato ad aree di risulta trovasi allo stato attuale in stato di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di terreno-suolo di forma irregolare ubicato in zona residenziale, attualmente destinato a viabilità di uso pubblico ed in parte ad aree di risulta. Il terreno è ricadente secondo la zonizzazione del P.R.G. Vigente in zona edificabile B2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATTERATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Iscrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE** derivante da DOMANDA GIUDIZIALE
Iscritto a Teramo il 12/11/2002
Reg. gen. 17505 - Reg. part. 12116
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo Ipotecario
Iscritto a Teramo il 15/11/2011
Reg. gen. 16492 - Reg. part. 2863
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 12/03/2018
Reg. gen. 3681 - Reg. part. 2779
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC. COLLATTERATO (S. S. N.80) - VIA DON LORENZO MILANI

Iscrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE** derivante da DOMANDA GIUDIZIALE
Iscritto a Teramo il 12/11/2002
Reg. gen. 17505 - Reg. part. 12116
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo Ipotecario
Iscritto a Teramo il 15/11/2011
Reg. gen. 16492 - Reg. part. 2863
Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 12/03/2018
Reg. gen. 3681 - Reg. part. 2779
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****