

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gramenzi Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale: \*\*\*\*\**

*Via Bolzano n.56*

*64021 - Giulianova (TE)*

contro

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale: \*\*\*\*\**

*Partita IVA: \*\*\*\*\**

*Via Roma n. 120*

*64011 - Alba Adriatica (TE)*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Colonnella (TE) - C.da Vibrata, S.P. della Civita.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata .....	6
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata .....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Lotto 2 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	11
Titolarità .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	11
Confini .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	12
Consistenza .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	12
Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	13

<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	13
Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	14
Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	14
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	16
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	17
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	17
Lotto 3.....	17
Completezza documentazione ex art. 567 .....	18
Titolarità .....	18
Confini.....	18
Consistenza .....	18
Dati Catastali .....	19
Stato conservativo.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Stato di occupazione .....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Lotto 4.....	21
Completezza documentazione ex art. 567 .....	21
Titolarità .....	21
Confini.....	21
Consistenza .....	22
Dati Catastali .....	22

Stato conservativo.....	22
Stato di occupazione .....	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Stima / Formazione lotti .....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	25
<b>Lotto 3</b> .....	26
<b>Lotto 4</b> .....	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	28
<b>Lotto 3</b> .....	29
<b>Lotto 4</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2020 del R.G.E.....	30
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.203.465,00</b> .....	30
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 267.402,50</b> .....	30
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 244.350,00</b> .....	31
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 215.284,00</b> .....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	33
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Colonnella (TE) - C.da Vibrata, S.P. della Civita.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	34
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	34
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata.....	35

## INCARICO

---

All'udienza del 30/11/2020, il sottoscritto Ing. Gramenzi Massimiliano, con studio in Via Erasmo Mari, 69 C - 63100 - Ascoli Piceno (AP), email studiogramenzi@alice.it, PEC massimiliano.gramenzi@ingte.it, Tel. 347 7519646, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2020 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 Colonnella (TE) - C.da Vibrata, S.P. della Civita
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A COLONNELLA (TE) - C.DA VIBRATA, S.P. DELLA CIVITA**

---

Porzione di Terreno Edificabile, in parte a destinazione "B3 - Struttura Urbana residenziale a bassa densità fondiaria", ed in parte a destinazione "APC n. 42 D3 - Turistico in zona di espansione C".  
E' in corso di costruzione un complesso edilizio insistente sulla parte B3.

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

Sui terreni oggetto di esecuzione, in virtù del Permesso di Costruire N. 3 del 18.06.2018, i lavori risultano iniziati con lavori di sbancamento e la realizzazione di un muro in C.A. sul lato della S.P. per la Civita. Ad oggi i lavori risultano sospesi e nel cantiere non sono presenti mezzi e/o attrezzature.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

---

Fabbricato Agricolo con corte e terreno confinante; Il fabbricato in parte è collabente (sub 3) ed in parte censito catastalmente come A/3 in pessimo stato di manutenzione.

Il fabbricato è censito all'NCEU del predetto Comune, al Foglio 25, p.lla 404, subb 1-2-3. I manufatti risultano edificati prima del 1967 e non si rinviene agli archivi comunali nessuna pratica edilizia riferibile ai manufatti in oggetto.

Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lla 404.

Il terreno è a destinazione agricola. Si veda CDU.

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

---

Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lle 69-70-395-396-397-398;  
Il terreno è a destinazione agricolo. Vedi CDU.

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

---

Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lle 414-424-445-447-449-450.  
Il terreno è a destinazione agricolo. Vedi CDU.

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

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

---

Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lle 393,394,399,400,442; Il terreno è a destinazione agricola. Vedi CDU.

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

**LOTTO 1**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Colonnella (TE) - C.da Vibrata, S.P. della Civita

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via Roma n. 120  
64011 - Alba Adriatica (TE)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

le porzioni di terreno confinano con la S.P. la Civita a Ovest, con Autostrade per l'Italia (A14) a nordovest, con mercanti \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	4470,00 mq	4470,00 mq	1,00	4470,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	43554,00 mq	43554,00 mq	0,40	19599,30 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24069,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24069,30 mq</b>		

N.B.: Al fine di uniformare in un unico prezzo unitario, per la porzione edificabile con destinazione B3 si è considerato il fattore "1" quale coefficiente di prezzo, mentre per la residua porzione edificabile a destinazione D3 Turistica si è considerato il fattore "0.40" quale coefficiente di prezzo rispetto al B3.

## 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
37	15				Seminativo	2	000160 mq	1,2 €	0,83 €	
37	16				Pascolo	U	000280 mq	0,14 €	0,07 €	
37	83		AA		Seminativo irriguo	U	004025 mq	55,09 €	29,1 €	
37	83		AB		Pascolo	U	000345 mq	0,18 €	0,09 €	
37	84				Seminativo irriguo	U	001220 mq	16,7 €	8,82 €	
37	85				Seminativo irriguo	U	000300 mq	4,11 €	2,17 €	
37	87				Oliveto	2	000305 mq	1,42 €	0,79 €	
37	88				Oliveto	2	003550 mq	16,5 €	9,17 €	
37	89		AA		Seminativo irriguo	U	000460 mq	6,3 €	3,33 €	
37	89		AB		Oliveto	2	000147 mq	0,68 €	0,38 €	
37	89		AC		Pascolo	U	000008 mq	0,01 €	0,01 €	
37	101				Pascolo	U	000993 mq	0,51 €	0,26 €	
37	102		AA		Oliveto	2	000228 mq	1,06 €	0,59 €	
37	102		AB		Pascolo	U	000059 mq	0,03 €	0,02 €	
37	103				Pascolo	U	000300 mq	0,15 €	0,08 €	
37	104				Seminativo	2	005398 mq	40,42 €	27,88 €	
37	105				Seminativo	2	012632 mq	94,6 €	65,24 €	
37	106		AA		Seminativo irriguo	U	000010 mq	0,14 €	0,07 €	
37	106		AB		Oliveto	2	000219 mq	1,24 €	0,62 €	
37	106		AC		Pascolo	U	004150 mq	2,14 €	1,07 €	
37	107		AA		Seminativo	U	000537 mq	7,35 €	3,88 €	
37	107		AB		Oliveto	1	012656 mq	71,9 €	35,95 €	
37	107		AC		Pascolo	U	000042 mq	0,02 €	0,01 €	

## PRECISAZIONI

Con Permesso di costruire n. 3/2018 sulla porzione a destinazione B3 Residenziale risulta autorizzata la costruzione di n. 31 unità immobiliari per una superficie utile complessiva da realizzare di mq. 1.563,79. (Cfr. relazione tecnica allegata).



Sulla porzione a destinazione APC n. 42 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 28.05.2015 si è provveduto alla rimodulazione dell'area in sub-comparti in base alla proprietà.

## STATO CONSERVATIVO

Trattasi di cantiere avviato, recintato, con sbancamento fondale e muro di contenimento edificato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile deve essere ancora costruito, mentre il muro di contenimento terra ad ovest sembra essere realizzato interamente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 22/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **ATTI GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 25/02/2020  
Reg. gen. 2833 - Reg. part. 338  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 133.689,75  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO  
Data: 12/02/2020  
N° repertorio: 2990  
N° raccolta: 2019

### ***Trascrizioni***

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a TERAMO il 27/08/2020  
Reg. gen. 10131 - Reg. part. 7136  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Vedasi C.D.U. allegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.  
P.D.C. 3/2018 rilasciato dal Comune di Colonnella.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

---

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

##### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

##### **BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via Roma n. 120  
64011 - Alba Adriatica (TE)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

##### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via Roma n. 120  
64011 - Alba Adriatica (TE)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

ad ovest sud e nord con stessa proprietà, a est con strada interpoderale.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

Ad ovest e sud con stessa proprietà, a nord ed est con S.P. e \*\*\*\*\*.

## CONSISTENZA

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,95 mq	114,80 mq	1,00	114,80 mq	3,00 m	Terra
ripostiglio	16,85 mq	19,60 mq	0,35	6,86 mq	3,00 m	Terra
Magazzino	133,90 mq	147,30 mq	0,30	44,19 mq	0,00 m	Terra
Cortile	2580,00 mq	2580,00 mq	0,10	258,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>423,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>423,85 mq</b>		

Il sub 3 è unità collabente, il Sub 2 è abitazione in pessimo stato di conservazione, il sub 1 è BCNC.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	40360,00 mq	40360,00 mq	1,00	40360,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40360,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>40360,00 mq</b>	
--	--------------------	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	404			EU			2580 mq			
	25	404	2	1	A3	1	5,5	121 mq	207,93 €	T	
	25	404	3		F2					T	
	25	404	1		CO						

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	395				Pascolo	U	000192 mq	0,1 €	0,05 €	
25	396				Pascolo	U	000218 mq	0,11 €	0,06 €	
25	397		AA		Oliveto	2	000700 mq	3,43 €	1,81 €	
25	397		AB		Seminativo arborato	2	013600 mq	98,33 €	80,77 €	
25	398		AA		Seminativo arborato	2	000462 mq	3,34 €	2,74 €	
25	398		AB		Oliveto	2	000051 mq	0,25 €	0,13 €	
25	398		AC		Pascolo	U	000357 mq	0,18 €	0,09 €	

25	69		AA		Seminativo irriguo	U	000279 mq	3,89 €	2,31 €	
25	69		AB		Pascolo	U	000111 mq	0,06 €	0,03 €	
25	70		AA		Seminativo	2	018368 mq	142,29 €	99,61 €	
25	70		AB		Oliveto	2	006022 mq	29,55 €	15,55 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

Il contratto di affitto comprende anche altre p.lle, pertanto lo stesso valore annuale di affitto (€ 2.500,00) è da considerarsi solo in quota parte.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

Una parte è collabente, ed una (A/3) in pessimo stato di conservazione.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

Terreno coltivato in ordine

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

Edificio in mattoni pieni con tetto in legno. Infissi fatiscenti e/o mancanti.  
Pavimentazione in cotto completamente ammalorato. Impianti non funzionanti ed in parte asportati.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/11/2019
- Scadenza contratto: 10/11/2022

***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 208,33

Il contratto di affitto di € 2500,00 annui insiste anche su altre particelle non facenti parte del presente lotto di vendita e pertanto il valore riferito al bene in oggetto deve essere riparametrato.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 22/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **ATTI GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 25/02/2020  
Reg. gen. 2833 - Reg. part. 338  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 133.689,75

Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO  
Data: 12/02/2020  
N° repertorio: 2990  
N° raccolta: 2019

#### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a TERAMO il 27/08/2020  
Reg. gen. 10131 - Reg. part. 7136  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 22/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ATTI GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 25/02/2020  
Reg. gen. 2833 - Reg. part. 338  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 133.689,75  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO  
Data: 12/02/2020  
N° repertorio: 2990  
N° raccolta: 2019

#### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a TERAMO il 27/08/2020  
Reg. gen. 10131 - Reg. part. 7136  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

---

Area agricola in zona "art. 39", Vedi CDU allegato.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

---

Area agricola in zona "art. 39", Vedi CDU allegato.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**LOTTO 3**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
 Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
 Partita IVA: \*\*\*\*\*  
 Via Roma n. 120  
 64011 - Alba Adriatica (TE)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

A nord con stessa proprietà, a sud con proprietà \*\*\*\*\*, a est con \*\*\*\*\*.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	48870,00 mq	48870,00 mq	1,00	48870,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>48870,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>48870,00 mq</b>		

## 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
25	447				Oliveto	2	017510 mq	85,91 €	45,22 €	
25	445				Seminativo	2	018040 mq	139,75 €	97,83 €	
25	414				Seminativo irriguo	U	004820 mq	67,21 €	39,83 €	
25	424				Seminativo irriguo	U	001100 mq	15,34 €	9,09 €	
25	449		AA		Seminativo arborato	2	000712 mq	5,15 €	4,23 €	
25	449		AB		Seminativo irriguo	U	003698 mq	51,57 €	30,56 €	
25	450				Seminativo irriguo	U	002990 mq	41,69 €	24,71 €	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

il terreno è coltivato e in ordine

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva la trascrizione n. 3895 r.p. del 19.05.2014 della servitù di passaggio pedonale e carrabile e di attraversamento reti a carico della p.lla ex 448 (ora p.lla 466) in proprietà del sig. \*\*\*\*\* a favore delle p.lle n. 447 e n. 449.

(Si veda atto di provenienza e nota di trascrizione allegati).

### 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: 06/11/2019
- Scadenza contratto: 10/11/2022

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 208,33

Il contratto di affitto di € 2500,00 annui insiste anche su altre particelle non facenti parte del presente lotto di vendita e pertanto il valore riferito al bene in oggetto deve essere riparametrato.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 22/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ATTI GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a TERAMO il 25/02/2020  
 Reg. gen. 2833 - Reg. part. 338  
 Importo: € 170.000,00  
 A favore di \*\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 133.689,75  
 Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO  
 Data: 12/02/2020  
 N° repertorio: 2990  
 N° raccolta: 2019

#### **Trascrizioni**

- **COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**  
 Trascritto a TERAMO il 19/05/2014  
 Reg. gen. 5269 - Reg. part. 3895  
 A favore di \*\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*\*  
 Note: SERVITU DI PASSAGGIO SULLE P.LLE 447 E 449
- **verbale pignoramento immobili**  
 Trascritto a TERAMO il 27/08/2020  
 Reg. gen. 10131 - Reg. part. 7136  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Area agricola in zona "art. 39", Vedi CDU allegato.

## LOTTO 4

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via Roma n. 120  
64011 - Alba Adriatica (TE)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

A giro con stessa proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	53821,00 mq	53821,00 mq	1,00	53821,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53821,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53821,00 mq</b>		

## 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
25	393				Pascolo	U	000926 mq	0,48 €	0,24 €	
25	394		AA		Oliveto	2	000294 mq	1,44 €	0,76 €	
25	394		AB		Pascolo	U	000340 mq	0,18 €	0,09 €	
25	399				Seminativo	2	011500 mq	89,09 €	62,36 €	
25	400		AA		Seminativo	2	000570 mq	4,42 €	3,09 €	
25	400		AB		Oliveto	2	000102 mq	0,5 €	0,26 €	
25	400		AC		Pascolo	U	005438 mq	2,81 €	1,4 €	
25	442				Seminativo arborato	2	034651 mq	250,54 €	205,8 €	

### *Corrispondenza catastale*

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

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno è coltivato e in buono stato.

## 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: 06/11/2019
- Scadenza contratto: 10/11/2022

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 208,33

Il contratto di affitto di € 2500,00 annui insiste anche su altre particelle non facenti parte del presente lotto di vendita e pertanto il valore riferito al bene in oggetto deve essere riparametrato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 22/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ATTI GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 25/02/2020  
Reg. gen. 2833 - Reg. part. 338  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 133.689,75  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO  
Data: 12/02/2020  
N° repertorio: 2990  
N° raccolta: 2019

### *Trascrizioni*

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a TERAMO il 27/08/2020  
Reg. gen. 10131 - Reg. part. 7136

Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Area agricola in zona "art. 39". Vedi CDU allegato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Colonnella (TE) - C.da Vibrata, S.P. della Civita  
Porzione di Terreno Edificabile, in parte a destinazione "B3 - Struttura Urbana residenziale a bassa densità fondiaria", ed in parte a destinazione "APC n. 42 D3 - Turistico in zona di espansione C". E' in corso di costruzione un complesso edilizio insistente sulla parte B3.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 15, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 16, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 83, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 83, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 84, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 85, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 87, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 88, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 89, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 89, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 89, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 101, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 102, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 102, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 103, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 104, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 105, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 106, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 106, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 106, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 107, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 107, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 107, Porz. AC, Qualità Pascolo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.203.465,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Colonnella (TE) - C.da Vibrata, S.P. della Civita	24069,30 mq	50,00 €/mq	€ 1.203.465,00	100,00%	€ 1.203.465,00
				Valore di stima:	€ 1.203.465,00



Valore di stima: € 1.203.465,00

**Valore finale di stima: € 1.203.465,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata  
Fabbricato Agricolo con corte e terreno confinante; Il fabbricato in parte è collabente (sub 3) ed in parte censito catastalmente come A/3 in pessimo stato di manutenzione. Il fabbricato è censito all'NCEU del predetto Comune, al Foglio 25, p.lla 404, subb 1-2-3. I manufatti risultano edificati prima del 1967 e non si rinviene agli archivi comunali nessuna pratica edilizia riferibile ai manufatti in oggetto. Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lla 404. Il terreno è a destinazione agricola. Si veda CDU.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 404, Categoria EU - Fg. 25, Part. 404, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 25, Part. 404, Sub. 3, Categoria F2 - Fg. 25, Part. 404, Sub. 1, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 105.962,50
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata  
Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lle 69-70-395-396-397-398; Il terreno è a destinazione agricola. Vedi CDU.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 395, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 396, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 397, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 397, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 398, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 398, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 398, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 69, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 25, Part. 69, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 70, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 70, Porz. AB, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 161.440,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata	423,85 mq	250,00 €/mq	€ 105.962,50	100,00%	€ 105.962,50
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata	40360,00 mq	4,00 €/mq	€ 161.440,00	100,00%	€ 161.440,00
				Valore di stima:	€ 267.402,50

Valore di stima: € 267.402,50

**Valore finale di stima: € 267.402,50**

### LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata  
Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lle 414-424-445-447-449-450.  
Il terreno è a destinazione agricolo. Vedi CDU.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 447, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 445, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 414, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 25, Part. 424, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 25, Part. 449, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 449, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 25, Part. 450, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 244.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata	48870,00 mq	5,00 €/mq	€ 244.350,00	100,00%	€ 244.350,00
				Valore di stima:	€ 244.350,00

Valore di stima: € 244.350,00

**Valore finale di stima: € 244.350,00**

### LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata  
Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lle 393,394,399,400,442; Il terreno è a destinazione agricola. Vedi CDU.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 393, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 394, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 394, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 399, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 400, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 400, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 400, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 442, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 215.284,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Martinsicuro (TE) -	53821,00 mq	4,00 €/mq	€ 215.284,00	100,00%	€ 215.284,00

Via dei Frutteti, C.da Vibrata					
				Valore di stima:	€ 215.284,00

Valore di stima: € 215.284,00

**Valore finale di stima: € 215.284,00**

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.

Ascoli Piceno, li 30/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gramenzi Massimiliano

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notarile acquisto terreni
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 4 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Contratto d'affitto terreni
- ✓ Altri allegati - Conservatoria RR.II.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Colonnella (TE) - C.da Vibrata, S.P. della Civita  
Porzione di Terreno Edificabile, in parte a destinazione "B3 - Struttura Urbana residenziale a bassa densità fondiaria", ed in parte a destinazione "APC n. 42 D3 - Turistico in zona di espansione C". E' in corso di costruzione un complesso edilizio insistente sulla parte B3. Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 15, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 16, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 83, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 83, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 84, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 85, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 87, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 88, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 89, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 89, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 89, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 101, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 102, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 102, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 103, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 104, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 105, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 106, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 106, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 106, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 107, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 107, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 107, Porz. AC, Qualità Pascolo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedasi C.D.U. allegato.

**Prezzo base d'asta: € 1.203.465,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata  
Fabbricato Agricolo con corte e terreno confinante; Il fabbricato in parte è collabente (sub 3) ed in parte censito catastalmente come A/3 in pessimo stato di manutenzione. Il fabbricato è censito all'NCEU del predetto Comune, al Foglio 25, p.lla 404, subb 1-2-3. I manufatti risultano edificati prima del 1967 e non si rinviene agli archivi comunali nessuna pratica edilizia riferibile ai manufatti in oggetto. Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lla 404. Il terreno è a destinazione agricola. Si veda CDU. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 404, Categoria EU - Fg. 25, Part. 404, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 25, Part. 404, Sub. 3, Categoria F2 - Fg. 25, Part. 404, Sub. 1, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Area agricola in zona "art. 39", Vedi CDU allegato.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata  
Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lle 69-70-395-396-397-398; Il terreno è a destinazione agricolo. Vedi CDU. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 395, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 396, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 397, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 397, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 398, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 398, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 398, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 69, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 25, Part. 69, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 70, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 70, Porz. AB, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Area agricola in zona "art. 39", Vedi CDU allegato.

**Prezzo base d'asta: € 267.402,50**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata  
Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lle 414-424-445-447-449-450.  
Il terreno è a destinazione agricolo. Vedi CDU.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 447, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 445, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 414, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 25, Part. 424, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 25, Part. 449, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 449, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 25, Part. 450, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Area agricola in zona "art. 39", Vedi CDU allegato.

**Prezzo base d'asta: € 244.350,00**

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata  
Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lle 393,394,399,400,442; Il terreno è a destinazione agricola. Vedi CDU.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 393, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 394, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 394, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 399, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 400, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 400, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 400, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 442, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Area agricola in zona "art. 39". Vedi CDU allegato.

**Prezzo base d'asta: € 215.284,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.203.465,00**

<b>Bene N° 1 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Colonnella (TE) - C.da Vibrata, S.P. della Civita		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 15, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 16, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 83, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 83, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 84, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 85, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 87, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 88, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 89, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 89, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 89, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 101, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 102, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 102, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 103, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 104, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 105, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 106, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 37, Part. 106, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 106, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 107, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 107, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 107, Porz. AC, Qualità Pascolo	<b>Superficie</b>	24069,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di cantiere avviato, recintato, con sbancamento fondale e muro di contenimento edificato.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di Terreno Edificabile, in parte a destinazione "B3 - Struttura Urbana residenziale a bassa densità fondiaria", ed in parte a destinazione "APC n. 42 D3 - Turistico in zona di espansione C". E' in corso di costruzione un complesso edilizio insistente sulla parte B3.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 267.402,50**

<b>Bene N° 2 - Fabbricato agricolo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 404, Categoria EU - Fg. 25, Part. 404, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 25, Part. 404, Sub. 3, Categoria F2 - Fg. 25, Part. 404, Sub. 1, Categoria CO	<b>Superficie</b>	423,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Una parte è collabente, ed una (A/3) in pessimo stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato Agricolo con corte e terreno confinante; Il fabbricato in parte è collabente (sub 3) ed in parte censito catastalmente come A/3 in pessimo stato di manutenzione. Il fabbricato è censito all'NCEU del		

	predetto Comune, al Foglio 25, p.lla 404, subb 1-2-3. I manufatti risultano edificati prima del 1967 e non si rinviene agli archivi comunali nessuna pratica edilizia riferibile ai manufatti in oggetto. Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lla 404. Il terreno è a destinazione agricola. Si veda CDU.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 395, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 396, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 397, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 397, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 398, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 398, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 398, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 69, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 25, Part. 69, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 70, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 70, Porz. AB, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	40360,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno coltivato in ordine		
<b>Descrizione:</b>	Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lle 69-70-395-396-397-398; Il terreno è a destinazione agricolo. Vedi CDU.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

### **LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 244.350,00**

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 447, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 445, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 414, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 25, Part. 424, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 25, Part. 449, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 449, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 25, Part. 450, Qualità Seminativo irriguo	<b>Superficie</b>	48870,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	il terreno è coltivato e in ordine		
<b>Descrizione:</b>	Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lle 414-424-445-447-449-450. Il terreno è a destinazione agricolo. Vedi CDU.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 215.284,00**

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Martinsicuro (TE) - Via dei Frutteti, C.da Vibrata		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 393, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 394, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 394, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 399, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 400, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 400, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 400, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 25, Part. 442, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	53821,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno è coltivato e in buono stato.		
<b>Descrizione:</b>	Il Terreno è censito all'NCT del predetto Comune, al Foglio 25, p.lle 393,394,399,400,442; Il terreno è a destinazione agricola. Vedi CDU.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A COLONNELLA (TE) - C.DA VIBRATA, S.P. DELLA CIVITA**

---

### *Iscrizioni*

- **ATTI GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 25/02/2020  
Reg. gen. 2833 - Reg. part. 338  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 133.689,75  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO  
Data: 12/02/2020  
N° repertorio: 2990  
N° raccolta: 2019

### *Trascrizioni*

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a TERAMO il 27/08/2020  
Reg. gen. 10131 - Reg. part. 7136  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

---

### *Iscrizioni*

- **ATTI GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 25/02/2020  
Reg. gen. 2833 - Reg. part. 338  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 133.689,75  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO  
Data: 12/02/2020  
N° repertorio: 2990  
N° raccolta: 2019

### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a TERAMO il 27/08/2020  
Reg. gen. 10131 - Reg. part. 7136  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

---

#### **Iscrizioni**

- **ATTI GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 25/02/2020  
Reg. gen. 2833 - Reg. part. 338  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 133.689,75  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO  
Data: 12/02/2020  
N° repertorio: 2990  
N° raccolta: 2019

### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a TERAMO il 27/08/2020  
Reg. gen. 10131 - Reg. part. 7136  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

---

#### **Iscrizioni**

- **ATTI GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 25/02/2020  
Reg. gen. 2833 - Reg. part. 338  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 133.689,75  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO  
Data: 12/02/2020  
N° repertorio: 2990  
N° raccolta: 2019

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a TERAMO il 27/08/2020  
Reg. gen. 10131 - Reg. part. 7136  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA DEI FRUTTETI, C.DA VIBRATA**

***Iscrizioni***

- **ATTI GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 25/02/2020  
Reg. gen. 2833 - Reg. part. 338  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 133.689,75  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO  
Data: 12/02/2020  
N° repertorio: 2990  
N° raccolta: 2019

***Trascrizioni***

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a TERAMO il 27/08/2020  
Reg. gen. 10131 - Reg. part. 7136  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente