
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Federica Masci, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico.....
Premessa.....
Descrizione
Lotto n. 1
Lotto n. 2
Lotto n. 3
Lotto n. 4
Stima / Formazione lotti
Riserve e particolarita da segnalare.....

INCARICO

All'udienza del 21/05/2022, la sottoscritta Arch. Federica Masci, con studio in Via A. Saliceti, 1 Loc. S. Nicolò - 64100 - Teramo (TE), email federica.masciarch@libero.it, PEC federica.masci@archiworldpec.it, Tel. 0861 588 686, Fax 0861 232 787, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Stalla ubicata a Teramo (TE) - Località Piano Piccolo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Località Piano Piccolo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Località Piano Piccolo
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 15** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 17** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 18** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 19** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 20** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 21** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 23** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Stalla ubicata a Teramo (TE) - Località Piano Piccolo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Località Piano Piccolo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Località Piano Piccolo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 837 FG 87

Si tratta di una parte di una stalla per bovini, con la sua area di pertinenza, realizzata in pilastri di cemento e carpenteria metallica, muri perimetrali del prospetto nord e della zona relativa alla "sala mungitrice" e alla "sala latte" in blocchi di cemento forati allo stato grezzo, muri perimetrali del prospetto ovest in lamiera e assi di legno di risulta, copertura con capriate in ferro e manto in lamiera grecata.

L'intero manufatto insiste su due particelle catastali distinte: oggetto della procedura è solo la porzione della costruzione la cui area di sedime corrisponde alla particella 837. Al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo infatti detta unità immobiliare è censita al foglio 87 particella 837, dopo la soppressione della particella 693 al catasto terreni.

Il bene staggito si trova nel territorio rurale, a ovest del Comune di Teramo, in località Piano Piccolo, al confine con il Comune di Torricella Sicura; è servito da strada poderale e facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 80 e dalla strada provinciale 48; per accedere al bene è necessario attraversare altra proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 513 FG 87

Si tratta di un terreno agricolo, di forma pressoché trapezoidale, in parte seminativo e in parte uliveto, di circa 5.000 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Teramo detta unità immobiliare è censita al foglio 87 particella 513. Il bene staggito si trova nel territorio rurale, a ovest del Comune di Teramo, in località Piano Piccolo, al confine con il Comune di Torricella Sicura; è servito da strada interpoderale e facilmente accessibile dalla Strada Statale 80 e dalla strada provinciale 48.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 47 FG 87

Si tratta di un terreno agricolo, qualità seminativo irriguo, di forma rettangolare irregolare allungata, di circa 10.220 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Teramo detta unità immobiliare è censita al foglio 87 particella 47. Il bene staggito si trova nel territorio rurale, a ovest del Comune di Teramo, in località Piano Piccolo, al confine con il Comune di Torricella Sicura; è servito da strada interpoderale e facilmente accessibile dalla Strada Statale 80 e dalla strada provinciale 48.

TITOLARITÀ

LOTTO N° 1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 837 FG 87

Il bene oggetto di stima confina con la particella 836, che corrisponde alla porzione di stalla non oggetto di esecuzione, con la particella 835, e con la particella 513 anch'essa oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 513 FG 87

Il bene confina con le particelle 837 e 47 anch'esse oggetto di esecuzione, con strada vicinale e con la particella 836 che corrisponde alla restante porzione della stalla (non oggetto di esecuzione).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 47 FG 87

Il bene confina con la particella 513 anch'essa oggetto di esecuzione, strada vicinale e particella 476.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 837 FG 87

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
stalla	390,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				390,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				390,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 513 FG 87

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4977,00 mq	4977,00 mq	1,00	4977,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	23,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5000,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 47 FG 87

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10220,00 mq	10220,00 mq	1,00	10220,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10220,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10220,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 837 FG 87

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 513 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 92 50 Reddito dominicale € 38,22 Reddito agrario € 38,22
Dal 20/11/1996 al 26/03/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 678 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 42 50 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 26/03/1997 al 26/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 693 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 11 65 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 26/10/1998 al 27/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 693 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 11 65 Reddito dominicale € 0,00

		Reddito agrario € 0,00
Dal 29/11/2012 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 837, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 320 Superficie catastale 390 mq Rendita € 528,85 Piano T

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 513 FG 87

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 513 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 92 50 Reddito dominicale € 38,22 Reddito agrario € 38,22
Dal 20/11/1996 al 26/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 513 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 50 00 Reddito dominicale € 20,66 Reddito agrario € 20,66
Dal 26/10/1998 al 10/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 513 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 50 00 Reddito dominicale € 20,66 Reddito agrario € 20,66
Dal 10/12/2013 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 513 Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 00 23 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,10
Dal 10/12/2013 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 513 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 49 77 Reddito dominicale € 20,56 Reddito agrario € 20,56

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 47 FG 87

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 26/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 47 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 02 20 Reddito dominicale € 47,50 Reddito agrario € 44,86

Dal 26/10/1998 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 47 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 01 02 20 Reddito dominicale € 47,50 Reddito agrario € 44,86
Dal 09/03/2007 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 47 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 02 20 Reddito dominicale € 52,78 Reddito agrario € 50,14

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 837 FG 87

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	837		2	C6	1	320	390 mq	528,85 €	T	Si

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale della particella 837 è riportata una piccolissima porzione sul lato nord indicata come "rimessa attrezzi" che in mappa risulta invece essere graffata con la particella 835.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 513 FG 87

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
87	513				Seminativo	2	00 49 77 mq	20,56 €	20,56 €	
87	513				Oliveto	U	00 00 23 mq	0,1 €	0,1 €	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 47 FG 87

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
87	47				Seminativo irriguo	2	01 02 20 mq	52,78 €	50,14 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 837 FG 87

L'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre. Si segnala la presenza di eternit sulla copertura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 837 FG 87

Il bene oggetto di stima è una parte di una stalla ed è censito al Catasto Fabbricati alla particella 837 del foglio 87: l'intero manufatto insiste su due particelle catastali distinte, una della quali non è oggetto di esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTO N° 1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/12/2018
- Scadenza contratto: 02/12/2048

"Il contratto riporta: il canone annuo è stabilito dalle parti in euro 100,00 da pagarsi in un'unica rata entro e non oltre il 31 dicembre di ogni annata agraria".

Il canone non si ritiene congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 837 FG 87

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19271	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12413	8317
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 513 FG 87

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12408	8312
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 47 FG 87

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO N° 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 27/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Teramo il 21/02/2012
Reg. gen. 3157 - Reg. part. 284
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**
Trascritto a Teramo il 04/01/2019
Reg. gen. 261 - Reg. part. 209
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nel quadro D si legge testualmente "il trascrivendo affitto avrà una durata di 30 anni con inizio dal 3 dicembre 2018 e scadenza al 2 dicembre 2048. Si precisa che la particella 513 indicata nel quadro B risulta così distinta per diverse colture: 513AA di are 49,77 R.D. euro 20,56 (seminativo); 513AB di ca 23, R.D. euro 0,10 (uliveto)".
- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 19/01/2022
Reg. gen. 792 - Reg. part. 649
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 837 FG 87

Il bene staggito si trova al 100% in zona E3, zone agricole marginali, del vigente PRG del Comune di Teramo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 513 FG 87

Il bene staggito si trova al 100% in zona E3, zone agricole marginali, del vigente PRG del Comune di Teramo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 47 FG 87

Il bene staggito si trova al 100% in zona E3, zone agricole marginali, del vigente PRG del Comune di Teramo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A TERAMO (TE) - LOC PIANO PICCOLO - PART 837 FG 87

Esiste una Concessione Edilizia n. 3412 del 1987 - per costruzione stalla bovini - sulla particella 513 del foglio 87 che risulta essere stata annullata in data 11/03/1989 - prot. n. 6899 - "accertato che i lavori autorizzati con concessione edilizia n. 3412 del 25/02/1987 non sono stati iniziati e che la ditta non intende più eseguire".

Ad ogni buon conto il progetto allegato al titolo edilizio non corrisponderebbe allo stato dei luoghi, in particolare la stalla si trova al confine a nord della particella 837 mentre, dalla concessione edilizia, la collocazione del manufatto sarebbe dovuta essere al confine a sud della particella 513.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 17** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 18** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 19** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 20** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 21** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 23** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 940 FG 43

Si tratta di un terreno agricolo, con una piccolissima percentuale (8,60%) edificabile, di circa 780 mq. Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 940.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N° 12 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1020 FG 43

Si tratta di un terreno prevalentemente edificabile di circa 1080 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1020.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N° 16 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1094 FG 43

Si tratta di un terreno di circa 1420 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1094.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N°17 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE)- LOC PIANO GRANDE - PART 1095 FG 43

Si tratta di un terreno prevalentemente edificabile di circa 200 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1095.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N°18 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1096 FG 43

Si tratta di un terreno prevalentemente edificabile di circa 25 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1096.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N°19 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1097 FG 43

Si tratta di un terreno prevalentemente edificabile di circa 560 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1097.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N°20 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1098 FG 43

Si tratta di un terreno parzialmente edificabile di circa 585 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1098.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N°21 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE)- LOC PIANO GRANDE - PART 1099 FG 43

Si tratta di un terreno edificabile di circa 10 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1099.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N°23 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE)- LOC PIANO GRANDE - PART 1103 FG 43

Si tratta di un terreno edificabile di circa 35 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1103.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

TITOLARITÀ

LOTTO N° 2

Gli immobili inseriti nel lotto 2 appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 940 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	780,00 mq	780,00 mq	1,00	780,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				780,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				780,00 mq		

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1020 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1080,00 mq	1080,00 mq	1,00	1080,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1080,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1080,00 mq		

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1094 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1420,00 mq	1420,00 mq	1,00	1420,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1420,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1420,00 mq	

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1095 FG 43

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

BENE N° 18 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1096 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	25,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

BENE N° 19 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1097 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	560,00 mq	560,00 mq	1,00	560,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				560,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				560,00 mq		

BENE N° 20 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1098 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	585,00 mq	585,00 mq	1,00	585,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	585,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	585,00 mq	

BENE N° 21 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1099 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

BENE N° 23 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1103 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	35,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 940 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 348 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 11 20 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 0,29
Dal 20/10/1998 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 348 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 11 20 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 0,29

Dal 11/12/2002 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 940 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 80 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,20
------------------------------	-------------------	---

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1020 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 20/10/1998 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 11/12/2002 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 936 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 01 65 Reddito dominicale € 34,12 Reddito agrario € 34,12
Dal 21/07/2003 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1020 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 10 80 Reddito dominicale € 3,63 Reddito agrario € 3,63

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1094 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 20/10/1998 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37

		Reddito agrario € 47,37
Dal 11/12/2002 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 936 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 01 65 Reddito dominicale € 34,12 Reddito agrario € 34,12
Dal 21/03/2003 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1018 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 20 Reddito dominicale € 5,44 Reddito agrario € 5,44
Dal 21/03/2005 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1094 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 14 20 Reddito dominicale € 4,77 Reddito agrario € 4,77

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1095 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 20/10/1998 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 11/12/2002 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 936 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 01 65 Reddito dominicale € 34,12 Reddito agrario € 34,12
Dal 21/03/2003 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1018 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 20 Reddito dominicale € 5,44 Reddito agrario € 5,44
Dal 21/03/2005 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1095 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 00

		Reddito dominicale € 0,67 Reddito agrario € 0,67
--	--	---

BENE N° 18 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1096 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 20/10/1998 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 11/12/2002 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 936 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 01 65 Reddito dominicale € 34,12 Reddito agrario € 34,12
Dal 21/03/2003 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1019 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 11 70 Reddito dominicale € 3,93 Reddito agrario € 3,93
Dal 21/03/2005 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1096 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 25 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,08

BENE N° 19 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1097 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 20/10/1998 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2

		Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 11/12/2002 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 936 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 01 65 Reddito dominicale € 34,12 Reddito agrario € 34,12
Dal 21/03/2003 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1019 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 11 70 Reddito dominicale € 3,93 Reddito agrario € 3,93
Dal 21/03/2005 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1097 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 60 Reddito dominicale € 1,88 Reddito agrario € 1,88

BENE N° 20 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1098 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 20/10/1998 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 11/12/2002 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 936 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 01 65 Reddito dominicale € 34,12 Reddito agrario € 34,12
Dal 21/03/2003 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1019 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 11 70 Reddito dominicale € 3,93 Reddito agrario € 3,93
Dal 21/03/2005 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1098 Qualità Seminativo

		CL.2 Superficie (ha are ca) 00 05 85 Reddito dominicale € 1,96 Reddito agrario € 1,96
--	--	--

BENE N° 21 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1099 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 20/10/1998 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 11/12/2002 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 939 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 00 04 45 Reddito dominicale € 1,49 Reddito agrario € 1,49
Dal 21/03/2005 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1099 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 00 00 10 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,03

BENE N° 23 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1103 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 20/10/1998 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 11/12/2002 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 938

		Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 19 80 Reddito dominicale € 6,65 Reddito agrario € 6,65
Dal 21/03/2005 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1103 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 35 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,12

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 940 FG 43

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	
43	940				Pascolo arborato	1	00 07 80 mq	0,64 €	0,2 €		

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1020 FG 43

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	
43	1020				Seminativo	2	00 10 80 mq	3,63 €	3,63 €		

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1094 FG 43

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	
43	1094				Seminativo	2	00 14 20 mq	4,77 €	4,77 €		

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1095 FG 43

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
43	1095				Seminativo	2	00 02 00 mq	0,67 €	0,67 €	

BENE N° 18 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1096 FG 43

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
43	1096				Seminativo	2	00 00 25 mq	0,08 €	0,08 €	

BENE N° 19 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1097 FG 43

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
43	1097				Seminativo	2	00 05 60 mq	1,88 €	1,88 €	

BENE N° 20 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1098 FG 43

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
43	1098				Seminativo	2	00 05 85 mq	1,96 €	1,96 €	

BENE N° 21 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1099 FG 43

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
43	1099				Seminativo	2	00 00 10 mq	0,03 €	0,03 €	

BENE N° 23 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1103 FG 43

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
43	1103				Seminativo	2	00 00 35 mq	0,12 €	0,12 €	

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 21 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1099 FG 43

Si riporta dal quadro D della nota di trascrizione dell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 05/10/2005 r.g. 16290, r.p. 10190: "i signori **** Omissis **** costituiscono, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico delle particelle **1099** e 1100 del foglio 43 di loro proprietà, ed a favore delle particelle 1101 e 1106 di proprietà degli acquirenti una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio e di sottoservizi da esercitarsi con qualsiasi mezzo su una striscia di terreno di ml 6,00 che partendo dalla strada raggiunge la proprietà degli acquirenti".

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTO N° 2

Dalle ricerche effettuate - la scrivente ha effettuato formale richiesta a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate, ricevuta da DIREZIONE PROVINCIALE DI TERAMO e protocollata in data 04-11-2022 sul REGISTRO UFFICIALE con il numero 115420 - risulta in essere un contratto di locazione registrato in data 06/12/2018 con durata trentennale, relativamente ai beni inseriti nel lotto 1 - stalla e due terreni agricoli siti in Teramo - mentre i terreni inseriti nei lotti 2, 3 e 4 sono formalmente oggetto di contratto di affitto fondo rustico (ex art. 45 L. 203/82) stipulato in data 19/01/2018 e registrato il 31/01/2018, con durata decennale, tra **** Omissis ****, usufruttuari cedenti - entrambi deceduti - e **** Omissis ****, affittuaria, con canone annuo di euro 500,00. Esiste un ulteriore contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 23/03/2023 e registrato il 12/05/2023, la cui durata è di 15 anni, tra **** Omissis ****, proprietario cedente, e **** Omissis ****, affittuaria, con canone annuo di euro 300,00

Il canone non si ritiene congruo.

BENE N° 19 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1097 FG 43

Si rileva la presenza di un prefabbricato in legno di circa 2,50 x 5,00 ml. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Torricella risulta esistere una Comunicazione di inizio lavori del 01/10/2021 "per opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni" per la "realizzazione di magazzino e punto informativo su produzione e vendita di olio di oliva biologico dell'azienda agricola di **** Omissis ****, costituito da manufatto prefabbricato in legno a carattere temporaneo".

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 940 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1020 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1094 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1095 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 18 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1096 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Teramo	17/11/1998	12409	8313
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 19 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1097 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 20 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1098 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 21 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1099 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 23 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1103 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO N° 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 27/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Teramo il 21/02/2012 - Reg. gen. 3157 - Reg. part. 284
A favore di **** Omissis ****- Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 19/01/2022 - Reg. gen. 792 - Reg. part. 649

A favore di **** Omissis ****- Contro **** Omissis ****

BENE N° 21 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1099 FG 43

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Teramo il 21/02/2012 - Reg. gen. 3157 - Reg. part. 284

A favore di **** Omissis ****- Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Teramo il 05/10/2005 - Reg. gen. 16290 - Reg. part. 10190

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 19/01/2022 - Reg. gen. 792 - Reg. part. 649

A favore di **** Omissis ****- Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 940 FG 43

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per l'8,60% B.1.2 - zone parzialmente sature di completamento semintensivo aree urbane; per il 61% E.1.2 - zone agricole normali; per il 30,40% F.1.3 - strade pubbliche carrabili.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1020 FG 43

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 89,80% B.1.2 - zone parzialmente sature di completamento semintensive aree urbane; per il 10,20% G.1.7 - zone a verde privato.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1094 FG 43

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 6,30% E.1.2 - zone agricole normali; per il 32,90% G.1.6 - zone per parcheggi pubblici; per il 60,80% F.1.3 - strade pubbliche carrabili e piazze.

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1095 FG 43

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 78,50% B.1.2 - zone parzialmente sature di completamento semintensivo aree urbane; per il 5,30% G.1.6 - zone per parcheggi pubblici; per il 16,20% F.1.3 - strade pubbliche carrabili e piazze.

**BENE N° 18 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ
PIANO GRANDE - PART 1096 FG 43**

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 84,00% B.1.2 - zone parzialmente sature di completamento semintensivo aree urbane; per il 16,00% G.1.6 - zone per parcheggi pubblici.

**BENE N° 19 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ
PIANO GRANDE - PART 1097 FG 43**

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 97,30% B.1.2 - zone parzialmente sature di completamento semintensivo aree urbane; per il 2,70% G.1.6 - zone per parcheggi pubblici.

**BENE N° 20 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ
PIANO GRANDE - PART 1098 FG 43**

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 50,00% B.1.2 - zone parzialmente sature di completamento semintensivo aree urbane; per il 50,00% G.1.7 - zone a verde privato.

**BENE N° 21 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ
PIANO GRANDE - PART 1099 FG 43**

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 100,00% B.1.2 - zone parzialmente sature di completamento semintensivo aree urbane.

**BENE N° 23 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ
PIANO GRANDE - PART 1103 FG 43**

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 100,00% B.1.2 - zone parzialmente sature di completamento semintensivo aree urbane.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 15** - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1013 FG 43

Si tratta di un terreno edificabile di circa 975 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1013.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1014 FG 43

Si tratta di un terreno edificabile di circa 970 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1014.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1015 FG 43

Si tratta di un terreno edificabile di circa 1000 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1015.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1016 FG 43

Si tratta di un terreno prevalentemente edificabile di circa 300 mq.
Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1016.
Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE PART 1023 FG 43

Si tratta di un terreno prevalentemente edificabile di circa 840 mq.
Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1023.
Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1025 FG 43

Si tratta di un terreno edificabile di circa 37 mq.
Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1025.
Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

TITOLARITÀ

LOTTO N° 3

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1013 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	975,00 mq	975,00 mq	1,00	975,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				975,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	975,00 mq	
--	------------------	--

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1014 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	970,00 mq	970,00 mq	1,00	970,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				970,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				970,00 mq		

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1015 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1000,00 mq	1000,00 mq	1,00	1000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1000,00 mq		

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1016 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	300,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,00 mq		

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1023 FG 43

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Terreno edificabile	840,00 mq	840,00 mq	1,00	840,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				840,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				840,00 mq		

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1025 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	37,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1013 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 333 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 36 70 Reddito dominicale € 63,54 Reddito agrario € 52,95
Dal 20/10/1998 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 333 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 36 70 Reddito dominicale € 63,54 Reddito agrario € 52,95
Dal 21/07/2003 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1013 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 09 75 Reddito dominicale € 4,53 Reddito agrario € 3,78

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ
PIANO GRANDE - PART 1014 FG 43**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 333 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 36 70 Reddito dominicale € 63,54 Reddito agrario € 52,95
Dal 20/10/1998 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 333 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 36 70 Reddito dominicale € 63,54 Reddito agrario € 52,95
Dal 21/07/2003 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1014 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 09 70 Reddito dominicale € 4,51 Reddito agrario € 3,76

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ
PIANO GRANDE - PART 1015 FG 43**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 333 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 36 70 Reddito dominicale € 63,54 Reddito agrario € 52,95
Dal 20/10/1998 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 333 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 36 70 Reddito dominicale € 63,54 Reddito agrario € 52,95
Dal 21/07/2003 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1015 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 10 00 Reddito dominicale € 4,65 Reddito agrario € 3,87

**BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ
PIANO GRANDE - PART 1016 FG 43**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 333 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 36 70 Reddito dominicale € 63,54 Reddito agrario € 52,95
Dal 20/10/1998 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 333 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 36 70 Reddito dominicale € 63,54 Reddito agrario € 52,95
Dal 21/07/2003 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1016 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 03 00 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,16

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1023 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 20/10/1998 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 11/12/2002 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 936 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 01 65 Reddito dominicale € 34,12 Reddito agrario € 34,12
Dal 21/07/2003 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1023 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 40 Reddito dominicale € 2,82 Reddito agrario € 2,82

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1025 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 20/10/1998 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 11/12/2002 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 936 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 01 65 Reddito dominicale € 34,12 Reddito agrario € 34,12
Dal 21/07/2003 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1025 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 37 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,12

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1013 FG 43

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	
43	1013				Seminativo arborato	1	00 09 75 mq	4,53 €	3,78 €		

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1014 FG 43

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	
43	1014				Seminativo arborato	1	00 09 70 mq	4,51 €	3,76 €		

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ
PIANO GRANDE - PART 1015 FG 43**

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
43	1015				Seminativo arborato	1	00 10 00 mq	4,65 €	3,87 €	

**BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ
PIANO GRANDE - PART 1016 FG 43**

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
43	1016				Seminativo arborato	1	00 03 00 mq	1,39 €	1,16 €	

**BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ
PIANO GRANDE - PART 1023 FG 43**

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
43	1023				Seminativo	2	00 08 40 mq	2,82 €	2,82 €	

**BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ
PIANO GRANDE - PART 1025 FG 43**

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
43	1025				Seminativo	2	00 00 37 mq	0,12 €	0,12 €	

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTO N° 3

Dalle ricerche effettuate - la scrivente ha effettuato formale richiesta a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate, ricevuta da DIREZIONE PROVINCIALE DI TERAMO e protocollata in data 04-11-2022 sul REGISTRO UFFICIALE con il numero 115420 - risulta in essere un contratto di locazione registrato in data 06/12/2018 con durata trentennale, relativamente ai beni inseriti nel lotto 1 - stalla e due terreni agricoli siti in Teramo - mentre i terreni inseriti nei lotti 2, 3 e 4 sono formalmente oggetto di contratto di affitto fondo rustico (ex art. 45 L. 203/82) stipulato in data 19/01/2018 e registrato il 31/01/2018, con durata decennale, tra **** Omissis ****, usufruttuari cedenti - entrambi deceduti - e **** Omissis ****, affittuaria, con canone annuo di euro 500,00. Esiste un ulteriore contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 23/03/2023 e registrato il 12/05/2023, la cui durata è di 15 anni, tra **** Omissis ****, proprietario cedente, e **** Omissis ****, affittuaria, con canone annuo di euro 300,00

Il canone non si ritiene congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1013 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1014 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1015 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1016 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1023 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1025 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO N° 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 27/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Teramo il 21/02/2012 - Reg. gen. 3157 - Reg. part. 284
A favore di **** Omissis ****- Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 19/01/2022 - Reg. gen. 792 - Reg. part. 649
A favore di **** Omissis ****- Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1013 FG 43

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 99,00% B.1.2 - zone parzialmente sature di completamento semintensivo aree urbane; per l'1,00% F.1.3 - strade pubbliche carrabili.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1014 FG 43

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 97,50% B.1.2 - zone parzialmente sature di completamento semintensivo aree urbane; per il 2,50% F.1.3 - strade pubbliche carrabili.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1015 FG 43

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 90,20% B.1.2 - zone parzialmente sature di completamento semintensivo aree urbane; per il 9,80% F.1.3 - strade pubbliche carrabili.

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1016 FG 43

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 86,80% B.1.2 - zone parzialmente sature di completamento semintensivo aree urbane; per il 13,20% F.1.3 - strade pubbliche carrabili.

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1023 FG 43

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 90,60% B.1.2 - zone parzialmente sature di completamento semintensive aree urbane; per il 9,40% F.1.3 - strade pubbliche carrabili e piazze.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOCALITÀ PIANO GRANDE - PART 1025 FG 43

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 100,00% B.1.2 - zone parzialmente sature di completamento semintensive aree urbane.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1009 FG 43

Si tratta di un terreno, con destinazione in parte agricola, a coltura seminativo arborato, e in una piccola percentuale artigianale (9,60%), di circa 4365 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1009.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N° 6 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1011 FG 43

Si tratta di un terreno agricolo a coltura seminativo arborato, di circa 1150 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1011.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N°11 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1017 FG 43

Si tratta di un terreno prevalentemente agricolo di circa 3913 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1017.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N°14 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1024 FG 43

Si tratta di un terreno prevalentemente agricolo di circa 350 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1024.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

BENE N°22 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1102 FG 43

Si tratta di un terreno di circa 30 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1102.

Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

TITOLARITÀ

LOTTO N° 4

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

BENE N° 5 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1009 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4365,00 mq	4365,00 mq	1,00	4365,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4365,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4365,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1011 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1150,00 mq	1150,00 mq	1,00	1150,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1150,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1150,00 mq		

BENE N°11 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1017 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3913,00 mq	3913,00 mq	1,00	3913,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3913,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3913,00 mq		

BENE N°14 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1024 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	350,00 mq	350,00 mq	1,00	350,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				350,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				350,00 mq		

BENE N°22 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1102 FG 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	30,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1009 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 333 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 36 70 Reddito dominicale € 63,54 Reddito agrario € 52,95
Dal 20/10/1998 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 333

		Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 36 70 Reddito dominicale € 63,54 Reddito agrario € 52,95
Dal 21/07/2003 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1009 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 43 65 Reddito dominicale € 20,29 Reddito agrario € 16,91

BENE N° 6 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1011 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 333 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 36 70 Reddito dominicale € 63,54 Reddito agrario € 52,95
Dal 20/10/1998 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 333 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 36 70 Reddito dominicale € 63,54 Reddito agrario € 52,95
Dal 21/07/2003 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1011 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 11 50 Reddito dominicale € 5,35 Reddito agrario € 4,45

BENE N°11 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1017 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 20/10/1998 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 11/12/2002 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 936 Qualità Seminativo

		CL.2 Superficie (ha are ca) 01 01 65 Reddito dominicale € 34,12 Reddito agrario € 34,12
Dal 21/07/2003 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1017 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 00 39 13 Reddito dominicale € 13,14 Reddito agrario € 13,14

BENE N°14 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1024 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 20/10/1998 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 11/12/2002 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 936 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 01 01 65 Reddito dominicale € 34,12 Reddito agrario € 34,12
Dal 21/07/2003 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1024 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 00 03 50 Reddito dominicale € 1,17 Reddito agrario € 1,17

BENE N°22 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1102 FG 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 20/10/1998 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 332 Qualità Seminativo CL.2

		Superficie (ha are ca) 01 41 10 Reddito dominicale € 47,37 Reddito agrario € 47,37
Dal 11/12/2002 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 939 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 04 45 Reddito dominicale € 1,49 Reddito agrario € 1,49
Dal 21/03/2005 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1102 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 30 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,10

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1009 FG 43

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
43	1009				Seminativo arborato	1	00 43 65 mq	20,29 €	16,91 €	

BENE N° 6 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1011 FG 43

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
43	1011				Seminativo arborato	1	00 11 50 mq	5,35 €	4,45 €	

BENE N°11 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1017 FG 43

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
43	1017				Seminativo	2	00 39 13 mq	13,14 €	13,14 €	

BENE N°14 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1024 FG 43

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	
43	1024				Seminativo	2	00 03 50 mq	1,17 €	1,17 €		

BENE N°22 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1102 FG 43

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	
43	1102				Seminativo	2	00 00 30 mq	0,1 €	0,1 €		

STATO DI OCCUPAZIONE**LOTTO N° 4**

Dalle ricerche effettuate - la scrivente ha effettuato formale richiesta a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate, ricevuta da DIREZIONE PROVINCIALE DI TERAMO e protocollata in data 04-11-2022 sul REGISTRO UFFICIALE con il numero 115420 - risulta in essere un contratto di locazione registrato in data 06/12/2018 con durata trentennale, relativamente ai beni inseriti nel lotto 1 - stalla e due terreni agricoli siti in Teramo - mentre i terreni inseriti nei lotti 2, 3 e 4 sono formalmente oggetto di contratto di affitto fondo rustico (ex art. 45 L. 203/82) stipulato in data 19/01/2018 e registrato il 31/01/2018, con durata decennale, tra **** Omissis ****, usufruttuari cedenti - entrambi deceduti - e **** Omissis ****, affittuaria, con canone annuo di euro 500,00. Esiste un ulteriore contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 23/03/2023 e registrato il 12/05/2023, la cui durata è di 15 anni, tra **** Omissis ****, proprietario cedente, e **** Omissis ****, affittuaria, con canone annuo di euro 300,00

Il canone non si ritiene congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 5 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1009 FG 43**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 6 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1011 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N°11 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1017 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N°14 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1024 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			

Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N°22 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1102 FG 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro di Marco	26/10/1998	19270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/11/1998	12409	8313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO N° 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 27/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Teramo il 21/02/2012 - Reg. gen. 3157 - Reg. part. 284
A favore di **** Omissis ****- Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 19/01/2022 - Reg. gen. 792 - Reg. part. 649
A favore di **** Omissis ****- Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1009 FG 43

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per l'86,60% E.1.2 - zone agricole normali; per il 9,60% D.1.1 - zone artigianali - industriali esistenti con P.P. vigente; per il 3,80% F.1.3 - strade pubbliche carrabili.

BENE N° 6 - TERRENO A TORRICELLA SICURA (TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1011 FG 43

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 90,00% G.1.6 - zone per parcheggi pubblici; per il 10,00% F.1.3 - strade pubbliche carrabili.

BENE N°11 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1017 FG 43

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 61,10% E.1.2 - zone agricole normali; per il 38,10% G.1.7 - zone a verde privato.

BENE N°14 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1024 FG 43

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 100,00% E.1.2 - zone agricole normali.

BENE N°22 - TERRENO A TORRICELLA SICURA(TE) - LOC PIANO GRANDE - PART 1102 FG 43

Il bene staggito ha la seguente destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Esecutivo: per il 100,00% G.1.7 - zone a verde privato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di quattro distinti lotti in virtù della diversa natura - manufatti, terreni edificabili non contigui, terreni agricoli - e ubicazione dei beni in esecuzione:

- il lotto 1 è costituito da una stalla con la sua area di pertinenza e due terreni agricoli senza soluzione di continuità in località Cavuccio (Piano Piccolo) di Teramo;
- il lotto 2 comprende 9 appezzamenti di terreno contigui, con destinazione quasi totalmente edificabile, per un totale di circa 4.695 mq in località piano Grande di Torricella Sicura (TE);
- il lotto 3 è costituito da 6 terreni edificabili contigui di forma rettangolare regolare per un totale di circa 4.122 mq in località piano Grande di Torricella Sicura (TE);
- il lotto 4 è costituito da 4 appezzamenti di terreni agricoli senza soluzione di continuità per un totale di 8.658 mq in località piano Grande di Torricella Sicura (TE).

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Stalla ubicata a Teramo (TE) - Località Piano Piccolo**

Si tratta di una parte di una stalla per bovini, con la sua area di pertinenza, realizzata in pilastri di cemento e carpenteria metallica, muri perimetrali del prospetto nord e della zona relativa alla "sala mungitrice" e alla "sala latte" in blocchi di cemento forati allo stato grezzo, muri perimetrali del prospetto ovest in lamiera e assi di legno di risulta, copertura con capriate in ferro e manto in lamiera grecata. L'intero manufatto insiste su due particelle catastali distinte: oggetto della procedura è solo la porzione della costruzione la cui area di sedime corrisponde alla particella 837. Al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo infatti detta unità immobiliare è censita al foglio 87 particella 837, dopo la soppressione della particella 693 al catasto terreni. Il bene staggito si trova nel territorio rurale, a ovest del Comune di Teramo, in località Piano Piccolo, al confine con il Comune di Torricella Sicura; è servito da strada podereale e facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 80 e dalla strada provinciale 48; per accedere al bene è necessario attraversare altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 837, Zc. 2, Categoria C6, Graffato Sì

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

Valore di stima del bene: € 54.600,00

Metodo di stima adottato

E' stato utilizzato il metodo della comparazione, ossia la determinazione del valore di mercato, mediante paragone del bene da stimare con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe e che siano stati oggetto di vendita in condizioni "normali" di mercato. La scrivente ha acquisito una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare l'immobile oggetto di valutazione. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza del terreno il valore pertinente. Quest'ultimo viene dedotto attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle eventuali analogie e delle differenze esistenti tra i beni confrontati. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata infatti regolata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Analisi delle caratteristiche - Estrinseche

- 1) Ambiente economico - sociale: discreto, data la vicinanza alla città di Teramo e l'ubicazione in prossimità del centro abitato di Piano Grande di Torricella Sicura;
- 2) Collegamenti stradali: discreti;
- 3) Condizioni climatiche: ordinarie, tipiche della zona semicollinare;
- 4) Servizi sociali e commerciali: in un raggio di circa m. 2000 - 3000 vi sono negozi e servizi di

qualsiasi genere (alimentari, abbigliamento, bar, generi vari, ristoranti, uffici e servizi sociali comunali).

Analisi delle caratteristiche - Intrinseche

- 1) Accessibilità: mediocre. Per accedere al bene oggetto di stima è necessario attraversare altra proprietà;
- 2) Funzionalità generale: discreta. La funzionalità distributiva degli spazi è discreta;
- 3) Grado di rifinitura: mediocre. E' presente una copertura in eternit;
- 4) Stato di manutenzione: sufficiente, in quanto l'immobile è attualmente occupato dall'attività;
- 5) Esposizione: sufficiente;
- 6) Salubrità: sufficiente;
- 7) Panoramicità: buona, dato che l'immobile si affaccia su terreni agricoli;
- 8) Dotazione di spazi esterni: area di pertinenza contigua con i terreni agricoli.

Valore attribuibile al bene

Alla luce di quanto sopra descritto, ovvero le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi. Attualmente il valore per metro quadrato commerciale di un immobile simile in questa zona del Comune di Teramo, FRAZIONI FRONDAROLA, VILLA RIPPA, VALLE S. GIOVANNI, MIANO, POGGIO CONO, COLLEMINUCCIO PIU ALTRI MINORI E RESTANTE ZONA RURALE, variabile in base alla tipologia costruttiva, è compreso tra un minimo di 120,00 €/mq ed un massimo di 250,00 €/mq.

Considerando la situazione attuale del mercato, le caratteristiche intrinseche del bene, la potenzialità edificatoria residua, lo stato manutentivo e la vetustà, ci si è attestati su un valore al mq commerciale di circa 140,00 €/mq.

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Località Piano Piccolo**

Si tratta di un terreno agricolo, di forma pressoché trapezoidale, in parte seminativo e in parte uliveto, di circa 5.000 mq. Al Catasto Terreni del Comune di Teramo detta unità immobiliare è censita al foglio 87 particella 513. Il bene staggito si trova nel territorio rurale, a ovest del Comune di Teramo, in località Piano Piccolo, al confine con il Comune di Torricella Sicura; è servito da strada interpodereale e facilmente accessibile dalla Strada Statale 80 e dalla strada provinciale 48.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 513, Qualità Seminativo - Fg. 87, Part. 513, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Metodo di stima adottato: Sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite. Raccogliendo poi i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (annualità 2012), relativi ai Valori Agricoli Medi della provincia di Teramo, - per cui attualmente il valore agricolo per ettaro di una coltura a seminativo situata in questa regione agraria del Comune di Teramo (TE) - n. 3 Colline di Teramo -, è di €/ha 11.790,00, mentre una coltura a uliveto è di €/ha 22.710,00 - si è proceduto alla stima: ci si attesta dunque su un valore al mq di circa 1,20 €.

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Località Piano Piccolo**

Si tratta di un terreno agricolo, qualità seminativo irriguo, di forma rettangolare irregolare allungata, di circa 10.220 mq. Al Catasto Terreni del Comune di Teramo detta unità immobiliare è censita al foglio 87 particella 47. Il bene staggito si trova nel territorio rurale, a ovest del Comune di Teramo, in località Piano Piccolo, al confine con il Comune di Torricella

Sicura; è servito da strada interpodereale e facilmente accessibile dalla Strada Statale 80 e dalla strada provinciale 48.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 47, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 22.484,00

Metodo di stima adottato: Sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite. Raccogliendo poi i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (annualità 2012), relativi ai Valori Agricoli Medi della provincia di Teramo, - per cui attualmente il valore agricolo per ettaro di una coltura a seminativo irriguo situata in questa regione agraria del Comune di Teramo (TE) - n. 3 Colline di Teramo -, è di €/ha 22.720,00, si è proceduto alla stima. Ci si attesta dunque su un valore al mq di circa 2,20 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Stalla Teramo (TE) - Loc Piano Piccolo	390,00 mq	140,00 €/mq	€ 54.600,00	100,00%	€ 54.600,00
Bene N° 2 - Terreno Teramo (TE) - Loc Piano Piccolo	5000,00 mq	1,20 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
Bene N° 3 - Terreno Teramo (TE) - Loc Piano Piccolo	10220,00 mq	2,20 €/mq	€ 22.484,00	100,00%	€ 22.484,00
				Valore di stima:	€ 83.084,00

Valore di stima del lotto 1: € 83.084,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore di stima: € 58.158,80 - Valore finale di stima: € 58.000,00

Il calcolo del valore complessivo dei beni pignorati tiene conto delle operazioni di decurtazione rispetto alle diverse problematiche registrate; la stima è stata corretta e adeguata in ragione delle diverse circostanze ed aspetti riguardanti l'immobile, e tra questi l'assenza della garanzia per vizi del bene stesso, gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale e lo stato d'uso e di possesso, in particolare la contingenza per cui è in vendita solo una porzione di un manufatto. Per quanto sopra evidenziato è stato effettuato un deprezzamento del 30%, attestandosi su un valore di stima di € 58.158,80 che, arrotondato per difetto, risulta essere di € 58.000,00 (cinquantottomila/00).

LOTTO 2

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno agricolo, con una piccolissima percentuale (8,60%) edificabile, di circa 780 mq. Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 940. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 940, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno prevalentemente edificabile di circa 1080 mq. Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1020. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1020, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 16 - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno di circa 1420 mq. Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1094. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1094, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno prevalentemente edificabile di circa 200 mq. Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1095. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1095, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 18 - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno prevalentemente edificabile di circa 25 mq. Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1096. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1096, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 19 - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno prevalentemente edificabile di circa 560 mq. Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1097. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1097, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 20 - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno parzialmente edificabile di circa 585 mq. Al Catasto Terreni del Comune

di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1098. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1098, Qualità Seminativo

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

- **Bene N° 21 - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno edificabile di circa 10 mq. Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1099. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1099, Qualità Seminativo

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

- **Bene N° 23 - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno edificabile di circa 35 mq. Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1103. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1103, Qualità Seminativo

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

Metodo di stima adottato

Si è scelto di utilizzare il metodo di valutazione di tipo comparativo: sono stati raccolti dati su domanda e offerta e sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari.

Attualmente il valore al metro quadro di terreni edificabili in questa zona del Comune di Torricella Sicura va da 25,00€ a 57,00€. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, ed infine la potenziale capacità edificatoria esprimibile.



Zona: C.da Piano Grande

Prezzo: € 198.000

Totale mq: 4000 mq

Destinazione: Edificabile

Accessibilità: Buona

Ubicazione: Buona

Esposizione: Buona

Dislivello: Medio

If: 1,20 mc/mq

Hmax: 7,50



Zona: Via Cesare Forcella
Prezzo: € 39.000
Totale mq: 1500 mq

Destinazione: Edificabile
Accessibilità: Ottima
Ubicazione: Buona
Esposizione: Buona
Dislivello: Leggero
If: 1,20 mc/mq
Hmax: 7,00

Si prosegue l'analisi interpretando i dati forniti dal mercato immobiliare, prendendo in considerazione i terreni edificabili in C.da Piano Grande e in via Cesare Forcella per desumere il più probabile valore medio di mercato di beni in zona simile, secondo la formula:

$V_m = C \times V \times K$ dove K è il coefficiente unico

Vm (mercato) €/mq C.da Piano Grande	49,50
--	--------------

Vm (mercato) €/mq C.da Piano Grande	26,00
--	--------------

Da cui:

Vm (mercato) medio	37,75
---------------------------	--------------

Si elencano sinteticamente le caratteristiche del bene oggetto di stima:

Consistenza	2495 (+2200 non edif.)
Zona	C.da Piano Grande
Destinazione	Edificabile

α1: tipologia	1,00
α2: vincoli e servitu	0,70
α3: stato manutentivo	0,90
α4: accessibilità	0,80
α5: esposizione	0,90
α6: dislivello	0,70
α7: ubicazione	0,70
α8: salubrità	0,90
α9: panoramicità	0,90
α10: capacità edificatoria	0,90

K: coefficiente unico	0,840
------------------------------	--------------

Il valore dei **Beni** ritenuto più probabile per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte e per l'attuale situazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione,

tenendo conto delle operazioni di correzione e adeguamento in ragione delle diverse circostanze ed aspetti riguardanti gli immobili, è: $V = C \times V_m \times K = 2495 \times 37,75 \times 0,840 =$

€ 79.116,45 approssimato **€ 79.000,00**

Il valore del lotto, proposto per la vendita, è stato poi abbattuto rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato del 10%, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva.

Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato individuando 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 staggiti, che avviene a corpo e non a misura, e che si attesta su un valore totale di € 71.100,00 (settantunomilacenti/00) che, arrotondato per difetto, risulta essere di € 71.000,00 (settantunomila/00).

VALORE DI STIMA FINALE: € 71.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno edificabile di circa 975 mq. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1013, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno edificabile di circa 970 mq. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1014, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno edificabile di circa 1000 mq. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1015, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno prevalentemente edificabile di circa 300 mq. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1016, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno prevalentemente edificabile di circa 840 mq. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1023, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno edificabile di circa 37 mq. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1025, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Metodo di stima adottato

Si è scelto di utilizzare il metodo di valutazione di tipo comparativo: sono stati raccolti dati su domanda e offerta e sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari.

Attualmente il valore al metro quadro di terreni edificabili in questa zona del Comune di Torricella Sicura va da 25,00€ a 57,00€. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, ed infine la potenziale capacità edificatoria esprimibile.

	<p>Zona: C.da Piano Grande Prezzo: € 198.000 Totale mq: 4000 mq</p> <p>Destinazione: Edificabile Accessibilità: Buona Ubicazione: Buona Esposizione: Buona Dislivello: Medio If: 1,20 mc/mq Hmax: 7,50</p>
---	--

	<p>Zona: Via Cesare Forcella Prezzo: € 39.000 Totale mq: 1500 mq</p> <p>Destinazione: Edificabile Accessibilità: Ottima Ubicazione: Buona Esposizione: Buona Dislivello: Leggero If: 1,20 mc/mq Hmax: 7,00</p>
---	--

Si prosegue l'analisi interpretando i dati forniti dal mercato immobiliare, prendendo in considerazione i terreni edificabili in C.da Piano Grande e in via Cesare Forcella per desumere il più probabile valore medio di mercato di beni in zona simile, secondo la formula:

$$Vm = C \times V \times K \quad \text{dove } K \text{ è il coefficiente unico}$$

Vm (mercato) €/mq C.da Piano Grande	49,50
--	--------------

Vm (mercato) €/mq C.da Piano Grande	26,00
--	--------------

Da cui:

Vm (mercato) medio	37,75
---------------------------	--------------

Si elencano sinteticamente le caratteristiche del bene oggetto di stima:

Consistenza	4122
Zona	C.da Piano Grande
Destinazione	Edificabile

α1: tipologia	1,00
α2: vincoli e servitu	1,00
α3: stato manutentivo	0,90
α4: accessibilità	0,80
α5: esposizione	0,90
α6: dislivello	0,70
α7: ubicazione	0,70
α8: salubrità	0,90
α9: panoramicità	0,90
α10: capacità edificatoria	1,00

K: coefficiente unico	0,880
------------------------------	-------

Il valore dei **Beni** ritenuto più probabile per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte e per l'attuale situazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione, tenendo conto delle operazioni di correzione e adeguamento in ragione delle diverse circostanze ed aspetti riguardanti gli immobili, è: $V = C \times V_m \times K = 4122 \times 37,75 \times 0,880 =$

€ 136.932,84 approssimato **€ 136.900,00**

Il valore del lotto, proposto per la vendita, è stato poi abbattuto rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato del 10%, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva.

Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato individuando 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 staggiti, che avviene a corpo e non a misura, e che si attesta su un valore totale di € 123.210,00 (centoventitremiladuecentodieci/00) che, arrotondato per difetto, risulta essere di € 123.000,00 (centoventitremila/00).

VALORE DI STIMA FINALE: € 123.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5 - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno, con destinazione in parte agricola, a coltura seminativo arborato, e in una piccola percentuale artigianale (9,60%), di circa 4365 mq. Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1009. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1009, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.238,00
- **Bene N° 6 - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno agricolo a coltura seminativo arborato, di circa 1150 mq. Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1011. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1011, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.380,00
- **Bene N° 11 - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno prevalentemente agricolo di circa 3913 mq. Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1017. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1017, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.695,60
- **Bene N° 14 - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno prevalentemente agricolo di circa 350 mq. Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1024. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1024, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 420,00
- **Bene N° 22 - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande**
Si tratta di un terreno di circa 30 mq. Al Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) detta unità immobiliare è censita al foglio 43 particella 1102. Il bene staggito si trova nel territorio di margine del Comune di Torricella Sicura, al confine sud est con il Comune di Teramo; è servito da strada comunale e facilmente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1102, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande	4365,00 mq	1,20 €/mq	€ 5.238,00	100,00%	€ 5.238,00
Bene N° 6 - Terreno Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande	1150,00 mq	1,20 €/mq	€ 1.380,00	100,00%	€ 1.380,00
Bene N° 11 - Terreno Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande	3913,00 mq	1,20 €/mq	€ 4.695,60	100,00%	€ 4.695,60
Bene N° 14 - Terreno Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande	350,00 mq	1,20 €/mq	€ 420,00	100,00%	€ 420,00
Bene N° 22 - Terreno Torricella Sicura (TE) - Località Piano Grande	30,00 mq	1,20 €/mq	€ 36,00	100,00%	€ 36,00
Valore di stima:					€ 11.769,60

Valore di stima del lotto 4: € 11.769,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore di stima: € 10.004,16 - Valore finale di stima: € 10.000,00

Sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite. Raccogliendo poi i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (annualità 2012), relativi ai Valori Agricoli Medi della provincia di Teramo, si è proceduto alla stima: ci si attesta dunque su un valore al mq di circa 1,20 €. In questo caso, pertanto, il valore del lotto si aggirerebbe intorno a 11.769,60 €

Il valore del lotto, proposto per la vendita, è stato poi abbattuto rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato del 15%, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva.

Tutti questi elementi, 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 staggiti, che avviene a corpo e non a misura, e che si attesta su un valore totale di euro 10.004,16, che, arrotondato per difetto è € 10.000,00 (diecimila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

DECESSO DEI SOGGETTI USUFRUTTUARI

Relativamente ai lotti 2, 3 e 4, è stata pignorata la sola nuda proprietà in quanto l'usufrutto era a beneficio di altri soggetti. Successivamente al pignoramento gli usufruttuari sono entrambi deceduti, dunque nuda proprietà ed usufrutto si sono riuniti in capo all'esecutato. A parere della scrivente, poiché proprietà nuda e piena non sono due diritti diversi, ma è lo stesso diritto che nel caso di usufrutto è limitato dall'esistenza di un peso, il consolidamento dell'usufrutto rende disponibile per la vendita forzata non soltanto la nuda proprietà ma anche il relativo potere di godimento: il consolidamento non determina un ampliamento della massa attiva dei beni pignorati, ma semplicemente viene meno la limitazione di godimento della proprietà. Alla luce di ciò, i beni suddetti sono stati valutati per la piena proprietà.

CANONE DI LOCAZIONE

Dalle ricerche eseguite - la scrivente ha effettuato formale richiesta a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate, ricevuta da DIREZIONE PROVINCIALE DI TERAMO e protocollata in data 04-11-2022 sul REGISTRO UFFICIALE con il numero 115420 - risulta in essere un contratto di locazione registrato in data 06/12/2018 con durata trentennale, relativamente ai beni inseriti nel lotto 1 - stalla e due terreni agricoli siti in Teramo - mentre i terreni inseriti nei lotti 2, 3 e 4 sono formalmente oggetto di contratto di affitto fondo rustico (ex art. 45 L. 203/82) stipulato in data 19/01/2018 e registrato il 31/01/2018, con durata decennale, tra **** Omissis **** e **** Omissis ****, usufruttuari cedenti - entrambi deceduti - e **** Omissis ****, affittuaria, con canone annuo di euro 500,00. Esiste un ulteriore contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 23/03/2023 e registrato il 12/05/2023, la cui durata è di 15 anni, tra **** Omissis ****, proprietario cedente, e **** Omissis ****, affittuaria, con canone annuo di euro 300,00

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

Teramo, li 28/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Federica Masci