

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE N.29/2023 R.G.**

**Creditore procedente: Sig. \*\*\*\*\***

**Debitore esecutato: Sig.ra \*\*\*\*\***

### **Compendio pignorato**

**Comune di Tortoreto (TE) – Via M.L. King C.da Colle Luna**

**Terreni piena proprietà**

**Foglio 7 particella 328**

**Foglio 7 particella 329**

**Foglio 7 particella 332**

**Foglio 7 particella 377**

**Foglio 7 particella 380**

**Data:**

**08.05.2024**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio**

**Il Tecnico CTU esperto estimatore  
Il Custode giudiziario  
Dott. Ing. Alessandro Conforti**



## Sommario

PREMESSA .....	3
OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .....	3
DATI CATASTALI DEL COMPENDIO.....	6
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567 .....	6
TITOLARITÀ .....	6
CONFINI.....	9
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	10
PROVENIENZE VENTENNALI.....	12
GENERALITÀ DEI BENI.....	15
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	16
METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI.....	21
VALUTAZIONI IMMOBILI .....	26



**PREMESSA**

---

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Conforti iscritto al n.833 del competente Ordine Professionale della Provincia di Teramo in merito all'incarico fiduciario affidato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ninetta D'Ignazio nell'esecuzione immobiliare n.29/2023 R.G. è di seguito a relazionare.

**OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

Con verbale di giuramento del 12.03.2024 l'estensore ha accettato l'incarico di CTU esperto stimatore e di custode giudiziario per provvedere all'evasione del seguente quesito:

**QUESITO N. 1**

*Provveda il CTU alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173 bis disp. att. c.p.c.*

Del che il sottoscritto ha provveduto alla convocazione della Sig.ra \*\*\*\*\* tramite raccomandata con ricevuta di ritorno datata 20.03.2024 con destinazione la residenza in Roma (RM) in Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.12, per esperire presso il luogo del compendio pignorato, le operazioni di sopralluogo ai terreni di seguito dettagliati come da atto di pignoramento notificato il 20.01.2023:

**Bene n.1** – Comune di Tortoreto terreno distinto al foglio 7 particella 328.

**Bene n.2** – Comune di Tortoreto terreno distinto al foglio 7 particella 329.



**Bene n.3** – Comune di Tortoreto terreno distinto al foglio 7 particella 332.

**Bene n.4** – Comune di Tortoreto terreno distinto al foglio 7 particella 377.

**Bene n.5** – Comune di Tortoreto terreno distinto al foglio 7 particella 380.

Come da documentazione fotografica (Cfr. Foto1, Foto2, Cfr. Foto3, Foto4).



**Foto 1 – Panoramica terreni.**



**Foto 2 – Panoramica terreni.**



**Foto 3 – Panoramica terreni.**



**Foto 4 – Grafica terreni.**

In data 04 aprile 2024 presso il territorio comunale di Tortoreto (TE), hanno avuto avvio le operazioni di sopralluogo agli immobili costituenti il compendio pignorato rilevando l'assenza del debitore esecutato.

Durante l'attività ispettiva sono stati visionati i terreni riscontrando le loro caratteristiche con dettagliata documentazione fotografica.



Il compendio ubicato nel Comune di Tortoreto (TE) in Via M.L. King Contrada Colle Luna per il quale si chiede l'azione di stima, è di seguito elencato:

**Bene n.1** – Foglio 7 particella 328 – Superficie catastale mq.543 - Terreno agricolo ricadente nel P.R.G.:

- zona F5 – Verde di rispetto stradale.

**Bene n.2** – Foglio 7 particella 329 - Superficie catastale mq.50 - Terreno ricadente nel P.R.G.:

- mq. 23 edificabile in zona B2 – Insediamenti estensivi;

- mq. 27 agricolo in zona M1 – Strade.

**Bene n.3** – Foglio 7 particella 332 - Superficie catastale mq.160 - Terreno agricolo ricadente nel P.R.G.:

- zona F5 – Verde di rispetto stradale.

- zona M1 – Strade.

**Bene n.4** – Foglio 7 particella 377 - Superficie catastale mq.5.491 – Terreno ricadente nel P.R.G.:

- mq. 4.008 edificabile zona C2 – Espansione residenziale privata;

- mq.1.483 agricolo zona G1b –Attrezzature pubbliche di interesse generale.

**Bene n.5** – Foglio 7 particella 380 - Superficie catastale mq.1.148 – Terreno ricadente nel P.R.G.:

- mq. 551 edificabile zona M1 – Strade:

- mq. 413 edificabile zona M3 – Parcheggi pubblici o di uso pubblico;

- mq. 184 agricolo zona F5 – Verde di rispetto stradale.

La vendita del compendio non è soggetto ad IVA.



## **DATI CATASTALI DEL COMPENDIO**

### **LOTTO UNICO**

**Catasto terreni** - Comune di Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Dati identificativi				Dati classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito dominicale	Reddito agrario
7	328			Seminativo arborato	4	543,00	€ 2,10	€ 2,38
7	329			Seminativo arborato	4	50,00	€ 0,19	€ 0,22
7	332			Seminativo arborato	4	160,00	€ 0,62	€ 0,70
7	377			Semintivo arborato	4	5.491,00	€ 21,27	€ 24,10
7	380			Seminativo arborato	4	1.148,00	€ 4,45	€ 5,04

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567**

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

## **TITOLARITÀ**

**Bene n. 1** - Foglio 7 particella 328 – Terreno agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Sig.ra \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Via M. L. King Contrada Luna  
64018 - Tortoreto (TE)  
Nata a Roma il 05/06/1943



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

- Sig.ra \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**Bene n. 2** - Foglio 7 particella 329 – Terreno agricolo/edificabile ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Sig.ra \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

Via M. L. King Contrada Luna

64018 - Tortoreto (TE)

Nata a Roma il 05/06/1943

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

- Sig.ra \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**Bene n. 3** - Foglio 7 particella 332 – Terreno agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Sig.ra \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

Via M. L. King Contrada Luna

64018 - Tortoreto (TE)

Nata a Roma il 05/06/1943

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

- Sig.ra \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



**Bene n. 4** - Foglio 7 particella 377 – Terreno edificabile/agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Sig.ra \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Via M. L. King Contrada Luna  
64018 - Tortoreto (TE)  
Nata a Roma il 05/06/1943

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

- Sig.ra \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**Bene n. 5** - Foglio 7 particella 380 – Terreno edificabile/agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Sig.ra \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Via M. L. King Contrada Luna  
64018 - Tortoreto (TE)  
Nata a Roma il 05/06/1943

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

- Sig.ra \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



**CONFINI**

---

**Bene n. 1** - Foglio 7 particella 328 – Terreno agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Il terreno agricolo distinto catastalmente nel Foglio 7 particella 328 è confinante con le particelle n.327, n.377 e n.379.

**Bene n. 2** - Foglio 7 particella 329 – Terreno agricolo/edificabile ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Il terreno agricolo/edificabile distinto catastalmente nel Foglio 7 particella 329 è confinante con le particelle n.330, n.332 e n.235.

**Bene n. 3** - Foglio 7 particella 332 – Terreno agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Il terreno agricolo distinto catastalmente nel Foglio 7 particella 332 è confinante con le particelle n.333, n.329 e n.280.

**Bene n. 4** - Foglio 7 particella 377 – Terreno edificabile/agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Il terreno agricolo/edificabile distinto catastalmente nel Foglio 7 particella 377 è confinante con le particelle n.328, n.378 e n.379.

**Bene n. 5** - Foglio 7 particella 380 – Terreno edificabile/agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Il terreno agricolo/edificabile distinto catastalmente al Foglio 7 particella 380 è confinante con le particelle n.280, n.377 e n.374.



**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**Bene n.1** – Foglio 7 particella 328 – Terreno agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>05/01/1993</b> al <b>31/07/2015</b>	Sig. *****; C.F.:*****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 328 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie 543 mq. Reddito dominicale € 2,10 Reddito agrario € 2,38
Dal <b>31/07/2015</b> al <b>15/04/2024</b>	Sig.ra *****; C.F.:*****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 328 Qualità Seminativo arborato Cl.04 Superficie 543 mq. Reddito dominicale € 2,10 Reddito agrario € 2,38

Il titolare catastale corrisponde all'attuale proprietario dell'immobile.

**Bene n.2** – Foglio 7 particella 329 – Terreno agricolo/edificabile ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>05/11/1993</b> al <b>31/01/2015</b>	Sig. *****.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 329 Qualità Seminativo arborato Cl.04 Superficie 50 mq. Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,22
Dal <b>31/07/2015</b> al <b>04/04/2024</b>	Sig.ra *****.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 329 Qualità Seminativo arborato Cl.04 Superficie (ha are ca) 50 mq. Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,22

Il titolare catastale corrisponde all'attuale proprietario dell'immobile.



**Bene n.3** – Foglio 7 particella 332 – Terreno agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>05/11/1993</b> al <b>31/07/2015</b>	Sig. *****.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 332 Qualità Seminativo arborato Cl.04 Superficie 160 mq. Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,70
Dal <b>31/07/2015</b> al <b>28/03/2024</b>	Sig.ra *****.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 332 Qualità Seminativo arborato Cl.04 Superficie 160 mq. Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,70

Il titolare catastale corrisponde all'attuale proprietario dell'immobile.

**Bene n.4** – Foglio 7 particella 377 – Terreno edificabile/agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/10/1993</b> al <b>31/07/2015</b>	Sig. *****.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 377 Qualità Seminativo arborato Cl.04 Superficie 5.491 mq. Reddito dominicale € 21,27 Reddito agrario € 24,10
Dal <b>31/07/2015</b> al <b>04/04/2024</b>	Sig.ra *****.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 377 Qualità Seminativo arborato Cl.04 Superficie 5.491 mq. Reddito dominicale € 21,27 Reddito agrario € 24,10

Il titolare catastale corrisponde all'attuale proprietario dell'immobile.



**Bene n.5** – Foglio 7 particella 380 – Terreno edificabile/agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>02/11/1993</b> al <b>31/07/2015</b>	Sig. *****.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 380 Qualità Seminativo arborato C1.04 Superficie 1.148 mq. Reddito dominicale € 4,45 Reddito agrario € 5,04
Dal <b>31/07/2015</b> al <b>04/04/2024</b>	Sig.ra *****.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 380 Qualità Seminativo arborato C1.04 Superficie 1.148 mq. Reddito dominicale € 4,45 Reddito agrario € 5,04

Il titolare catastale corrisponde all'attuale proprietario dell'immobile.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Il compendio pignorato è pervenuto all'esecutata Sig.ra \*\*\*\*\* , quota di proprietà 1/1 (Cfr. *Allegato1*) come di seguito dettagliato:

**Bene n.1** – Foglio 7 particella 328 – Terreno agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Periodo	Proprietà
dal <b>05/11/1993</b> al <b>31/07/2015</b>	Sig. ***** , nato a Roma (RM) il 29/07/1931, proprietà per 1000/1000. Codice Fiscale: *****
dal <b>31/07/2015</b> al <b>04/04/2024</b>	Sig.ra ***** , nata a Roma (RM) il 05/06/1943 proprietà per 1/1. Codice Fiscale: *****



Per quanto concerne l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**Bene n.2** – Foglio 7 particella 329 – Terreno agricolo/edificabile ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Periodo	Proprietà
dal <b>05/11/1993</b> al <b>31/07/2015</b>	Sig. *****, nato a Roma (RM) il 29/07/1931 proprietà per 1000/1000. Codice Fiscale: *****
dal <b>31/07/2015</b> al <b>04/04/2024</b>	Sig.ra *****, nata a Roma (RM) il 05/06/1943 proprietà per 1/1. Codice Fiscale: *****

Per quanto concerne l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**Bene n.3** – Foglio 7 particella 332 - Terreno agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Periodo	Proprietà
dal <b>05/11/1993</b> al <b>31/07/2015</b>	Sig. *****, nato a Roma (RM) il 29/07/1931 proprietà per 1000/1000. Codice Fiscale: *****



dal <b>31/07/2015</b> al <b>04/04/2024</b>	Sig.ra *****, nata a Roma (RM) il 05/06/1943 proprietà per 1/1. Codice Fiscale: *****
--	---

Per quanto concerne l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**Bene n.4** – Foglio 7 particella 377 - Terreno edificabile/agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Periodo	Proprietà
dal <b>30/10/1993</b> al <b>31/07/2015</b>	Sig. *****, nato a Roma (RM) il 29/07/1931 proprietà per 1000/1000. Codice Fiscale: *****
dal <b>31/07/2015</b> al <b>04/04/2024</b>	Sig.ra *****, nata a Roma (RM) il 05/06/1943 proprietà per 1/1. Codice Fiscale: *****

Per quanto concerne l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**Bene n.5** – Foglio 7 particella 380 - Terreno edificabile/agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.



Periodo	Proprietà
dal <b>05/11/1993</b> al <b>31/07/2015</b>	Sig. *****, nato a Roma (RM) il 29/07/1931 proprietà per 1000/1000. Codice Fiscale: *****
dal <b>31/07/2015</b> al <b>04/04/2024</b>	Sig.ra *****, nata a Roma (RM) il 05/06/1943 proprietà per 1/1. Codice Fiscale: *****

Per quanto concerne l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## ***GENERALITÀ DEI BENI***

### **Situazione urbanistica**

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, l'area su cui giace il compendio pignorato appartiene alle seguenti zone (*Cfr. Allegato2*):

- zona F5 – Verde di rispetto stradale;
- zona B2 – Insediamenti estensivi;
- zona M1 – Strade;
- zona C2 – Espansione residenziale privata;
- zona G1b – Attrezzature pubbliche di interesse generale;
- zona M3 – Parcheggi pubblici o di uso pubblico;



### **Situazione oneri tributari**

Dall'analisi della documentazione trasmessa dall'Ufficio Tributi del Comune di Tortoreto è risultato che l'esecutata alla data del 02.05.2024 risulta complessivamente insolvente per € **10.852,00** per oneri IMU e TASI relativamente alle annualità comprese tra il 2018 ed il 2023.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo aggiornate al 28/03/2024 (Cfr. *Allegato3*), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Bene n. 1** - Foglio 7 particella 328 – Terreno agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 29/11/2011

Reg. gen. 17234 - Reg. part. 2990

Quota: 1/1

Importo: € 62.000,00

A favore del Sig. \*\*\*\*\*

Contro Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.576,41

Spese: € 1.163,00

#### **Trascrizioni**

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Roma il 04/01/2023

Reg. gen. 190 - Reg. part. 164

Quota: 1/1



A favore della Sig.ra \*\*\*\*\*  
Contro Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 24/05/2023  
Reg. gen. 8725 - Reg. part. 6273  
Quota: 100/100  
A favore del Sig. \*\*\*\*\*  
Contro Sig.ra \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Bene n.2** – Foglio 7 particella 329 – Terreno agricolo/edificabile ubicato a  
Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 29/11/2011  
Reg. gen. 17234 - Reg. part. 2990  
Quota: 1/1  
Importo: € 62.000,00  
A favore del Sig. \*\*\*\*\*  
Contro Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.576,41  
Spese: € 1.163,00



### **Trascrizioni**

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Roma il 04/01/2023

Reg. gen. 190 - Reg. part. 164

Quota: 1/1

A favore della Sig.ra \*\*\*\*\*

Contro Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 24/05/2023

Reg. gen. 8725 - Reg. part. 6273

Quota: 100/100

A favore del Sig. \*\*\*\*\*

Contro Sig.ra \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Bene n.3** – Foglio 7 particella 332 – Terreno agricolo ubicato a Tortoreto  
(TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 29/11/2011

Reg. gen. 17234 - Reg. part. 2990

Quota: 1/1

Importo: € 62.000,00

A favore del Sig. \*\*\*\*\*

Contro Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.576,41

Spese: € 1.163,00



### **Trascrizioni**

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Roma il 04/01/2023

Reg. gen. 190 - Reg. part. 164

Quota: 1/1

A favore della Sig.ra \*\*\*\*\*

Contro Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 24/05/2023

Reg. gen. 8725 - Reg. part. 6273

Quota: 100/100

A favore del Sig. \*\*\*\*\*

Contro Sig.ra \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Bene n.4** – Foglio 7 particella 377 – Terreno edificabile/agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 29/11/2011

Reg. gen. 17234 - Reg. part. 2990

Quota: 1/1

Importo: € 62.000,00

A favore del Sig. \*\*\*\*\*

Contro Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.576,41

Spese: € 1.163,00



### **Trascrizioni**

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Roma il 04/01/2023

Reg. gen. 190 - Reg. part. 164

Quota: 1/1

A favore della Sig. \*\*\*\*\*

Contro Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 24/05/2023

Reg. gen. 8725 - Reg. part. 6273

Quota: 100/100

A favore del Sig. \*\*\*\*\*

Contro Sig.ra \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Bene n.5** – Foglio 7 particella 380 – Terreno edificabile/agricolo ubicato a  
Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 29/11/2011

Reg. gen. 17234 - Reg. part. 2990

Quota: 1/1

Importo: € 62.000,00

A favore del Sig. \*\*\*\*\*

Contro Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.576,41

Spese: € 1.163,00



### **Trascrizioni**

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Roma il 04/01/2023

Reg. gen. 190 - Reg. part. 164

Quota: 1/1

A favore della Sig.ra \*\*\*\*\*

Contro Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 24/05/2023

Reg. gen. 8725 - Reg. part. 6273

Quota: 100/100

A favore del Sig. \*\*\*\*\*

Contro Sig.ra \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI**

---

La valutazione patrimoniale degli immobili, costituiti da n.5 terreni distinti dalle particelle n.328, n.329, n.332, n.377 e n.380, secondo il metodo analitico, è finalizzata alla determinazione del loro valore di mercato che si ottiene moltiplicando la corrispondente superficie per il proprio valore al mq di zona.

**Bene n.1** – Foglio 7 particella 328 – Terreno agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.



Soggetto	Diritto	Quota
Sig.ra *****	Piena proprietà	1/1

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	7
Mappale:	328
Categoria:	Terreno agricolo
Classe:	4
Rendita dominicale:	€ 2,10
Rendita agrario:	€ 2,38
Valore catastale:	€ 236,25
Superficie:	543,00 mq.

**Bene n.2** – Foglio 7 particella 329 – Terreno agricolo/edificabile ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Soggetto	Diritto	Quota
Sig.ra *****	Piena proprietà	1/1

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	7
Mappale:	239
Categoria:	Terreno edificabile
Classe:	4
Rendita dominicale:	€ 0,19
Rendita agrario:	€ 0,22
Valore catastale:	€ 21,38
Superficie:	23,00 mq.



Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	7
Mappale:	239
Categoria:	Terreno agricolo
Classe:	4
Rendita dominicale:	€ 0,19
Rendita agrario:	€ 0,22
Valore catastale:	€ 21,38
Superficie:	27,00 mq.

**Bene n.3** – Foglio 7 particella 332 – Terreno agricolo ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Soggetto	Diritto	Quota
Sig.ra *****	Piena proprietà	1/1

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	7
Mappale:	332
Categoria:	Terreno agricolo
Classe:	4
Rendita dominicale:	€ 0,62
Rendita agrario:	€ 0,70
Valore catastale:	€ 69,75
Superficie:	160,00 mq.



**Bene n.4** – Foglio 7 particella 377 – Terreno agricolo/edificabile ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Soggetto	Diritto	Quota
Sig.ra *****	Piena proprietà	1/1

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	7
Mappale:	377
Categoria:	Terreno edificabile
Classe:	4
Rendita dominicale:	€ 21,27
Rendita agrario:	€ 24,10
Valore catastale:	€ 2.392,88
Superficie:	4.008,00 mq.

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	7
Mappale:	377
Categoria:	Terreno agricolo
Classe:	4
Rendita dominicale:	€ 21,27
Rendita agrario:	€ 24,10
Valore catastale:	€ 2.392,88
Superficie:	1.483,00 mq.



**Bene n.5** – Foglio 7 particella 380 – Terreno agricolo/edificabile ubicato a Tortoreto (TE) – Via M.L. King Contrada Luna.

Soggetto	Diritto	Quota
Sig.ra *****	Piena proprietà	1/1

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	7
Mappale:	380
Categoria:	Terreno edificabile
Classe:	4
Rendita dominicale:	€ 4,45
Rendita agrario:	€ 5,04
Valore catastale:	€ 500,63
Superficie:	964,00 mq.

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	7
Mappale:	380
Categoria:	Terreno agricolo
Classe:	4
Rendita dominicale:	€ 4,45
Rendita agrario:	€ 5,04
Valore catastale:	€ 500,63
Superficie:	184,00 mq.



---

**VALUTAZIONI IMMOBILI**

---

Lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1**

Terreno agricolo Foglio 7 Particella 328  
Qualità Seminativo arborato.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Bene N° 2**

Terreno agricolo/edificabile Foglio 7 Particella 329  
Qualità Seminativo arborato.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 3**

Terreno agricolo Foglio 7 Particella 332  
Qualità Seminativo arborato.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 4**

Terreno agricolo/edificabile Foglio 7 Particella 377  
Qualità Seminativo arborato.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 5**

Terreno agricolo/edificabile Foglio 7 particella 380  
Qualità Seminativo arborato.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Bene n.1** – Terreno agricolo distinto catastalmente al foglio 7 particella 328.

**Calcolo della superficie**

Foglio 7 particella 328 (100%)	<b>Superficie lorda mq.</b>	543,00
	<b>Totale mq.</b>	<b>543,00</b>



### INDAGINE DI MERCATO

A seguito di indagine relativamente a terreni presenti sul territorio esaminato, si stima un valore medio unitario di €/mq 20,00 e per conseguenza si determina la quotazione media del terreno come di seguito.

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= € 20,00 x 1,00 x 543,00 mq.	€ 10.860,00
Valore stimato		€ 10.860,00

**Valore stimato** (Arrotondato all'unità di euro): **€ 10.860,00**

**Bene n.2** – Terreno agricolo/edificabile distinto catastalmente al foglio 7 particella 329.

#### Calcolo delle superfici

Foglio 7 particella 329 agricolo	<b>Superficie lorda mq.</b>	27,00
<b>Totale mq.</b>		<b>27,00</b>

### INDAGINE DI MERCATO

A seguito di indagine relativamente a terreni presenti sul territorio esaminato, si stima un valore medio unitario di €/mq 20,00 e per conseguenza si determina la quotazione media del terreno come di seguito.

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= € 20,00 x 1,00 x 27,00 mq.	€ 540,00
Valore stimato		€ 540,00

**Valore stimato** (Arrotondato all'unità di euro): **€ 540,00**

Foglio 7 particella 329 edificabile	<b>Superficie lorda mq.</b>	23,00
<b>Totale mq.</b>		<b>23,00</b>



### INDAGINE DI MERCATO

A seguito di documentazione derivante dalla richiesta di accesso agli atti del Comune di Tortoreto (TE) concernente il calcolo dell'importo IMU, si ottiene il valore unitario di €/mq 55,60 e per conseguenza si determina la quotazione del terreno come di seguito.

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore di mercato	= € 55,60 x 1,00 x 23,00 mq.	€ 1.278,80
Valore stimato		€ 1.278,80

**Valore stimato** (Arrotondato all'unità di euro): **€ 1.279,00**

**Bene n.3** – Terreno agricolo distinto catastalmente al foglio 7 particella 332.

### Calcolo della superficie

Foglio 7 particella 328 (100%)	<b>Superficie lorda mq.</b>	160,00
<b>Totale mq.</b>		<b>160,00</b>

### INDAGINE DI MERCATO

A seguito di indagine relativamente a terreni presenti sul territorio esaminato, si stima un valore medio unitario di €/mq 20,00 e per conseguenza si determina la quotazione media del terreno come di seguito.

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= € 20,00 x 1,00 x 160,00 mq.	€ 3.200,00
Valore stimato		€ 3.200,00

**Valore stimato** (Arrotondato all'unità di euro): **€ 3.200,00**



**Bene n.4** – Terreno agricolo/edificabile distinto catastalmente al foglio 7  
particella 377.

**Calcolo delle superfici**

Foglio 7 particella 377 agricolo	<b>Superficie lorda mq.</b>	1.483,00
<b>Totale mq.</b>		<b>1.483,00</b>

**INDAGINE DI MERCATO**

A seguito di indagine relativamente a terreni presenti sul territorio esaminato, si stima un valore medio unitario di €/mq 20,00 e per conseguenza si determina la quotazione media del terreno come di seguito.

**TABELLA RIEPILOGATIVA**

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= € 20,00 x 1,00 x 1.483,00 mq.	€ 29.660,00
Valore stimato		€ 29.660,00

**Valore stimato** (Arrotondato all'unità di euro): **€ 29.660,00**

Foglio 7 particella 377 edificabile	<b>Superficie lorda mq.</b>	4.008,00
<b>Totale mq.</b>		<b>4.008,00</b>

**INDAGINE DI MERCATO**

A seguito di documentazione derivante dalla richiesta di accesso agli atti del Comune di Tortoreto (TE) concernente il calcolo dell'importo IMU, si ottiene il valore unitario di €/mq 33,30 e per conseguenza si determina la quotazione del terreno come di seguito.

**TABELLA RIEPILOGATIVA**

Descrizione	Note	Valore
Valore di mercato	= € 33,30 x 1,00 x 4.008,00 mq.	€ 133.466,40
Valore stimato		€ 133.466,40

**Valore stimato** (Arrotondato all'unità di euro): **€ 133.466,00**



**Bene n.5** – Terreno agricolo/edificabile distinto catastalmente al foglio 7  
particella 380.

**Calcolo delle superfici**

Foglio 7 particella 380 agricolo	<b>Superficie lorda mq.</b>	184,00
<b>Totale mq.</b>		<b>184,00</b>

**INDAGINE DI MERCATO**

A seguito di indagine relativamente a terreni presenti sul territorio esaminato, si stima un valore medio unitario di €/mq 20,00 e per conseguenza si determina la quotazione media del terreno come di seguito.

**TABELLA RIEPILOGATIVA**

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= € 20,00 x 1,00 x 184,00 mq.	€ 3.680,00
Valore stimato		€ 3.680,00

**Valore stimato** (Arrotondato all'unità di euro): **€ 3.680,00**

Foglio 7 particella 380 edificabile	<b>Superficie lorda mq.</b>	964,00
<b>Totale mq.</b>		<b>964,00</b>

**INDAGINE DI MERCATO**

A seguito di documentazione derivante dalla richiesta di accesso agli atti del Comune di Tortoreto (TE) concernente il calcolo dell'importo IMU, si ottiene il valore unitario di €/mq 33,30 e per conseguenza si determina la quotazione del terreno come di seguito.

**TABELLA RIEPILOGATIVA**

Descrizione	Note	Valore
Valore di mercato	= € 33,30 x 1,00 x 964,00 mq.	€ 32.101,20
Valore stimato		€ 32.101,20

**Valore stimato** (Arrotondato all'unità di euro): **€ 32.101,00**



**RIEPILOGO CESPITI**

n°	Terreni	Tipologia	Superficie	Valore unitario	Totale Stima
1	Foglio 7 part.328	Agricolo	mq. 543	€/mq 20,00	€ 10.860,00
2	Foglio 7 part.329	Edificabile	mq. 23	€/mq 55,60	€ 1.279,00
3	Foglio 7 part.329	Agricolo	mq. 27	€/mq 20,00	€ 540,00
4	Foglio 7 part.332	Agricolo	mq. 160	€/mq 20,00	€ 3.200,00
5	Foglio 7 part.377	Edificabile	mq. 4.008	€/mq 33,30	€ 133.466,00
6	Foglio 7 part.377	Agricolo	mq. 1.483	€/mq 20,00	€ 29.660,00
7	Foglio 7 part.380	Edificabile	mq. 964	€/mq 33,30	€ 32.101,00
8	Foglio 7 part.380	Agricolo	mq. 184	€/mq 20,00	€ 3.680,00
<b>TOTALE COMPENDIO</b>			<b>mq. 7.392</b>		<b>€ 214.786,00</b>

Ne discende che il valore complessivo di mercato del compendio pignorato, relativamente alle corrispondenti quote di proprietà, è di € 214.786,00.

In riferimento della natura forzata della vendita e per ottenere la regolamentazione tributaria di IMU e TASI si applica la riduzione nella misura del 10% del valore commerciale.

**Il prezzo a base d'asta del compendio pignorato, approssimato all'unità di euro, è di € 193.307,00.**



Formano parte integrante del presente documento peritale gli allegati:

**Allegato 1** – Visura catastale storica.

**Allegato 2** – Accesso atti ufficio tributi.

**Allegato 3** – Ispezioni ipotecarie.

Tanto dovevasi in adempimento al fiducioso incarico conferito, come in premessa specificato.

Con perfetta osservanza.

Giulianova, li 08.05.2024

**Il CTU esperto estimatore**  
**Il Custode giudiziario**  
*Dott. Ing. Alessandro Conforti*  
*(firmato digitalmente)*

