
TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Di Giovangiaco Giorgio, nel Fallimento 134/2012 -



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	9
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Fallimento 134/2012 - Adriabitumi s.r.l.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.000,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

All'udienza del 04/12/2012, il sottoscritto Geom. Di Giovangiaco Giorgio, con studio in Via Delfico, 24 - 64100 - Teramo (TE), email giorgio.digiovangiaco@virgilio.it, PEC giorgio.digiovangiaco@pec.it, Tel. 0861 240 869 , Fax 0861 240 869, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - VIA PIETRO MASCAGNI, SNC

DESCRIZIONE

IL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPRENDE TERRENI SITI IN MONTESILVANO (PE), COSTITUITI DA TERRENI ATTUALMENTE INCOLTI ED IN PARTE ADIBITI A PARCHEGGIO, CON DESTINAZIONE D'USO DA P.R.G. "ARTIGIANALI/INDUSTRIALI/COMMERCIALI", DI PROPRIETA' 1/1 DELL'ESECUTATO S.R.L.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - VIA PIETRO MASCAGNI, SNC

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

- Terreno catastalmente distinto al Foglio 19 part.lla 429

Confina con Part.lla 36 - 151 - 422 con restante proprietà oggetto di stima Part.lla 430, fatto salvo altri se aventi titolo;

- Terreno catastalmente distinto al Foglio 19 part.lla 430

Confina con Part.lla 36 - 423 e restante proprietà oggetto di stima Part.lla 430 - 431, fatto salvo altri se aventi titolo;

- Terreno catastalmente distinto al Foglio 19 part.lla 431

Confina con Part.lla 36 - 424 e restante proprietà oggetto di stima Part.lla 430 - 466, fatto salvo altri se aventi titolo;

- Terreno catastalmente distinto al Foglio 19 part.lla 466

Confina con Part.lla 36 - 464 e restante proprietà oggetto di stima Part.lla 431 - 467, fatto salvo altri se aventi titolo;

- Terreno catastalmente distinto al Foglio 19 part.lla 467

Confina con Part.lla 36 - 468 - 474 e restante proprietà oggetto di stima Part.lla 466, fatto salvo altri se aventi titolo;

- Terreno catastalmente distinto al Foglio 19 part.lla 454

Confina con Part.lla 469 - 456 - 398 - 539 e Via Mascagni, fatto salvo altri se aventi titolo;

- Terreno catastalmente distinto al Foglio 19 part.lla 486

Confina con Part.lla 290 - 476 - 474, fatto salvo altri se aventi titolo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	70,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	820,00 mq	820,00 mq	1,00	820,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	160,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	995,00 mq	995,00 mq	1,00	995,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	17,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	543,00 mq	543,00 mq	1,00	543,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	4,00 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2609,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:

2609,00 mq

I beni sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile oggetto di stima è situato in zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale di Montesilvano (PE), ma comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono e fognature).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 03/08/2004		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 46 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.95.33 Reddito dominicale € 93,54 Reddito agrario € 93,54
Dal 16/05/1990 al 06/05/2003		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 38 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.00.90 Reddito dominicale € 99,01 Reddito agrario € 99,01
Dal 06/05/2003 al 05/08/2004		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 467 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.43 Reddito dominicale € 5,33 Reddito agrario € 5,33
Dal 06/05/2003 al 05/08/2004		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 466 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.17

	(<p>Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,17</p> <p></p>
Dal 06/05/2003 al 05/08/2004		<p>Catasto Terreni Fig. 19, Part. 431 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.60 Reddito dominicale € 1,57 Reddito agrario € 1,57</p> <p></p>
Dal 06/05/2003 al 05/08/2004		<p>Catasto Terreni Fig. 19, Part. 430 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.08.20 Reddito dominicale € 8,05 Reddito agrario € 8,05</p> <p></p>
Dal 06/05/2003 al 05/08/2004		<p>Catasto Terreni Fig. 19, Part. 429 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.70 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,69</p> <p></p>
Dal 03/08/2004 al 09/09/2004		<p>Catasto Terreni Fig. 19, Part. 454 Qualità Seminativo irriguo Cl.1</p> <p></p>

		<p>Superficie (ha are ca) 00.09.95 Reddito dominicale € 9,76 Reddito agrario € 9,76</p>
Dal 03/08/2004 al 09/09/2004		<p>Catasto Terreni Fg. 19, Part. 452 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.18.91 Reddito dominicale € 18,56 Reddito agrario € 18,56</p>
Dal 05/08/2004 al 13/02/2012		<p>Catasto Terreni Fg. 19, Part. 429 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.70 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,69</p>
Dal 05/08/2004 al 13/02/2012		<p>Catasto Terreni Fg. 19, Part. 467 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.43 Reddito dominicale € 5,33 Reddito agrario € 5,33</p>
Dal 05/08/2004 al 13/02/2012		<p>Catasto Terreni Fg. 19, Part. 430 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.08.20 Reddito dominicale € 8,05 Reddito agrario € 8,05</p>
Dal 05/08/2004 al 13/02/2012		<p>Catasto Terreni Fg. 19, Part. 466 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.17 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,17</p>
Dal 05/08/2004 al 13/02/2012		<p>Catasto Terreni Fg. 19, Part. 431 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.60 Reddito dominicale € 1,57 Reddito agrario € 1,57</p>
Dal 09/09/2004 al 23/01/2006		<p>Catasto Terreni Fg. 19, Part. 452 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.18.91 Reddito dominicale € 18,56 Reddito agrario € 18,56</p>

Dal 09/09/2004 al 13/02/2012		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 454 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00,09.95 Reddito dominicale € 9,76 Reddito agrario € 9,76
Dal 23/01/2006 al 13/02/2012		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 486 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.04 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,04
Dal 13/02/2012 al 08/10/2018		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 486 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.04 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,04
Dal 13/02/2012 al 08/10/2018		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 467 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.43 Reddito dominicale € 5,33 Reddito agrario € 5,33
Dal 13/02/2012 al 08/10/2018		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 429 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.70 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,69
Dal 13/02/2012 al 08/10/2018		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 431 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.60 Reddito dominicale € 1,57 Reddito agrario € 1,57
Dal 13/02/2012 al 08/10/2018		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 430 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.08.20 Reddito dominicale € 8,05 Reddito agrario € 8,05
Dal 13/02/2012 al 08/10/2018		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 466 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.17 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,17
Dal 13/02/2012 al 08/10/2018		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 454 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.09.95 Reddito dominicale € 9,76

Reddito agrario € 9,76

IL TITOLARE CATASTALE CORRISPONDE A QUELLO REALE.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
19	429				Seminativo irriguo	1	00.00.70 mq	0,69 €	0,69 €	
19	430				Seminativo irriguo	1	00.08.20 mq	8,05 €	8,05 €	
19	431				Seminativo irriguo	1	00.01.60 mq	1,57 €	1,57 €	
19	454				Seminativo irriguo	1	00.09.95 mq	9,76 €	9,76 €	
19	466				Seminativo irriguo	1	00.00.17 mq	0,17 €	0,17 €	
19	467				Seminativo irriguo	1	00.05.43 mq	5,33 €	5,33 €	
19	486				Seminativo irriguo	1	00.00.04 mq	0,04 €	0,04 €	

Corrispondenza catastale

SUSSISTE SOSTANZIALE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI RILEVATO E LA PLANIMETRIA CATASTALE

PRECISAZIONI

VENDITA SOGGETTA A TASSAZIONE COME PER LEGGE, DAL RILIEVO EFFETTUATO LA PARTICELLA 467 RISULTA ESSERE INSERITA NELLA PERTINENZA ED USO DEL FABBRICATO FOGLIO 19 PART.LLA 468, LA PARTICELLA 486 RISULTA ESSERE INSERITA NELLA PERTINENZA ED USO DEL FABBRICATO FOGLIO 19 PART.LLA 290, MENTRE LA PARTICELLA 454 RISULTA ADIBITA A PARCHEGGIO PUBBLICO.

PATTI



L'AREA FOGLIO 19 PART.LLA 454 RISULTA ATTUALMENTE ADIBITA A PARCHEGGIO, MENTRE L'AREA FOGLIO 19 PART.LLE 429-430-431-466-467 RISULTA ATTUALMENTE LIBERA ED INCOLTA.

STATO CONSERVATIVO

I TERRENI OGGETTO DI STIMA RISULTANO ATTUALMENTE INCOLTI CON PRESENZA DI STERPAGLIE AD ECCEZIONE DELLA PARTICELLA 454 ADIBITA ATTUALMENTE A PARCHEGGIO E PART.LLE 467 E 486 INSERITE ALL'INTERNO DI ALTRI FABBRICATI ED IN USO ESCLUSIVO DI ESSI.

PARTI COMUNI

Non ricorrono

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LA PARTICELLA 467 RISULTA ESSERE INSERITA NELLA PERTINENZA ED USO DEL FABBRICATO FOGLIO 19 PART.LLA 468, LA PARTICELLA 486 RISULTA ESSERE INSERITA NELLA PERTINENZA ED USO DEL FABBRICATO FOGLIO 19 PART.LLA 290, MENTRE LA PARTICELLA 454 RISULTA ADIBITA A PARCHEGGIO PUBBLICO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I TERRENI RICOMPRESI NEL COMPENDIO IMMOBILIARE SONO UBICATI IN C.DA FOSSO NONO DI MONTESILVANO (PE), DI MORFOLOGIA PIANEGGIANTE, ATTUALMENTE INCOLTI CON PRESENZA DI STERPAGLIE E ROVI ED ASSENZA DI ALBERATURE, I TERRENI SONO ACCESSIBILI DA VIA PIETRO MASCAGNI E DAGLI OPIFICI FOGLIO 19 PART.LLA 468 E 19 PART.LLA 290, IL COMPENDIO IMMOBILIARE NON RISULTA RECITATO O DELIMITATO CON ESCLUSIONE DELLE PARTI OCCUPATI DAI FABBRICATI SOPRA DESCRITTI.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO SULL'IMMOBILE IN OGGETTO, EFFETTUATO IN DATA 24/09/2018, AL FINE DI PRENDERE VISIONE DELLA CONSISTENZA FISICA E DELLO STATO DI FATTO, LO STESSO RISULTAVA LIBERO CON ESCLUSIONE DELLA PARTICELLA 467 CHE RISULTA ESSERE INSERITA NELLA PERTINENZA ED USO DEL FABBRICATO FOGLIO 19 PART.LLA 468, LA PARTICELLA 486 CHE RISULTA ESSERE INSERITA NELLA PERTINENZA ED USO DEL FABBRICATO FOGLIO 19 PART.LLA 290, MENTRE LA PARTICELLA 454 RISULTA ADIBITA A PARCHEGGIO PUBBLICO.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/1990 al 05/08/2004		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/05/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UFFICIO REGISTRO PESCARA	08/08/1990	36545	3155.1/1990	
Dal 04/08/2004 al 09/09/2004		DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/08/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UFFICIO REGISTRO PESCARA	18/07/2005	6513.1/2005		
Dal 05/08/2004 al 13/02/2012		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOFFRE' NICOLA	05/08/2004	73640	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		UFFICIO REGISTRO PESCARA	02/09/2004	9956.1/2004	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ATTO DI COMPRAVENDITA					
Dal 09/09/2004 al 13/02/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BENEDETTI FRANCESCO	09/09/2004	64671	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CONFERIMENTO IN SOCIETA'					
Dal 13/02/2012 al 13/02/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DENTE FRANCESCO	13/02/2012	189046	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE					
Dal 13/02/2012 al 08/10/2018		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROSSI SABRINA	31/03/2015	1532	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PROPRIETA' PER 1/1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 23/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **CONFERIMENTO IN SOCIETA'**
Trascritto a TERAMO il 13/02/2012
Reg. gen. 5101 - Reg. part. 3806
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a PESCARA il 04/12/2012
Reg. gen. 5199 - Reg. part. 3432
Quota: 1/1
A favore di Contro
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 11/02/2013
Reg. gen. 3065 - Reg. part. 2186
Quota: 1/1
A favore di Casalgrande Padana spa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
- **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**
Trascritto a TERAMO il 31/03/2015
Reg. gen. 4134 - Reg. part. 2911
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia Entrate di Teramo aggiornate al 23/10/2018 per i terreni individuati catastalmente al Foglio 19 Particelle 429-430-431-454-466-467-486 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli il cui onere di cancellazione a carico della procedura e dell'acquirente, consiste nella cancellazione delle ipoteche e verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere € 294,00.



NORMATIVA URBANISTICA

I TERRENI INDIVIDUATI CATASTALMENTE AL FOGLIO 19 PARTICELLE 429-430-431-454-466-467-486 RISULTANO AVERE LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA:

"ART. 50 - SOTTOZONA D1 ALL'INTERNO DEL QUADRANTE Q 4.3"

Sono quelle aree inserite nelle precedenti previsioni di P.R.G. come aree Artigianali e/o Industriali e/o Commerciali e le ulteriori aree individuate come ampliamenti.

Per le aree libere, ulteriormente individuate come ampliamenti prive di pianificazione, fermo restando il rispetto della viabilità principale, il rilascio della concessione dovrà essere proceduta da studio planovolumetrico che dovrà indicare oltre al lotto, laddove fosse necessario, la viabilità i parcheggi e le aree a verde. Per tali aree valgono le indicazioni di cui al punto successivo.

Lotto minimo (già previsto)

Q= 50%

H= 10,50

U.F.= 0,7 mq/mq

L'assegnazione delle aree potrà avvenire per diritto di prelazione a chi ne a titolo.

L'intervento edilizio dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione delle aree per urbanizzazione e la partecipazione in quota parte relativamente al settore di intervento delle opere di urbanizzazione primaria. Le aree di cui sopra sono suddivise in sub-ambiti D1A (zona centro) e D1B (Villa Carmine) la differenza degli ambiti è la seguente:

- nell'ambito D1B sono consentiti interventi con le seguenti destinazione d'uso: f2, f3, f4, g (con autorizzazioni regionali), h, m;

- nell'ambito D1A sono consentiti c2, d1, d2, e2, e3, e1, h, g.

Per tutte le zone commerciali sono richiesti i parametri di insediabilità urbanistica art. 7 della L.R. 9 Agosto 1999 n. 62 con esclusione delle pianificazioni esecutive o concordate già in atto (P.INT, P.R.U. Ranalii, PP1, PP2, PP3).



REGOLARITÀ EDILIZIA

NON RICORRE



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NON RICORRE, TRANNE QUELLI URBANISTI DI CUI ALLA NORMATIVA URBANISTICA DI CUI SOPRA



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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



- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - VIA PIETRO MASCAGNI, SNC
IL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPRENDE TERRENI SITI IN MONTESILVANO (PE), COSTITUITI DA TERRENI ATTUALMENTE INCOLTI ED IN PARTE ADIBITI A PARCHEGGIO, CON DESTINAZIONE D'USO DA P.R.G. "

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 429, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 430, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 431, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 454, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 466, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 467, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 486, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 90.000,00

In considerazione della conformazione planimetrica delle aree che permette una edificabilità solamente con l'accorpamento con aree confinanti, la situazione di fatto con aree già a servizio di altre strutture, si può ritenere congrua un'abbattimento del 20% del prezzo reale di mercato.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile	2609,00 mq	35,00 €/mq	€ 91.315,00	100,00%	€ 90.000,00

Montesilvano (PE) - VIA PIETRO MASCAGNI, SNC					
					Valore di stima: € 90.000,00



Valore di stima: € 90.000,00

Valore finale di stima: € 63.000,00



IL VALORE DEL BENE IN PROCEDURA, PROPOSTO PER LA VENDITA, IN CONSIDERAZIONE DELLE SPESE PER MANCANZA DI GARANZIA PER VIZI, MODALITA' DI PAGAMENTO E DEGLI ALTRI FATTORI INCIDENTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA, SI E' CONSIDERATO UN ABBATTIMENTO COMPLESSIVO PARI AL 30% RISPETTO AL VALORE COMMERCIALE RELATIVO AD UNA LIBERA CONTRATTAZIONE DI MERCATO.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono riserve e/o particolarità da segnalare.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 08/04/2022

Il C.T.U.
Geom. Di Giovangiaco Giorgio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - VIA PIETRO MASCAGNI, SNC. IL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPRENDE TERRENI SITI IN MONTESILVANO (PE), COSTITUITI DA TERRENI ATTUALMENTE INCOLTI ED IN PARTE ADIBITI A PARCHEGGIO, CON DESTINAZIONE D'USO DA P.R.G. ". Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 429, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 430, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 431, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 454, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 466, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 467, Qualità Seminativo irriguo - Fg.

19, Part. 486, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: I TERRENI INDIVIDUATI CATASTALMENTE AL FOGLIO 19 PARTICELLE 429-430-431-454-466-467-486 RISULTANO AVERE LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA: "ART. 50 - SOTTOZONA D1 ALL'INTERNO DEL QUADRANTE Q 4.3" Sono quelle aree inserite nelle precedenti previsioni di P.R.G. come aree Artigianali e/o Industriali e/o Commerciali e le ulteriori aree individuate come ampliamenti. Per le aree libere, ulteriormente individuate come ampliamenti prive di pianificazione, fermo restando il rispetto della viabilità principale, il rilascio della concessione dovrà essere proceduta da studio planovolumetrico che dovrà indicare oltre al lotto, laddove fosse necessario, la viabilità i parcheggi e le aree a verde. Per tali aree valgono le indicazioni di cui al punto successivo. Lotto minimo (già previsto) Q= 50% H= 10,50 U.F.= 0,7 mq/mq L'assegnazione delle aree potrà avvenire per diritto di prelazione a chi ne a titolo. L'intervento edilizio dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione delle aree per urbanizzazione e la partecipazione in quota parte relativamente al settore di intervento delle opere di urbanizzazione primaria. Le aree di cui sopra sono suddivise in sub-ambiti D1A (zona centro) e D1B (Villa Carmine) la differenza degli ambiti è la seguente: - nell'ambito D1B sono consentiti interventi con le seguenti destinazione d'uso: f2, f3, f4, g (con autorizzazioni regionali), h, m; - nell'ambito D1A sono consentiti c2, d1, d2, e2, e3, e1, h, g. Per tutte le zone commerciali sono richiesti i parametri di insediabilità urbanistica art. 7 della L.R. 9 Agosto 1999 n. 62 con esclusione delle pianificazioni esecutive o concordate già in atto (P.INT, P.R.U. Ranalii, PP1, PP2, PP3).

Prezzo base d'asta: € 63.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 134/2012 - ADRIABITUMI S.R.L.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00



Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - VIA PIETRO MASCAGNI, SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 429, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 430, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 431, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 454, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 466, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 467, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 486, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	2609,00 mq
Stato conservativo:	I TERRENI OGGETTO DI STIMA RISULTANO ATTUALMENTE INCOLTI CON PRESENZA DI STERPAGLIE AD ECCEZIONE DELLA PARTICELLA 454 ADIBITA ATTUALMENTE A PARCHEGGIO E PART.LLE 467 E 486 INSERITE ALL'INTERNO DI ALTRI FABBRICATI ED IN USO ESCLUSIVO DI ESSI.		
Descrizione:	IL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPRENDE TERRENI SITI IN MONTESILVANO (PE), COSTITUITI DA TERRENI ATTUALMENTE INCOLTI ED IN PARTE ADIBITI A PARCHEGGIO, CON DESTINAZIONE D'USO DA P.R.G. "", DI PROPRIETA' 1/1 DELL'ESECUTATO		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 11/02/2013

Reg. gen. 3065 - Reg. part. 2186

Quota: 1/1

A favore di a Contro Formalità a carico
dell'acquirente

