



TRIBUNALE DI TERAMO

Procedura

Liquidazione giudiziale n. 2/2024 LG **** *Omissis* ****



Contro



**** *Omissis* ****



Perizia di stima ex art. 568 c.p.c.



C.T.U. - Arch. Emilio De Flaviis – Via Galileo Galilei n. 18, Giulianova (TE)



| | |
|---|----|
| Sommario | 2 |
| Incarico | 6 |
| Premessa..... | 6 |
| BENE 1 | 6 |
| Confini..... | 7 |
| Consistenza e natura del bene | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali | 7 |
| Dati Catastali | 11 |
| Precisazioni..... | 12 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 12 |
| Descrizione e caratteristiche prevalenti..... | 12 |
| Provenienze Ventennali..... | 12 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 13 |
| Normativa urbanistica..... | 14 |
| Regolarità edilizia..... | 14 |
| BENE 2 | 15 |
| Confini..... | 15 |
| Consistenza e natura del bene | 15 |
| Cronistoria Dati Catastali | 15 |
| Dati Catastali | 17 |
| Precisazioni..... | 17 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 17 |
| Descrizione E Caratteristiche prevalenti..... | 17 |
| Provenienze Ventennali..... | 18 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 18 |
| Normativa urbanistica..... | 20 |
| BENE 3 | 20 |
| Confini..... | 20 |
| Consistenza e natura del bene | 20 |
| Cronistoria Dati Catastali | 21 |
| Dati Catastali | 21 |
| Precisazioni..... | 22 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 22 |
| Descrizione E Caratteristiche prevalenti..... | 22 |
| Provenienze Ventennali..... | 22 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 23 |

| | |
|---|----|
| Normativa urbanistica..... | 24 |
| BENE 4..... | 24 |
| Confini..... | 25 |
| Consistenza e natura del bene | 25 |
| Cronistoria Dati Catastali | 26 |
| Dati Catastali | 28 |
| Precisazioni..... | 29 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 29 |
| Descrizione E Caratteristiche prevalenti..... | 29 |
| Provenienze Ventennali..... | 33 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 35 |
| Normativa urbanistica..... | 36 |
| Regolarità edilizia..... | 37 |
| BENE 5..... | 37 |
| Confini..... | 37 |
| Consistenza e natura del bene | 38 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 38 |
| Dati Catastali | 39 |
| Precisazioni..... | 40 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 40 |
| Descrizione E Caratteristiche prevalenti..... | 40 |
| Provenienze Ventennali..... | 40 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 41 |
| Normativa urbanistica..... | 42 |
| Regolarità edilizia..... | 42 |
| BENE 6..... | 43 |
| Confini..... | 43 |
| Consistenza e natura del bene | 43 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 44 |
| Dati Catastali | 45 |
| Precisazioni..... | 45 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 45 |
| Descrizione E Caratteristiche prevalenti..... | 45 |
| Provenienze Ventennali..... | 45 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 46 |
| Normativa urbanistica..... | 47 |
| Regolarità edilizia..... | 47 |
| BENE 7..... | 48 |

| | |
|---|-----------|
| Confini..... | 48 |
| Consistenza e natura del bene | 48 |
| Cronistoria Dati Catastali | 49 |
| Dati Catastali | 49 |
| Precisazioni..... | 50 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 50 |
| Descrizione E Caratteristiche prevalenti..... | 50 |
| Provenienze Ventennali..... | 50 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 51 |
| Normativa urbanistica..... | 51 |
| BENE 8..... | 52 |
| Confini..... | 52 |
| Consistenza e natura del bene | 52 |
| Cronistoria Dati Catastali | 53 |
| Dati Catastali | 53 |
| Precisazioni..... | 53 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 54 |
| Descrizione E Caratteristiche prevalenti..... | 54 |
| Provenienze Ventennali..... | 54 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 55 |
| Normativa urbanistica..... | 56 |
| BENE 9..... | 56 |
| Confini..... | 56 |
| Consistenza e natura del bene | 56 |
| Cronistoria Dati Catastali | 57 |
| Dati Catastali | 57 |
| Precisazioni..... | 57 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 58 |
| Descrizione E Caratteristiche prevalenti..... | 58 |
| Provenienze Ventennali..... | 58 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 59 |
| Normativa urbanistica..... | 60 |
| Stima DEI BENI..... | 60 |
| BENE 1..... | 60 |
| BENE 2..... | 61 |
| BENE 3..... | 62 |
| BENE 4..... | 63 |
| BENE 5..... | 64 |

| | |
|---|----|
| BENE 6 | 65 |
| BENE 7 | 66 |
| BENE 8 | 67 |
| BENE 9 | 68 |
| Tabella riassuntiva dei valori di stima | 69 |
| Elenco allegati..... | 70 |



Il sottoscritto arch. Emilio De Flaviis, con studio in Giulianova alla via Galilei, 18, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Teramo al n. 95, e dei consulenti tecnici del Tribunale di Teramo, sezione architetti al numero 128 veniva incaricato dai curatori della liquidazione giudiziale n. 2/2024 LG **** Omissis ****, Tribunale di Teramo, su giusta autorizzazione del G.D. dott. Flavio Conciatori.

PREMESSA

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via IV Novembre – fg.19 part.lle 3762, 3764, 3753, 3757, 1597, 3765, 3767, 3769
- **Bene N° 2** - Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Camillo Benso Conte di Cavour – fg.19 part.lle 3061, 3120
- **Bene N° 3** – Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Ischia– fg.19 part. 3069
- **Bene N° 4** – Terreno di natura edificabile con sovrastante edificio in costruzione sito a Tortoreto (TE), Via Duca D'Aosta– fg.11 part.lle 1041, 1049, 1046
- **Bene N° 5** – Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Duca D'Aosta – fg.11 part.lle 1113, 1114, 1119
- **Bene N° 6** - Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Duca D'Aosta – fg.11 part.lle 1111, 1117
- **Bene N° 7** - Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Cattaneo– fg.11 part. 1249
- **Bene N° 8** – Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Muracche II– fg.26 part. 1934
- **Bene N° 9** - Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), SS16– fg.32 part. 278

Tutti i beni sono intestati al catasto terreni del comune di Tortoreto (TE) alla ** Omissis **** (proprietà per 1/1) (CF **** Omissis ****)**

BENE 1

Il bene è situato a Tortoreto (TE) in Via IV Novembre



CONFINI

L'intera area (fg.19 part.lle 3762, 3764, 3753, 3757, 1597, 3765, 3767, 3769) confina a nord con via IV Novembre a mezzo zone di proprietà del Comune di Tortoreto, ad est con via Giovanni Falcone a mezzo di zone di proprietà del Comune di Tortoreto, a sud con le particelle n. 3770, 3768, 3766 di proprietà del Comune di Tortoreto, ad ovest con via Giovanni XXIII per mezzo di zone di proprietà del Comune di Tortoreto.

Salvo altri o variati.

CONSISTENZA E NATURA DEL BENE

| Destinazione | Superficie catastale | Coefficiente | Superficie Convenzionale |
|------------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| Aree edificabili | 3.990,00 mq | 1,00 | 3.990,00 mq |

| | |
|---|--------------------|
| Totale superficie convenzionale: | 3.990,00 mq |
|---|--------------------|

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze della consistenza rilevata e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|--|
| Foglio 19 particella 3762 | | |
| Dal 21/12/2001 al 05/02/2010 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 27 Qualità Fabb rurale Superficie 310 mq Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00 |
| Dal 05/02/2010 al 04/05/2011 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 27 Qualità Area rurale Superficie 310 mq Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00 |
| Dal 04/05/2011 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 3762 Qualità Area rurale Superficie 100 mq Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00 |

| | | |
|----------------|-------------------|--|
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 3762 Qualità Area rurale Superficie 100 mq Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00 |
|----------------|-------------------|--|

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|--|
| Foglio 19 particella 3764 | | |
| Dal 21/12/2001 al 04/05/2011 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 28 Qualità Seminativo di classe 02 Superficie 220 mq Reddito dominicale € 1,70 Reddito agrario € 1,19 |
| Dal 04/05/2011 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 3764 Qualità Seminativo di classe 02 Superficie 115 mq Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 0,62 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 3764 Qualità Seminativo di classe 02 Superficie 115 mq Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 0,62 |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|--|
| Foglio 19 particella 3753 | | |
| Dal 25/06/2002 al 04/05/2011 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 1596 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 1.590 mq Reddito dominicale € 11,50 Reddito agrario € 9,44 |
| Dal 04/05/2011 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 3753 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 1.167 mq Reddito dominicale € 8,44 Reddito agrario € 6,93 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni |

**** Omissis ****

Fg. 19, Part. 3753
Qualità Semin arbor di classe 02
Superficie 1.167 mq
Reddito dominicale € 8,44
Reddito agrario € 6,93

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|---|
| Foglio 19 particella 3757 | | |
| Dal 21/12/2001 al 04/05/2011 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1598 Qualità Seminativo di classe 02 Superficie 660 mq Reddito dominicale € 5,11 Reddito agrario € 3,58 |
| Dal 04/05/2011 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 3757 Qualità Seminativo di classe 02 Superficie 545 mq Reddito dominicale € 4,22 Reddito agrario € 2,96 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 3757 Qualità Seminativo di classe 02 Superficie 545 mq Reddito dominicale € 4,22 Reddito agrario € 2,96 |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|---|
| Foglio 19 particella 1597 | | |
| Dal 21/12/2001 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1597 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 90 mq Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,53 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1597 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 90 mq Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,53 |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|---|
| Foglio 19 particella 3765 | | |
| Dal 25/06/2002 al 04/05/2011 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 29 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 995 mq Reddito dominicale € 7,19 Reddito agrario € 5,91 |
| Dal 04/05/2011 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 3765 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 518 mq Reddito dominicale € 3,75 Reddito agrario € 3,08 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 3765 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 518 mq Reddito dominicale € 3,75 Reddito agrario € 3,08 |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|---|
| Foglio 19 particella 3767 | | |
| Dal 21/12/2001 al 04/05/2011 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 30 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 710 mq Reddito dominicale € 5,13 Reddito agrario € 4,22 |
| Dal 04/05/2011 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 3767 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 565 mq Reddito dominicale € 4,09 Reddito agrario € 3,36 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 3767 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 565 mq Reddito dominicale € 4,09 Reddito agrario € 3,36 |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|-------------------|---|
| Foglio 19 particella 3769 | | |
| Dal 21/12/2001 al 04/05/2011 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 32 Qualità Seminativo di classe 02 Superficie 1.200 mq Reddito dominicale € 9,30 Reddito agrario € 6,51 |
| Dal 04/05/2011 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 3769 Qualità Seminativo di classe 02 Superficie 890 mq Reddito dominicale € 6,89 Reddito agrario € 4,83 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 3769 Qualità Seminativo di classe 02 Superficie 890 mq Reddito dominicale € 6,89 Reddito agrario € 4,83 |

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 19 | 3762 | | | | Area rurale | | 100 mq | 0,00 € | 0,00 € | |
| 19 | 3764 | | | | Seminativo | 2 | 115 mq | 0,89 € | 0,62 € | |
| 19 | 3753 | | | | Semin arbor | 2 | 1.167 mq | 8,44 € | 6,93 € | |
| 19 | 3757 | | | | Seminativo | 2 | 545 mq | 4,22 € | 2,96 € | |
| 19 | 1597 | | | | Semin arbor | 2 | 90 mq | 0,65 € | 0,53 € | |
| 19 | 3765 | | | | Semin arbor | 2 | 518 mq | 3,75 € | 3,08 € | |
| 19 | 3767 | | | | Semin arbor | 2 | 565 mq | 4,09 € | 3,36 € | |
| 19 | 3769 | | | | Seminativo | 2 | 890 mq | 6,89 € | 4,83 € | |

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale telematico del comune di Tortoreto non è emersa la presenza di usi civici insistenti sull'area distinta catastalmente al foglio 19 part.lla 3762, 3764, 3753, 3757, 1597, 3765, 3767, 3769 di detto comune.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

Il terreno oggetto di stima, pianeggiante e di forma pressoché quadrangolare (circa mt 92,00 x 43,00), è collocato in un'area urbana fra la ferrovia e la strada statale SS16. La zona è completamente edificata con edifici di tipo condominiale e servita delle necessarie opere di urbanizzazione. Per 3 lati è circondata da strade pubbliche in parte quasi completamente realizzate. L'accesso al lungomare è assicurato dal sottopassaggio di via Isonzo a nord e da quello di via Leonardo Da Vinci a sud.

Allo stato attuale il terreno risulta liberamente accessibile dalle strade che lo contornano e si presenta coperto con vegetazione spontanea e irrilevanti modeste alberature.

PROVENIENZE VENTENNALI

Intera area (fg.19 part.lla 3762, 3764, 3753, 3757, 1597, 3765, 3767, 3769)

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------|-------------------|------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Scissione Voltura | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ciampini Biagio | 21/12/2001 | 191995 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 08/01/2002 | 353 | 299 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal | **** Omissis **** | Trasformazione società | | | |

Dal
21/12/2001

**** Omissis ****

Dal

**** Omissis ****

| | | | | |
|------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 19/12/2012 | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | Genua Nicola | 19/12/2012 | 17734 | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Teramo | 18/01/2013 | 1037 | 854 |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | |
| | | | | |

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale
Iscritto a Teramo (TE) il 12/02/2024
Reg. gen. 2518 - Reg. part. 237
Capitale: € 756.676,35

Totale: € 1.531.752,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Teramo il 17/07/2007
Reg. gen. 13481 - Reg. part. 2978
Capitale: € 5.000.000,00

Spese: € 5.000.000,00

Totale: € 10.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: solo per la part. 1597 fg. 19 e per le part. 3762 ex 27, part. 3764 ex 28, part. 3753 ex. 1596, part. 3757 ex. 1598, part. 3765 ex. 29, part. 3767 ex. 30 e part. 3769 ex. 32 tutte al fg. 19

Note: Ipoteca volontaria che grava anche su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Atto tra vivi**

Trasformazione di società
Trascritto a Teramo il 18/01/2013

Reg. gen. 1037 - Reg. part. 854
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Trasformazione di società che grava anche su maggior consistenza

- **Atto tra vivi**

Convenzione edilizia
Trascritto a Teramo il 15/12/2011

Reg. gen. 18119 - Reg. part. 11896
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Convenzione edilizia che grava anche su maggior consistenza

Da non cancellare con decreto di trasferimento

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata a zona B - sottozona B1.a (Insediamenti intensivi ordinari - artt. 44 e 46 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto)

Piano paesistico regionale: i terreni distinti con i mappali n. 3762-3764-3753-3757-1597-3765-3767-3769 del foglio n. 19 ricadono in zona D di "Trasformazione a regime ordinario", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano;

Vincolo paesaggistico d.lgs. 22-01-2004 n. 42: i terreni distinti con i mappali n. 3762-3764-3753-3757-1597-3765-3767-376 del foglio n. 19 ricadono in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.lgs. n.42/04 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 07/07/1969

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sostanzialmente per le aree oggetto di stima non ci sono regolarità edilizie da controllare in quanto allo stato attuale sono libere da costruzioni. Merita comunque essere citato il Permesso di costruire n.255/11 del 30/12/2011 relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione per la riqualificazione della viabilità della zona tra via Spaventa, Via IV Novembre e zone limitrofe - riferimento delibera di C.C. n. 73 del 18/12/2009, tale intervento riguardano le aree limitrofe a quelle oggetto di stima, oggi cedute al comune in forza della convenzione del 13/12/2011 repertorio n. 241008 (Reg. gen. 18119 - Reg. part. 11896, Trascritta a Teramo il 15/12/2011).

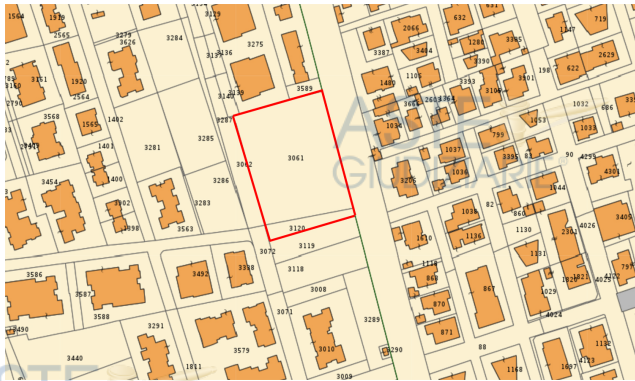
Tale permesso di costruire in effetti definisce un progetto di intervento edilizio unitario che comprende anche le aree del bene 1 (fg.19 part.lle 3762, 3764, 3753, 3757, 1597, 3765, 3767, 3769), bene 5 (fg.11 part.lle 1113, 1114, 1119) e bene 6 (fg.11 part.lle 1111, 1117).

In merito alla convenzione sopra citata le aree oggetto di stima possono usufruire di una superficie utile realizzabile pari a 7,298,00 mq, maggiore di quella prevista dall'indice di zona pari a 0,70 mq/mq.

Per il presente bene la superficie edificabile viene aumentata di circa mq 2.469,00 in aggiunta a quella consentita dall'indice di utilizzazione fondiario pari a mq 2.793,00.

Allo stato attuale, tali opere di urbanizzazioni non sono state completate ma per quanto è stato possibile accertare le aree sono già state cedute al comune di Tortoreto.

Il bene è situato a Tortoreto (TE) in Via Camillo Benso Conte di Cavour



CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con la particella n. 3589, 3275, 3139, a est con la ferrovia, a sud con la particella n. 3119, a ovest con la via Camillo Benso Conte di Cavour.

Salvo altri o variati.

CONSISTENZA E NATURA DEL BENE

| Destinazione | Superficie catastale | Coefficiente | Superficie Convenzionale |
|---|----------------------|--------------|--------------------------|
| Aree edificabili | 3.372,00 mq | 1,00 | 3.372,00 mq |
| Totale superficie convenzionale: | | | 3.372,00 mq |

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze della consistenza rilevata e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|--|
| Foglio 19 particella 3061 | | |
| Dal 21/12/2001 al 20/08/2004 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 44 Qualità Seminativo di classe 03 Superficie 3.509 mq Reddito dominicale € 21,32 Reddito agrario € 16,69 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 20/08/2004 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 3061 Qualità Seminativo di classe 03 Superficie 3.104 mq Reddito dominicale € 18,44 Reddito agrario € 14,43 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 3061 Qualità Seminativo di classe 03 Superficie 3.104 mq Reddito dominicale € 18,44 Reddito agrario € 14,43 |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|---|
| Foglio 19 particella 3120 | | |
| Dal 21/12/2001 al 20/08/2004 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 1826 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 2.300 mq Reddito dominicale € 16,63 Reddito agrario € 13,66 |
| Dal 20/08/2004 al 08/03/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 3068 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 865 mq Reddito dominicale € 6,25 Reddito agrario € 5,14 |
| Dal 08/03/2005 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 3120 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 268 mq Reddito dominicale € 1,94 Reddito agrario € 1,59 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 3120 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 268 mq Reddito dominicale € 1,94 Reddito agrario € 1,59 |

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 19 | 3061 | | | | Seminativo | 3 | 3.104 mq | 18,44 € | 14,43 € | |
| 19 | 3120 | | | | Semin arbor | 2 | 268 mq | 1,94 € | 1,59 € | |

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale telematico del comune di Tortoreto non è emersa la presenza di usi civici insistenti sull'area distinta catastalmente al foglio 19 part.lla 3061, 3120 di detto comune.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

Il terreno oggetto di stima, pianeggiante e di forma pressoché quadrangolare (circa mt 68,00 x 49,00), è collocato in un'area urbana fra la ferrovia, con cui confina e la strada statale SS16. La zona è completamente edificata con edifici di tipo condominiale e servita delle necessarie opere di urbanizzazione. L'accesso al lungomare è assicurato dal sottopassaggio di via Isonzo a nord e da quello di via Leonardo Da Vinci a sud.

Sul terreno insiste un canale di scolo a cielo aperto delle acque bianche.

Allo stato attuale il terreno risulta liberamente accessibile dalla strada con cui confina e si presenta coperto con vegetazione spontanea e irrilevanti alberature.

Intera area (fg.19 part.lle 3061, 3120)

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/12/2001 | **** Omissis **** | Scissione Voltura | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ciampini Biagio | 21/12/2001 | 191995 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 08/01/2002 | 353 | 299 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Trasformazione società | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Genua Nicola | 19/12/2012 | 17734 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 18/01/2013 | 1037 | 854 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Reg. N° | Vol. N° | | |

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale
 Iscritto a Teramo (TE) il 12/02/2024
 Reg. gen. 2518 - Reg. part. 237
 Capitale: € 756.676,35
 Totale: € 1.531.752,70
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 11/08/2017
Reg. gen. 10713 - Reg. part. 1489

Capitale: € 2.174.132,73

Totale: € 720.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca giudiziale che grava anche su maggior consistenza

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 11/08/2017
Reg. gen. 10713 - Reg. part. 1488

Capitale: € 3.055.710,87

Totale: € 1.080.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca giudiziale che grava anche su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Teramo il 18/03/2021

Reg. gen. 4023 - Reg. part. 2889

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto tra vivi**

Trasformazione di società
Trascritto a Teramo il 18/01/2013

Reg. gen. 1037 - Reg. part. 854

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trasformazione di società che grava anche su maggior consistenza

- **Atto tra vivi**

Convenzione edilizia
Trascritto a Teramo il 12/04/2005

Reg. gen. 5416 - Reg. part. 3191

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

Contro **** Omissis ****

Note: Convenzione edilizia che grava anche su maggior consistenza

Da non cancellare con decreto di trasferimento

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata parte in zona D - sottozona D3b (Turistico - ricettivo / alberghiero di nuova formazione - artt. 55-62- e 64 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto) e parte in zona M - sottozona M3 (Parcheggi pubblico e/o di uso pubblico -art. 96-99 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto) soggetto a disegno unitario - APO (Ambiti Produttivi Operativi) non attuato;

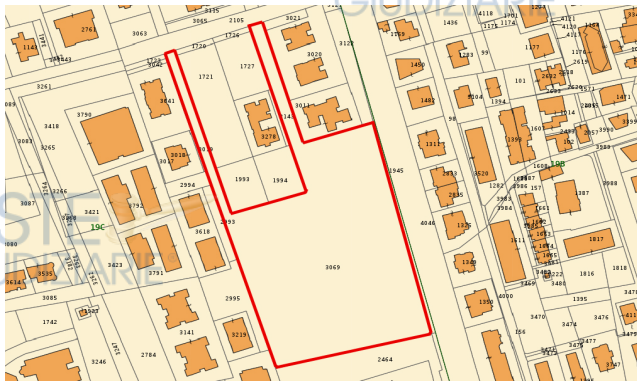
Piano paesistico regionale; i terreni distinti con i mappali n. 3061 e 3120 del foglio n. 19 ricadono in zona D di "Trasformazione a regime ordinario", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano;

Vincolo paesaggistico d.lgs. 22-01-2004 n. 42: i terreni distinti con i mappali n. 3061 e 3120 del foglio n. 19 ricadono in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.lgs. n.42/04 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 07/07/1969

Vincolo distanza da area di sedime di infrastrutture territoriali (art. 101 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto): i terreni distinti con i mappali n. 3061-3120 del foglio n. 19 ricadono nella fascia di rispetto ferroviario (rif. D.P.R. n.753/80);

BENE 3

Il bene è situato a Tortoreto (TE) in Via Ischia



CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con le particelle 1993, 1994 e 3011 e con due strade di penetrazione con la Via Leonardo Da Vinci, a est con la ferrovia, a sud con la particella n. 2464, a ovest con la via Lampedusa.

Salvo altri o variati.

CONSISTENZA E NATURA DEL BENE

| Destinazione | Superficie catastale | Coefficiente | Superficie Convenzionale |
|------------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| Aree edificabili | 12.890,00 mq | 1,00 | 12.890,00 mq |

| | |
|---|---------------------|
| Totale superficie convenzionale: | 12.890,00 mq |
|---|---------------------|

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze della consistenza rilevata e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|--------------------|--|
| Foglio 19 particella 3069 | | |
| Dal 21/12/2001 al 20/08/2004 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 2104 Qualità Seminativo di classe 02 Superficie 13.600 mq Reddito dominicale € 98,33 Reddito agrario € 80,77 |
| Dal 20/08/2004 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 3069 Qualità Seminativo di classe 02 Superficie 12.890 mq Reddito dominicale € 93,20 Reddito agrario € 76,56 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis ****. | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 3069 Qualità Seminativo di classe 02 Superficie 12.890 mq Reddito dominicale € 93,20 Reddito agrario € 76,56 |

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 19 | 3069 | | | | Semin arbor | 2 | 12.890 mq | 93,20 € | 76,56 € | |

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul lato Ovest dell'area insiste una servitù di passaggio pedonale e carrabile, della larghezza di m 8,00, trascritta a Teramo il 20/05/1992 Registro generale 6653, Registro particolare 5048.

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale telematico del comune di Tortoreto non è emersa la presenza di usi civici insistenti sull'area distinta catastalmente al foglio 19 part. 3069 di detto comune.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

Il terreno oggetto di stima, pianeggiante e di forma pressoché quadrangolare (circa mt 123,00 x 99,00), è collocato in un'area urbana fra la ferrovia e la strada statale SS16. La zona è completamente edificata con edifici di tipo condominiale e servita delle necessarie opere di urbanizzazione. Nella zona sono presenti nelle immediate vicinanze la parrocchia di Santa Maria Assunta e la scuola d'infanzia. Confina per un lato con strade pubbliche e per un lato con la ferrovia. L'accesso al lungomare è assicurato dal sottopassaggio di via Leonardo Da Vinci a nord nelle immediate vicinanze.

Il terreno è diviso in due porzioni dall'attraversamento di un canale di scolo delle acque bianche.

PROVENIENZE VENTENNALI

Intera area (fg.19 part. 3069)

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Scissione Voltura | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 21/12/2001 | **** Omissis **** | Ciampini Biagio | 21/12/2001 | 191995 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 08/01/2002 | 353 | 299 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

| | | | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Trasformazione società | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Genua Nicola | 19/12/2012 | 17734 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 18/01/2013 | 1037 | 854 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale
Iscritto a Teramo (TE) il 12/02/2024
Reg. gen. 2518 - Reg. part. 237
Capitale: € 756.676,35
Totale: € 1.531.752,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Teramo il 28/06/2010
Reg. gen. 10751 - Reg. part. 2984
Capitale: € 5.000.000,00

Totale: € 10.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Teramo il 18/03/2021
Reg. gen. 4023 - Reg. part. 2889
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare**

Verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Teramo il 26/10/2016

Reg. gen. 13796 - Reg. part. 9334

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto tra vivi**

Trasformazione di società
Trascritto a Teramo il 18/01/2013

Reg. gen. 1037 - Reg. part. 854

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trasformazione di società che grava anche su maggior consistenza

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata parte zona C - sottozona C2.a (Espansione residenziale privata: ambito litoraneo - artt. 51-53 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto), parte in zona M - sottozona M1 (Strade - artt. 96-97 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto) e parte in zona G - sottozona G1b (Attrezzature pubbliche e di interesse generale di progetto - artt. 93- 94 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto) in ambito soggetto a disegno unitario ARPE (Ambito Residenziale con Prescrizioni esecutive) non attivato;

Piano paesistico regionale: il terreno distinto con il mappale n. 3069 del foglio n. 19 ricade in zona D di "Trasformazione a regime ordinario", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano;

Vincolo paesaggistico: d.lgs. 22-01-2004 n. 42: il terreno distinto con il mappale n. 3069 del foglio n. 19 ricade in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.lgs. n.42/04 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 07/07/1969

Vincolo distanza da area di sedime di infrastrutture territoriali (art. 101 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto): il terreno distinto con il mappale n. 3069 del foglio n. 19 ricade nella fascia di rispetto ferroviario (rif. D.P.R. n.753/80);

BENE 4

Il bene è situato a Tortoreto (TE) in Via Duca D'Aosta



CONFINI

L'intera area (fg.11 part.lle 1041, 1049, 1046) confina a nord con la via Crispi, a est con zona di verde pubblico fronteggiante la via Duca D'Aosta di proprietà del Comune di Tortoreto, a sud con parcheggio pubblico di proprietà del Comune di Tortoreto, a ovest con la particella n. 1053.

Salvo altri o variati.

CONSISTENZA E NATURA DEL BENE

Sull'area oggetto di valutazione insiste un edificio a carattere condominiale, in costruzione, di 4 piani fuori terra oltre al piano seminterrato e della consistenza di 19 unità immobiliari.

| Consistenza degli appartamenti | | | | |
|--|---------------|--------------|-------------------|------------|
| Destinazione | Superficie | Coefficiente | Superficie | Piano |
| | Lorda: [mq] | | Convenzionale | |
| Residenziale | Circa 1300 mq | 1.00 | 1300.00 mq | T-1P-2P-3P |
| Aree esterne pertinenziali | Circa 388 mq | 0.10 | 38.80 mq | PT |
| Balconi e terrazze | Circa 352 mq | 0.30 | 105.60 mq | 1P-2P-3P |
| Superficie convenzionale: | | | 2888.80 mq | |
| Parti condominiali | | | | |
| Destinazione | Superficie | Coefficiente | Superficie | Piano |
| | Lorda: [mq] | | Convenzionale | |
| Scale e ascensore | Circa 152 mq | 0.3 | 45.60 mq | T-1P-2P-3P |
| Area esterna condominiale | Circa 253 mq | 0.1 | 25.30 mq | PT |
| Portico | Circa 83 mq | 0.3 | 24.90 mq | PT |
| Posti macchina esterni | Circa 260 mq | 0.2 | 52.00 mq | PT |
| Superficie convenzionale: | | | 147.80 mq | |
| Piano seminterrato | | | | |
| Destinazione | Superficie | Coefficiente | Superficie | Piano |
| | Lorda: [mq] | | Convenzionale | |
| Box Auto | Circa 554 mq | 0.5 | 276.79 mq | PS |
| Superficie convenzionale: | | | 276.79 mq | |
| Superficie convenzionale totale | | | 1868.99 mq | |

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze della consistenza rilevata e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti. I valori delle aree esterne sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|---|
| Foglio 11 particella 1041 | | |
| Dal 23/11/1999 al 06/03/2006 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 11, Part. 127 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 780 mq Reddito dominicale € 4,43 Reddito agrario € 3,83 |
| Dal 06/03/2006 al 10/04/2006 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1041 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 30 mq Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,15 |
| Dal 10/04/2006 al 10/04/2006 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1041 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 30 mq Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,15 |
| Dal 10/04/2006 al | **** Omissis **** | Catasto Terreni |

| | | |
|----------------|-------------------|--|
| 19/12/2012 | | Fig. 11, Part. 1041 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 30 mq Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,15 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1041 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 30 mq Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,15 |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|---|
| Foglio 11 particella 1049 | | |
| Dal 23/11/1999 al 06/03/2006 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 11, Part. 773 Qualità Uliveto di classe 02 Superficie 3.660 mq Reddito dominicale € 17,96 Reddito agrario € 9,45 |
| Dal 06/03/2006 al 10/04/2006 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1049 Qualità Uliveto di classe 02 Superficie 836 mq Reddito dominicale € 4,10 Reddito agrario € 2,16 |
| Dal 10/04/2006 al 10/04/200 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1049 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Qualità Uliveto di classe 02 Superficie 836 mq Reddito dominicale € 4,10 Reddito agrario € 2,16 |
| Dal 10/04/2006 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1049 Qualità Uliveto di classe 02 Superficie 836 mq Reddito dominicale € 4,10 Reddito agrario € 2,16 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1049 Qualità Uliveto di classe 02 Superficie 836 mq Reddito dominicale € 4,10 Reddito agrario € 2,16 |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|--|
| Foglio 11 particella 1046 | | |
| Dal 21/12/2001 al 06/03/2006 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 128 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 2.470 mq Reddito dominicale € 14,03 Reddito agrario € 12,12 |
| Dal 06/03/2006 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 1046 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 440 mq Reddito dominicale € 2,50 Reddito agrario € 2,16 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 19, Part. 1046 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 440 mq Reddito dominicale € 2,50 Reddito agrario € 2,16 |

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | |
|----------------------|---------------------|--|
| Dati identificativi | Dati di classamento | |
| | | |

| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
|--------|-------|------|-------|------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| 11 | 1041 | | | | Semin arbor | 3 | 30 mq | 0,17 € | 0,15 € | |
| 11 | 1049 | | | | Uliveto | 2 | 836 mq | 4,10 € | 2,16 € | |
| 11 | 1046 | | | | Semin arbor | 3 | 440 mq | 2,50 € | 2,16 € | |

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale telematico del comune di Tortoreto non è emersa la presenza di usi civici insistenti sull'area distinta catastalmente al foglio 11 part.ile 1041, 1049, 1046 di detto comune, area su cui insiste il costruendo edificio.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

Allo stato attuale sul terreno oggetto di stima è stato costruito un edificio, non ancora censito in quanto in costruzione a 4 piani fuori terra oltre al piano interrato.

Lo stato di cantierizzazione è al grezzo delle murature e presenta gli impianti completati allo stadio delle canalizzazioni. Sinteticamente si può ritenere che il cantiere sia definito per il 60% e mancano tutte le rifiniture lapidee e sanitarie, completamento dell'impiantistica, gli infissi esterni ed interni e la sistemazione completa dell'area esterna e delle recinzioni. Il piano interrato non presenta ancora le partizioni interne.

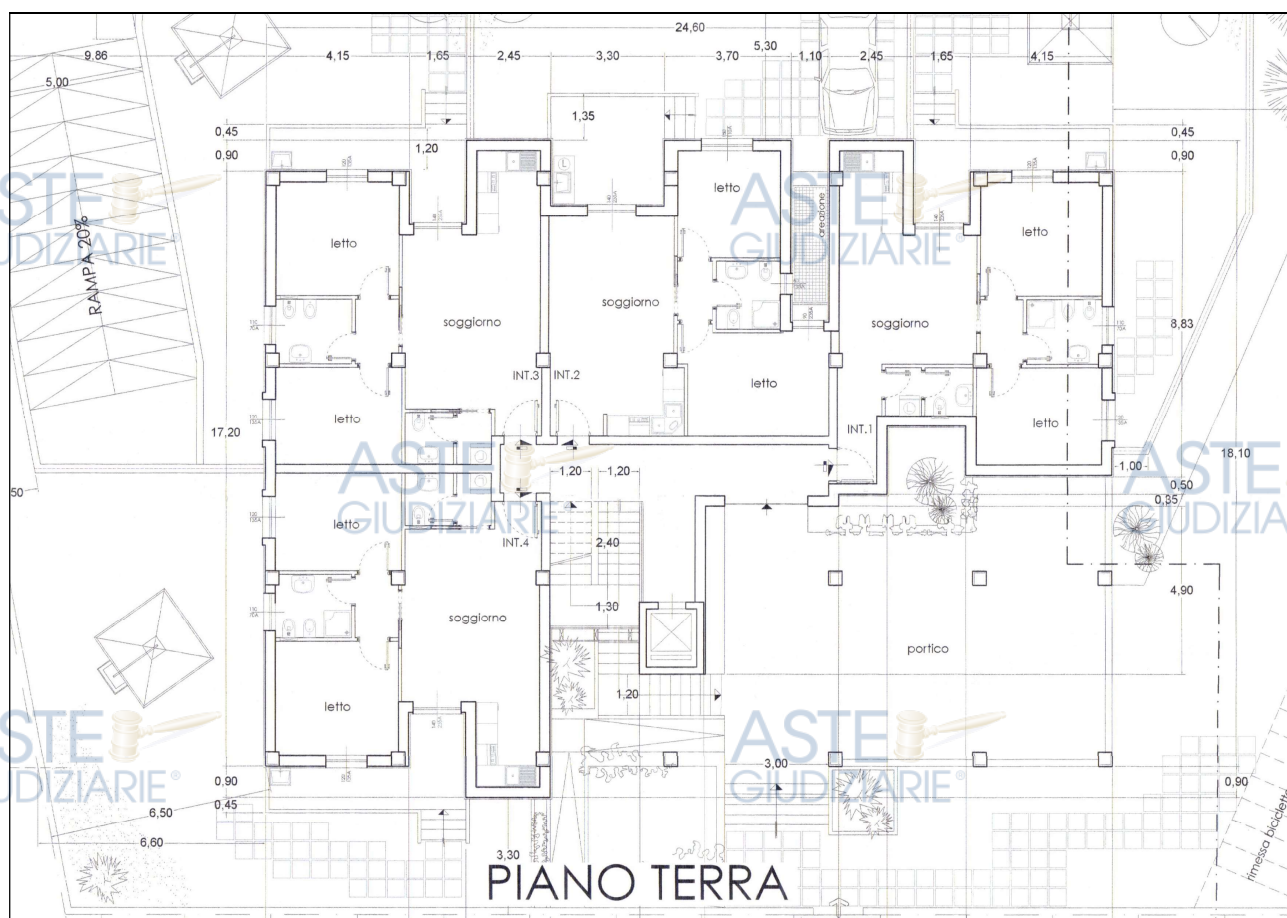
Per quanto è stato rilevabile anche dagli atti concessori si tratta di un edificio condominiale composto da 19 unità immobiliari, strutturalmente con telaio in cemento armato e tamponamenti presumibilmente in laterizi intonacati sui due lati con cappotto esterno di circa 4 cm.

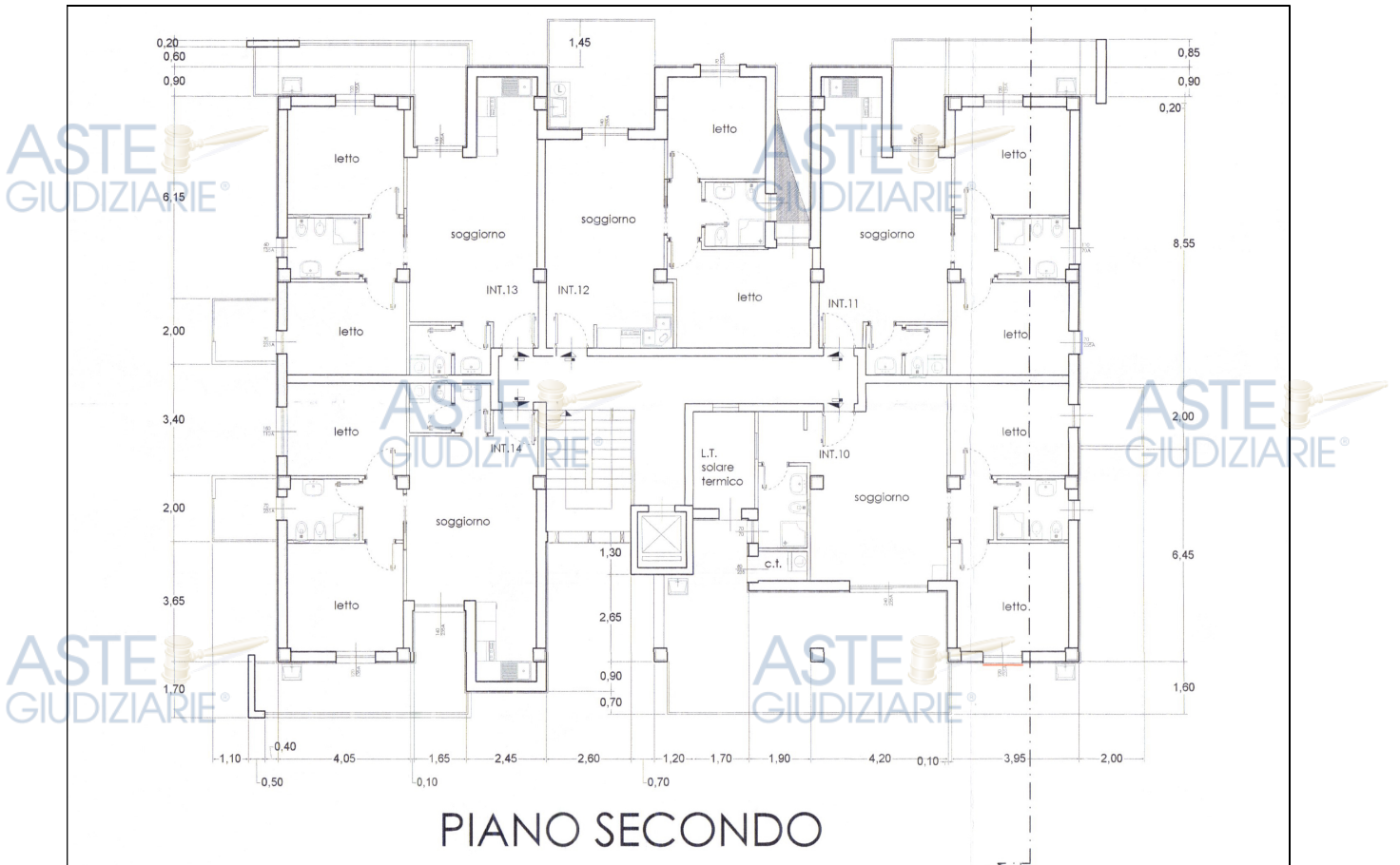
Le tramezzature sono del tipo tradizionale e rifinite con intonaco civile e per quanto è stato possibile accertare l'impianto termico è centralizzato.

Sostanzialmente le unità immobiliari hanno una consistenza variabile dai 60/80 mq circa e sono dislocate 4 al piano terra e 5 sugli altri piani, attorno alla scala centrale con vano ascensore e androne di accesso.

La maggior parte degli appartamenti sono composti da due camere da letto, due bagni, soggiorno e angolo cottura, oltre ai balconi e/o verande. Quelle situate sull'angolo sud-est al piano primo e terzo hanno un terzo locale destinato a studio e la cucina separata dal soggiorno.

Ad ulteriore descrizione si riportano le piantine autorizzate con il permesso di costruire rilasciato dal comune di Tortoreto, n. 186 del 05 ottobre 2011







| Foglio 11 particella 1041 | | | | | |
|---------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------|
| Foglio 11 particella 1049 | | | | | |
| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
| Dal 03/03/1964 | **** Omissis **** | TESTAMENTO PUBBLICO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ielo Alberto | 03/03/1964 | 40344 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Giulianova | 21/03/1964 | 1169 | |
| | | Dal 23/11/1999 | **** Omissis **** | RIUNIONE DI USUFRUTTO | |
| Rogante | Data | | | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 10/04/2006 | **** Omissis **** | | | Compravendita | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Vincenti Ennio | 10/04/2006 | 153856 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | | | | |

| | | | | | |
|-------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 10/04/2006 | **** Omissis **** | CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Vincenti Ennio | 10/04/2006 | 153857 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Trasformazione società | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Genua Nicola | 19/12/2012 | 17734 | |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 18/01/2013 | 1037 | 854 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

| Foglio 11 particella 1046 | | | | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
| Dal 21/12/2001 | **** Omissis **** | Scissione Voltura | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ciampini Biagio | 21/12/2001 | 191995 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 08/01/2002 | 353 | 299 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Trasformazione società | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Genua Nicola | 19/12/2012 | 17734 | |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | |
|----------------------|-------------|----------------|----------------|
| Teramo | 18/01/2013 | 1037 | 854 |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale
Iscritto a Teramo (TE) il 12/02/2024
Reg. gen. 2518 - Reg. part. 237
Capitale: € 756.676,35

Totale: € 1.531.752,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Teramo il 17/07/2007
Reg. gen. 13481 - Reg. part. 2978
Capitale: € 5.000.000,00
Spese: € 5.000.000,00
Totale: € 10.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca volontaria che grava anche su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte**
Accettazione tacita di eredità
Trascritto a Teramo il 13/12/2018

Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12080
A favore **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Atto per causa di morte che grava anche su maggior consistenza

Solo per le part. 1041 ex. 127 e 1049 ex. 773 ex. 126 tutte al foglio 11

Da non cancellare con decreto di trasferimento

- **Atto tra vivi**

Trasformazione di società
Trascritto a Teramo il 18/01/2013

Reg. gen. 1037 - Reg. part. 854
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Trasformazione di società che grava anche su maggior consistenza

- **Atto tra vivi**

Cessione di diritti reali a titolo gratuito
Trascritto a Teramo il 09/05/2006

Reg. gen. 8592 - Reg. part. 5087
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Da non cancellare con decreto di trasferimento

- **Atto tra vivi**

Convenzione edilizia
Trascritto a Teramo il 09/05/2006

Reg. gen. 8587 - Reg. part. 5082
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Convenzione edilizia che grava anche su maggior consistenza

Da non cancellare con decreto di trasferimento

- **Atto tra vivi**

Costituzione di consorzio edificatorio
Trascritto a Teramo il 09/05/2006

Reg. gen. 8586 - Reg. part. 5081
A favore **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Costituzione di consorzio edificatorio che grava anche su maggior consistenza

Da non cancellare con decreto di trasferimento

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata a zona C - sottozona C2.a (Ambiti di espansione residenziale privata: ambito litoraneo - artt. 51-53 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto) soggetta a disegno unitario - ARPE (Ambito Residenziale con Prescrizioni Esecutive) attivato (a-10 lottizzazione **** Omissis ****);

Piano paesistico regionale: i terreni distinti con i mappali n. 1041-1046-1049 del foglio n. 11 ricadono in zona D di "Trasformazione a regime ordinario", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano;

Vincolo paesaggistico d.lgs. 22-01-2004 n. 42: i terreni distinti con i mappali n. 1041-1046-1049 del foglio n. 11 ricadono in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.lgs. n.42/04 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 07/07/1969

REGOLARITÀ EDILIZIA

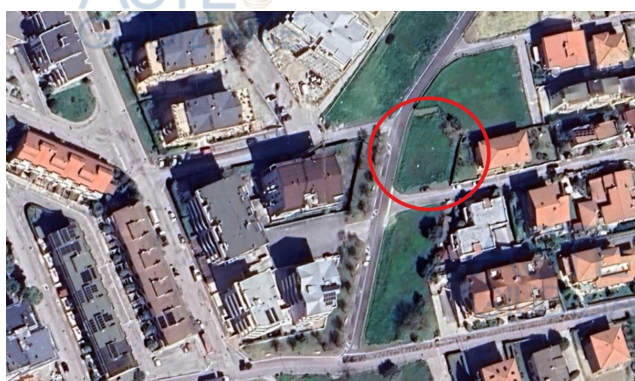
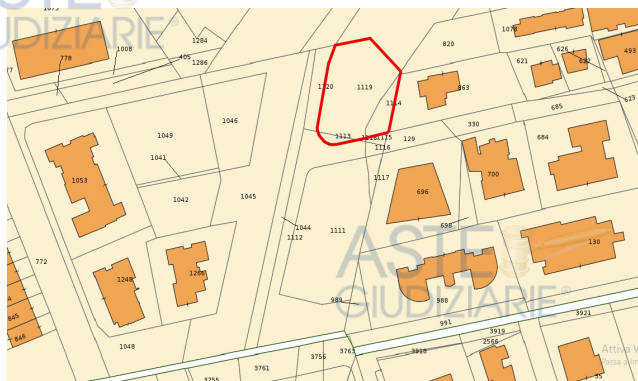
L'edificio in costruzione che insiste sul bene 4 (fg.11 par.lle 1041, 1046, 1049) è stato autorizzato con permesso di costruire N. 186/11 del 5 Ottobre 2011, in testa alla **** Omissis **** rilasciato dal Comune di Tortoreto. Successivamente con atto di "Trasformazione societario" del 19/12/2012 la **** Omissis **** viene trasformata nell'attuale **** Omissis ****

Per quanto previsto dal D.P.R. 380/01 il Permesso di Costruire è da considerarsi decaduto sia in termini di durata che per eventuali proroghe. Come riportato nel Permesso di Costruire prima citato "la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione." (Comma 3, art.15, D.P.R. 380/01).

Per quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune variazioni rispetto al titolo assentito che potranno essere oggetto di regolarizzazione in fase di presentazione di una nuova pratica edilizia.

BENE 5

Il bene è situato a Tortoreto (TE) in Via Duca D'Aosta



CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con la particella n. 786, a est con la particella n. 863, a sud con la via G. Mazzini, a ovest con la via Duca D'Aosta.

Salvo altri o variati.

CONSISTENZA E NATURA DEL BENE

| Destinazione | Superficie catastale | Coefficiente | Superficie Convenzionale |
|------------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| Aree edificabili | 754,00 mq | 1,00 | 754,00 mq |

| | |
|---|------------------|
| Totale superficie convenzionale: | 754,00 mq |
|---|------------------|

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze della consistenza rilevata e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|--|
| Foglio 11 particella 1113 | | |
| Dal 21/12/2001 al 04/05/2011 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 11, Part. 502 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 2.460 mq Reddito dominicale € 13,89 Reddito agrario € 12,07 |
| Dal 04/05/2011 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1113 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 30 mq Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,15 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1113 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 30 mq Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,15 |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|---|
| Foglio 11 particella 1114 | | |
| Dal 21/12/2001 al 04/05/2011 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 11, Part. 738 Qualità Vigneto di classe 02 Superficie 100 mq |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Reddito dominicale € 0,96 Reddito agrario € 0,62 |
| Dal 04/05/2011 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1114 Qualità Vigneto di classe 02 Superficie 90 mq Reddito dominicale € 0,86 Reddito agrario € 0,56 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1114 Qualità Vigneto di classe 02 Superficie 90 mq Reddito dominicale € 0,86 Reddito agrario € 0,56 |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|--|
| Foglio 11 particella 1119 | | |
| Dal 21/12/2001 al 04/05/2011 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 11, Part. 740 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 670 mq Reddito dominicale € 3,81 Reddito agrario € 3,29 |
| Dal 04/05/2011 al 19/12/2012 | **** Omissis *** | Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1119 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 634 mq Reddito dominicale € 3,60 Reddito agrario € 3,11 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1119 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 634 mq Reddito dominicale € 3,60 Reddito agrario € 3,11 |

ASTE GIUDIZIARIE®
DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|----|------|--|--|-------------|---|--------|--------|--------|--|
| 11 | 1113 | | | Semin arbor | 3 | 30 mq | 0,17 € | 0,15 € | |
| 11 | 1114 | | | Vigneto | 2 | 90 mq | 0,86 € | 0,56 € | |
| 11 | 1119 | | | Semin arbor | 3 | 634 mq | 3,60 € | 3,11 € | |

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale telematico del comune di Tortoreto non è emersa la presenza di usi civici insistenti sull'area distinta catastalmente al fg.11 part.lle 1113, 1114, 1119 di detto comune.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

Il terreno oggetto di stima, pianeggiante e di forma pressoché quadrangolare (circa mt 30,00 x 23,00), è collocato in un'area urbana fra la ferrovia e la strada statale SS16. La zona è completamente edificata con edifici di tipo condominiale e servita delle necessarie opere di urbanizzazione. Per 2 lati è circondata da strade pubbliche completamente realizzate. L'accesso al lungomare è assicurato dal sottopassaggio di via Isonzo a nord e da quello di via Leonardo Da Vinci a sud.

Allo stato attuale il terreno risulta liberamente accessibile dalle strade che lo contornano e si presenta coperto con vegetazione spontanea, sul terreno, in prossimità del confine nord, insiste un canale di scolo delle acque bianche.

PROVENIENZE VENTENNALI

Intera area (fg.11 part.lle 1113, 1114, 1119)

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Scissione Voltura | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 21/12/2001 | **** Omissis **** | Ciampini Biagio | 21/12/2001 | 191995 | |

| | | | | | |
|----------------------|------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis *** | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 08/01/2002 | 353 | 299 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Trasformazione società | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Genua Nicola | 19/12/2012 | 17734 | |
| | | Trascrizione | | | |
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | | |
| Teramo | 18/01/2013 | 1037 | 854 | | |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale
Iscritto a Teramo (TE) il 12/02/2024
Reg. gen. 2518 - Reg. part. 237
Capitale: € 756.676,35

Totale: € 1.531.752,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Teramo il 17/07/2007
Reg. gen. 13481 - Reg. part. 2978
Capitale: € 5.000.000,00
Spese: € 5.000.000,00
Totale: € 10.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: per le part.lle 1113 ex. 502, 1114 ex. 738, 1119 ex. 740 tutte al foglio 19

Note: Ipoteca volontaria che grava anche su maggior consistenza

- **Atto tra vivi**

Trasformazione di società
Trascritto a Teramo il 18/01/2013

Reg. gen. 1037 - Reg. part. 854
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Trasformazione di società che grava anche su maggior consistenza

- **Atto tra vivi**

Convenzione edilizia
Trascritto a Teramo il 15/12/2011

Reg. gen. 18119 - Reg. part. 11896
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Convenzione edilizia che grava anche su maggior consistenza

Da non cancellare con decreto di trasferimento

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata a zona B - sottozona B1.a (Insediamenti intensivi ordinari - artt. 44 e 46 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto);

Piano paesistico regionale: i terreni distinti con i mappali n. 1113-1114-1119 del foglio n. 11 ricadono in zona D di "Trasformazione a regime ordinario", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano;

Vincolo paesaggistico d.lgs. 22-01-2004 n. 42: i terreni distinti con i mappali n. 1113-1114-1119 del foglio n. 11 ricadono in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.lgs. n.42/04 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 07/07/1969

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sostanzialmente per le aree oggetto di stima non ci sono regolarità edilizie da controllare in quanto allo stato attuale sono libere da costruzioni. Merita comunque essere citato il Permesso di costruire n.255/11 del 30/12/2011 relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione per la riqualificazione della viabilità della zona tra via Spaventa, Via IV Novembre e zone limitrofe - riferimento delibera di C.C. n. 73 del 18/12/2009, tale intervento riguardano le aree limitrofe a quelle oggetto di stima, oggi cedute al comune in forza della convenzione del 13/12/2011 repertorio n. 241008 (Reg. gen. 18119 - Reg. part. 11896, Trascritta a Teramo il 15/12/2011).

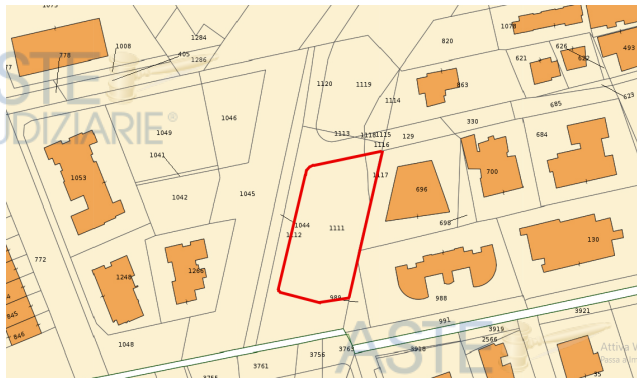
Tale permesso di costruire in effetti definisce un progetto di intervento edilizio unitario che comprende anche le aree del bene 1 (fg.19 part.lle 3762, 3764, 3753, 3757, 1597, 3765, 3767, 3769), bene 5 (fg.11 part.lle 1113, 1114, 1119) e bene 6 (fg.11 part.lle 1111, 1117).

In merito alla convenzione sopra citata le aree oggetto di stima possono usufruire di una superficie utile realizzabile pari a 7,298,00 mq, maggiore di quella prevista dall'indice di zona pari a 0,70 mq/mq.

Per il presente bene la superficie edificabile viene aumentata di circa mq 73,00 in aggiunta a quella consentita dall'indice di utilizzazione fondiario pari a mq 527,00.

Allo stato attuale, tali opere di urbanizzazioni non sono state completate ma per quanto è stato possibile accertare le aree sono già state cedute al comune di Tortoreto.

Il bene è situato a Tortoreto (TE) in Via Duca D'Aosta



CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con la via G. Mazzini, a est con le particelle n. 696, 988, 989, a sud con la particella n. 1112, a ovest con la via Duca D'Aosta.

Salvo altri o variati.

CONSISTENZA E NATURA DEL BENE

| Destinazione | Superficie catastale | Coefficiente | Superficie Convenzionale |
|------------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| Aree edificabili | 1.100,00 mq | 1,00 | 1.100,00 mq |

| | |
|---|--------------------|
| Totale superficie convenzionale: | 1.100,00 mq |
|---|--------------------|

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze della consistenza rilevata e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|--|
| Foglio 11 particella 1111 | | |
| Dal 21/12/2001 al 04/05/2011 | *** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 11, Part. 502 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 1.790 mq Reddito dominicale € 10,17 Reddito agrario € 8,78 |
| Dal 04/05/2011 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1111 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 1.060 mq Reddito dominicale € 6,02 Reddito agrario € 5,20 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1111 Qualità Semin arbor di classe 03 Superficie 1.060 mq Reddito dominicale € 6,02 Reddito agrario € 5,20 |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|---|
| Foglio 11 particella 1117 | | |
| Dal 21/12/2001 al 04/05/2011 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 11, Part. 739 Qualità Vigneto di classe 02 Superficie 54 mq Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,33 |
| Dal 04/05/2011 al 19/12 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1117 Qualità Vigneto di classe 02 Superficie 40 mq Reddito dominicale € 0,38 Reddito agrario € 0,25 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1117 Qualità Vigneto di classe 02 Superficie 40 mq Reddito dominicale € 0,38 Reddito agrario € 0,25 |

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 11 | 1111 | | | | Semin arbor | 3 | 1.060mq | 6,02 € | 5,20 € | |
| 11 | 1117 | | | | Vigneto | 2 | 40 mq | 0,38 € | 0,25 € | |

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale telematico del comune di Tortoreto non è emersa la presenza di usi civici insistenti sull'area distinta catastalmente al foglio 11 part.lle 1111, 1117 di detto comune.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

Il terreno oggetto di stima, pianeggiante e di forma pressoché quadrangolare (circa mt 24,00 x 46,00), è collocato in un'area urbana fra la ferrovia e la strada statale SS16. La zona è completamente edificata con edifici di tipo condominiale e servita delle necessarie opere di urbanizzazione. Per 3 lati è circondata da strade pubbliche. L'accesso al lungomare è assicurato dal sottopassaggio di via Isonzo a nord e da quello di via Leonardo Da Vinci a sud.

Allo stato attuale il terreno risulta liberamente accessibile dalle strade che lo contornano e si presenta coperto con vegetazione spontanea e irrilevanti modeste alberature.

PROVENIENZE VENTENNALI

Intera area (fg.11 part.lle 1111, 1117)

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/12/2001 | **** Omissis **** | Scissione Voltura | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ciampini Biagio | 21/12/2001 | 191995 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 08/01/2002 | 353 | 299 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Trasformazione società | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Genua Nicola | 19/12/2012 | 17734 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 18/01/2013 | 1037 | 854 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale
Iscritto a Teramo (TE) il 12/02/2024
Reg. gen. 2518 - Reg. part. 237
Capitale: € 756.676,35

Totale: € 1.531.752,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Teramo il 17/07/2007
Reg. gen. 13481 - Reg. part. 2978
Capitale: € 5.000.000,00

Spese: € 5.000.000,00

Totale: € 10.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: per le part.lle 1111 ex. 502, 1117 ex. 739 tutte al foglio 19

Note: Ipoteca volontaria che grava anche su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Atto tra vivi**

Trasformazione di società

Trascritto a Teramo il 18/01/2013

Reg. gen. 1037 - Reg. part. 854

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trasformazione di società che grava anche su maggior consistenza

- **Atto tra vivi**

Convenzione edilizia

Trascritto a Teramo il 15/12/2011

Reg. gen. 18119 - Reg. part. 11896

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

Contro **** Omissis ****

Note: Convenzione edilizia che grava anche su maggior consistenza

Da non cancellare con decreto di trasferimento

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata a zona B - sottozona B1.a (Insediamenti intensivi ordinari - artt. 44 e 46 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto);

Piano paesistico regionale: i terreni distinti con i mappali n. 1111-1117 del foglio n. 11 ricadono in zona D di "Trasformazione a regime ordinario", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano;

Vincolo paesaggistico d.lgs. 22-01-2004 n. 42: i terreni distinti con i mappali n. 1111-1117 del foglio n. 11 ricadono in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.lgs. n.42/04 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 07/07/1969.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sostanzialmente per le aree oggetto di stima non ci sono regolarità edilizie da controllare in quanto allo stato attuale sono libere da costruzioni. Merita comunque essere citato il Permesso di costruire n.255/11 del 30/12/2011 relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione per la riqualificazione

della viabilità della zona tra via Spaventa, Via IV Novembre e zone limitrofe – riferimento delibera di C.C. n. 73 del 18/12/2009, tale intervento riguardano le aree limitrofe a quelle oggetto di stima, oggi cedute al comune in forza della convenzione del 13/12/2011 repertorio n. 241008 (Reg. gen. 18119 – Reg. part. 11896, Trascritta a Teramo il 15/12/2011).

Tale permesso di costruire in effetti definisce un progetto di intervento edilizio unitario che comprende anche le aree del bene 1 (fg.19 part. lle 3762, 3764, 3753, 3757, 1597, 3765, 3767, 3769), bene 5 (fg.11 part. lle 1113, 1114, 1119) e bene 6 (fg.11 part. lle 1111, 1117).

In merito alla convenzione sopra citata le aree oggetto di stima possono usufruire di una superficie utile realizzabile pari a 7,298,00 mq, maggiore di quella prevista dall'indice di zona pari a 0,70 mq/mq.

Per il presente bene la superficie edificabile viene aumentata di circa mq 659,00 in aggiunta a quella consentita dall'indice di utilizzazione fondiario pari a mq 777,00. Allo stato attuale, tali opere di urbanizzazioni non sono state completate ma per quanto è stato possibile accertare le aree sono già state cedute al comune di Tortoreto.

BENE 7

Il bene è situato a Tortoreto (TE) in Via Cattaneo



CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con le particelle n. 1250, 1251, a est con le particelle n. 459, 1182, a sud con la via Cattaneo, a ovest con la via Duca D'Aosta.

Salvo altri o variati.

CONSISTENZA E NATURA DEL BENE

| Destinazione | Superficie catastale | Coefficiente | Superficie Convenzionale |
|------------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| Aree edificabili | 733,00 mq | 1,00 | 733,00 mq |

| | |
|---|------------------|
| Totale superficie convenzionale: | 733,00 mq |
|---|------------------|

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze della consistenza rilevata e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|---|
| Foglio 11 particella 1249 | | |
| Dal 21/12/2001 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 11, Part. 733 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 890 mq Reddito dominicale € 6,44 Reddito agrario € 5,29 |
| Dal 19/12/2012 al 16/04/2014 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 11, Part. 733 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 890 mq Reddito dominicale € 6,44 Reddito agrario € 5,29 |
| Dal 16/04/2014 al 12/1 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1184 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 850 mq Reddito dominicale € 6,15 Reddito agrario € 5,05 |
| Dal 12/10/2016 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1249 Qualità Semin arbor di classe 02 Superficie 733 mq Reddito dominicale € 5,30 Reddito agrario € 4,35 |

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 11 | 1249 | | | | Semin arbor | 2 | 733 mq | 5,30 € | 4,35 € | |

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale telematico del comune di Tortoreto non è emersa la presenza di usi civici insistenti sull'area distinta catastalmente al foglio 11 part. 1249 di detto comune.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

Il terreno oggetto di stima, pianeggiante e di forma irregolare è collocato in un'area urbana fra la ferrovia e la strada statale SS16. La zona è completamente edificata con edifici di tipo condominiale e servita delle necessarie opere di urbanizzazione. Per 2 lati è circondata da strade pubbliche. L'accesso al lungomare è assicurato dal sottopassaggio di via Isonzo a nord e da quello di via Leonardo Da Vinci a sud.

Allo stato attuale il terreno risulta completamente recintato e non è stato possibile accederci in quanto utilizzato dal proprietario di un edificio confinante da cui accede anche alla sua proprietà. Per quanto è stato possibile rilevare dall'esterno, il terreno si presenta coltivato ad orto privato. In prossimità del confine est si rileva una recinzione che a parere del sottoscritto non è posizionata correttamente sulla linea di confine.

PROVENIENZE VENTENNALI

Intera area (fg.11 part. 1249)

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Scissione Voltura | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 21/12/2001 | **** Omissis **** | Ciampini Biagio | 21/12/2001 | 191995 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 08/01/2002 | 353 | 299 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

| | | | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Trasformazione società | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Genua Nicola | 19/12/2012 | 17734 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 18/01/2013 | 1037 | 854 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale
Iscritto a Teramo (TE) il 12/02/2024
Reg. gen. 2518 - Reg. part. 237
Capitale: € 756.676,35
Totale: € 1.531.752,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto tra vivi**

Trasformazione di società
Trascritto a Teramo il 18/01/2013

Reg. gen. 1037 - Reg. part. 854
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: per la part. 1249 ex. 733 al foglio 11

Note: Trasformazione di società che grava anche su maggior consistenzai

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata a zona B - sottozona B1.a (Insediamenti intensivi ordinari - artt. 44 e 46 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto);

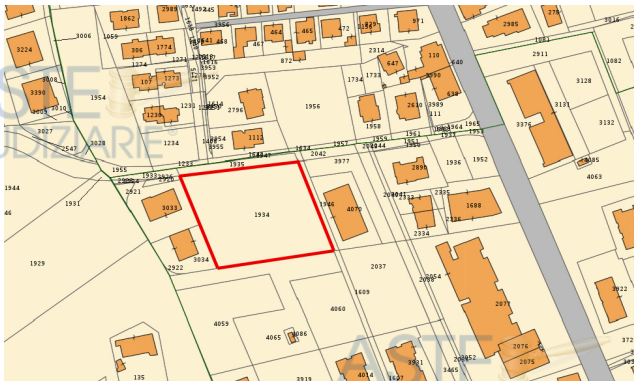
Piano paesistico regionale: il terreno distinto con il mappale n. 1249 del foglio n. 11 ricade in zona D di "Trasformazione a regime ordinario", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano;

Vincolo paesaggistico d.lgs. 22-01-2004 n. 42: il terreno distinto con il mappale n. 1249 del foglio n. 11 ricade in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del DLgs n.42/04 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 07/07/1969

ASTE GIUDIZIARIE® BENE 8



Il bene è situato a Tortoreto (TE) in Via Muracche II



CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con la Via Muracche II, a est con la particella n. 1946, a sud con la particella n. 4065, a ovest con le particelle n. 3034, 3033, 2920.

Salvo altri o variati.



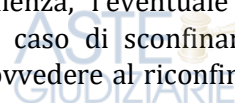
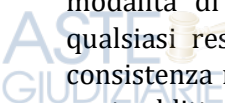
CONSISTENZA E NATURA DEL BENE

| Destinazione | Superficie catastale | Coefficiente | Superficie Convenzionale |
|------------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| Aree edificabili | 3.791,00 mq | 1,00 | 3.791,00 mq |



| | |
|---|--------------------|
| Totale superficie convenzionale: | 3.791,00 mq |
|---|--------------------|

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze della consistenza rilevata e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.



| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|----------------------------------|-------------------|--|
| Foglio 26 particella 1934 | | |
| Dal 21/12/2001 al 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1934 Qualità Semin arbor di classe 01 Superficie 3.791 mq Reddito dominicale € 36,22 Reddito agrario € 24,47 |
| Dal 19/12/201 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1934 Qualità Semin arbor di classe 01 Superficie 3.791 mq Reddito dominicale € 36,22 Reddito agrario € 24,47 |

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 26 | 1934 | | | | Semin arbor | 1 | 3.791 mq | 36,22€ | 24,47€ | |

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale telematico del comune di Tortoreto non è emersa la presenza di usi civici insistenti sull'area distinta catastalmente al foglio 26 part. 1934 di detto comune.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

Il terreno oggetto di stima, pianeggiante e di forma pressoché quadrangolare (circa mt 68,00 x 55,00), è collocato in un'area urbana fra la collina e la strada statale SS16 da cui si colloca nelle immediate vicinanze. La zona è completamente edificata con edifici di tipo residenziale/commerciale e servita delle necessarie opere di urbanizzazione. Per 1 lato è confinante con la via Muracche II.

Allo stato attuale il terreno risulta accessibile dalla strada e si presenta quasi completamente alberato con un uliveto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Intera area (fg.26 part. 1934)

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/12/2001 | **** Omissis **** | Scissione Voltura | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ciampini Biagio | 21/12/2001 | 191995 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 08/01/2002 | 353 | 299 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Trasformazione società | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Genua Nicola | 19/12/2012 | 17734 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 18/01/2013 | 1037 | 854 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale
Iscritto a Teramo (TE) il 12/02/2024
Reg. gen. 2518 - Reg. part. 237
Capitale: € 756.676,35

Totale: € 1.531.752,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/08/2017
Reg. gen. 10713 - Reg. part. 1489

Capitale: € 2.174.132,73
Totale: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca giudiziale che grava anche su maggior consistenza

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 11/08/2017
Reg. gen. 10713 - Reg. part. 1488
Capitale: € 3.055.710,87

Totale: € 1.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca giudiziale che grava anche su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Teramo il 18/03/2021

Reg. gen. 4023 - Reg. part. 2889
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto tra vivi**

Trasformazione di società
Trascritto a Teramo il 18/01/2013

Note: Trasformazione di società che grava anche su maggior consistenza

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata in quota parte in zona B - sottozona B1.a (Insediamenti intensivi ordinari - artt. 44 e 46 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto) e quota parte in zona M - sottozona M3 (Parcheggi pubblico e/o di uso pubblico - art. 96-99 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto);

Piano paesistico regionale: il terreno distinto con il mappale n. 1934 del foglio n. 26 ricade in zona D di "Trasformazione a regime ordinario", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano;

Vincolo paesaggistico d.lgs. 22-01-2004 n. 42: il terreno distinto con il mappale n. 1934 del foglio n. 26 ricade in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.lgs. n.42/04 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 07/07/1969.

BENE 9

Il bene è situato a Tortoreto (TE) in Strada statale 16 Adriatica



CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con la particella n. 277, a est con la ferrovia, a sud con le particelle n. 31, 279, a ovest con la strada SS16.

Salvo altri o variati.

CONSISTENZA E NATURA DEL BENE

| Destinazione | Superficie catastale | Coefficiente | Superficie Convenzionale |
|------------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| Aree edificabili | 6.850,00 mq | 1,00 | 6.850,00 mq |

| | |
|---|--------------------|
| Totale superficie convenzionale: | 6.850,00 mq |
|---|--------------------|

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze della consistenza rilevata e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|-------------------|---|
| Foglio 32 particella 278 | | |
| Dal 21/12/2001 al 19/12/201 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 32, Part. 278 Qualità Sem irr arb di classe 02 Superficie 6.850 mq Reddito dominicale € 74,29 Reddito agrario € 49,53 |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 32, Part. 278 Qualità Sem irr arb di classe 02 Superficie 6.850 mq Reddito dominicale € 74,29 Reddito agrario € 49,53 |

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 32 | 278 | | | | Sem irr arb | 2 | 6.850 mq | 74,29€ | 49,53 € | |

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario,

dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale telematico del comune di Tortoreto non è emersa la presenza di usi civici insistenti sull'area distinta catastalmente al foglio 32 part. 278 di detto comune.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

Il terreno oggetto di stima, pianeggiante e di forma pressoché quadrangolare (circa mt 68,00 x 55,00), è collocato in un'area periferica del comune di Tortoreto fronteggiante la SS16. Nella zona sono già presenti alcune costruzioni di carattere commerciale e a sud confina con l'attuale sede litoranea del Comune di Tortoreto. Ad est il confine è determinato dalla linea ferroviaria. L'area si presenta recintata con accesso dalla SS16.

Sull'area al momento del sopralluogo si rilevano diversi cumuli di detriti di origine edilizia e non si può escludere detriti di manufatti in Eternit.

PROVENIENZE VENTENNALI

Intera area (fg.32 part. 278)

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/12/2001 | **** Omissis **** | Scissione Voltura | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ciampini Biagio | 21/12/2001 | 191995 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 08/01/2002 | 353 | 299 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 19/12/2012 | **** Omissis **** | Trasformazione società | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Genua Nicola | 19/12/2012 | 17734 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 18/01/2013 | 1037 | 854 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale
Iscritto a Teramo (TE) il 12/02/2024
Reg. gen. 2518 - Reg. part. 237
Capitale: € 756.676,35

Totale: € 1.531.752,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 11/08/2017
Reg. gen. 10713 - Reg. part. 1489

Capitale: € 2.174.132,73
Totale: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca giudiziale che grava anche su maggior consistenza

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 11/08/2017
Reg. gen. 10713 - Reg. part. 1488
Capitale: € 3.055.710,87

Totale: € 1.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca giudiziale che grava anche su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Teramo il 18/03/2021

Reg. gen. 4023 - Reg. part. 2889
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

• **Atto tra vivi**

Trasformazione di società
Trascritto a Teramo il 18/01/2013

Reg. gen. 1037 - Reg. part. 854

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trasformazione di società che grava anche su maggior consistenza

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata in quota parte in zona D - sottozona D2.b (Artigianale/commerciale/direzionale di nuova formazione - artt. 54-55-59-61 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto) e quota parte in zona M - sottozona M3 (Parcheggi pubblico e/o di uso pubblico - art. 96-99 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto) in ambito soggetto a disegno unitario APO (Ambito Produttivo Operativo) non attivato;

Piano paesistico regionale: il terreno distinto con il mappale n. 278 del foglio n. 32 ricade in zona D di "Trasformazione a regime ordinario", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano;

Vincolo distanza da area di sedime di infrastrutture territoriali (art. 101 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto): il terreno distinto con il mappale n. 278 del foglio n. 32 ricade nella fascia di rispetto ferroviario (rif. D.P.R. n.753/80);

STIMA DEI BENI

BENE 1

Terreno di natura edificabile, della consistenza catastale di mq 3.990,00, sito a Tortoreto (TE) - Via IV Novembre, in vendita per la piena proprietà.

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 19 | 3762 | | | | Area rurale | | 100 mq | 0,00 € | 0,00 € | |
| 19 | 3764 | | | | Seminativo | 2 | 115 mq | 0,89 € | 0,62 € | |
| 19 | 3753 | | | | Semin arbor | 2 | 1.167 mq | 8,44 € | 6,93 € | |
| 19 | 3757 | | | | Seminativo | 2 | 545 mq | 4,22 € | 2,96 € | |
| 19 | 1597 | | | | Semin arbor | 2 | 90 mq | 0,65 € | 0,53 € | |
| 19 | 3765 | | | | Semin arbor | 2 | 518 mq | 3,75 € | 3,08 € | |

| | | | | | | | | | | |
|----|------|--|--|--|-------------|---|--------|--------|--------|--|
| 19 | 3767 | | | | Semin arbor | 2 | 565 mq | 4,09 € | 3,36 € | |
| 19 | 3769 | | | | Seminativo | 2 | 890 mq | 6,89 € | 4,83 € | |

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, per terreni di natura edificabile simili a quello in esame, tenendo presente la posizione, la localizzazione, la consistenza dimensionale e la destinazione urbanistica ed in particolare modo la commerciabilità riferita alle aree del circondario.

| Identificativo bene | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 1 - Terreno edificabile a Tortoreto (TE) - Via IV Novembre | 3.990,00 mq | 250,00 €/mq | € 997.500,00 | 100,00% | € 997.500,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 997.500,00 |

Valore di stima: € 997.500,00

Deprezzamenti

Ai fini del valore finale di stima va tenuto in debito conto che il terreno è parte integrante di un intervento unitario che prevedeva la realizzazione di opere pubbliche a cura e spese dei concessionari di interventi edilizi. Nel caso in esame tali opere sono state già realizzate in parte ma ne mancano alcune relative al bene in oggetto che probabilmente dovranno essere realizzate in attuazione di eventuali PdC.

In relazione a quanto sopra il valore del bene proposto, tenuto anche in considerazione le modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura, è determinato pari ad € 750.000,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: € 750.000,00 oltre a imposte ove dovute.

BENE 2

Terreno di natura edificabile, della consistenza catastale di mq 3.372,00, sito a Tortoreto (TE) - via Camillo Benso Conte di Cavour, in vendita per la piena proprietà.

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 19 | 3061 | | | | Seminativo | 3 | 3.104 mq | 18,44 € | 14,43 € | |
| 19 | 3120 | | | | Semin arbor | 2 | 268 mq | 1,94 € | 1,59 € | |

Per la determinazione del valore commerciale del bene data la destinazione urbanistica zona D – sottozona D3b (Turistico – ricettivo / alberghiero di nuova formazione – artt. 55-62- e 64 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto) non è stato possibile utilizzare il metodo del raffronto con beni analoghi in quanto tale destinazione d’uso nel comune sul PRG del comune di Tortoreto è limitata a sporadiche zone fra l’altro in ambiti di edilizia turistica già consolidata. Inoltre l’attuazione della zona implica un preventivo progetto di dettaglio a disegno unitario che sicuramente implicheranno infrastrutture necessarie. Per quanto sopra si è stabilito il valore dell’area con il metodo della trasformazione, considerando che la destinazione d’uso delle eventuali unità immobiliari può essere ripartita nel 70% per edilizia turistica e il 30% residenziale.

In ogni caso è stato tenuto in debito conto anche la posizione, la localizzazione, la consistenza dimensionale ed in particolar modo la commerciabilità riferita al valore delle strutture ricettive presenti nel territorio di Tortoreto.

| Identificativo bene | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Terreno edificabile a Tortoreto (TE) - Via Camillo Benso Conte di Cavour | 3.372,00 mq | 170,00 €/mq | € 573.240,00 | 100,00% | € 573.240,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 573.240,00 |

Valore di stima: € 573.240,00

Deprezamenti

Ai fini del valore finale di stima va tenuto in debito conto che il terreno è penalizzato, data la sua destinazione d’uso, dal confine con l’asse ferroviario e che l’intervento edilizio è condizionato da un preventivo piano di dettaglio soggetto ad approvazione del comune di Tortoreto.

In relazione a quanto sopra il valore del bene proposto, tenuto anche in considerazione le modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura, è determinato pari ad € 458.592,00 considerando un abbattimento di circa il 20% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: € 458.000,00 oltre a imposte ove dovute.

BENE 3

Terreno di natura edificabile, della consistenza catastale di mq 12.890,00, sito a Tortoreto (TE) – via Ischia, in vendita per la piena proprietà.

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 19 | 3069 | | | | Semin arbor | 2 | 12.890 mq | 93,20 € | 76,56 € | |

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, per terreni di natura edificabile simili a quello in esame, tenendo presente la posizione, la localizzazione, la consistenza dimensionale e la destinazione urbanistica ed in particolar modo la commerciabilità riferita alle aree del circondario. Va inoltre considerato che l'area è soggetta a piano di dettaglio che prevede la cessione minima superiore al 40% della superficie territoriale.

| Identificativo bene | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------------|
| Bene N° 3 - Terreno edificabile a Tortoreto (TE) - Via Ischia | 12.890 mq | 150,00 €/mq | € 1.933.500,00 | 100,00% | € 1.933.500,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 1.933.500,00 |

Valore di stima: € 1.933.500,00

Deprezzamenti

Ai fini del valore finale di stima va tenuto in debito conto che la trasformazione edilizia del terreno è soggetta ad un piano di dettaglio che prevede una percentuale superiore al 40% per opere di urbanizzazione a eseguirsi a cura e spesa dei concessionari da cedere al comune. Da quanto sopra l'area edificabile (superficie fondiaria) non può essere superiore a circa 7500 mq.

In relazione a quanto sopra il valore del bene proposto, tenuto anche in considerazione le modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura, è determinato pari ad € 1.450.000,00 considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: € 1.450.000,00 oltre a imposte ove dovute.

BENE 4

Terreno di natura edificabile, della consistenza catastale di mq 1.306,00, sito a Tortoreto (TE) - Via Duca D'Aosta, in vendita per la piena proprietà.

Come già documentato in fase di descrizione del bene su detto terreno insiste un edificio in costruzione autorizzato in forza del PdC n. 186 del 05 ottobre 2011.

Per le caratteristiche del costruendo edificio si rimanda a quanto già relazionato in fase di descrizione del bene 4 e la stima sarà esclusivamente relazionata al valore di detto immobile nello stato di fatto in cui è stato rilevato in fase di sopralluogo. In particolare, saranno valutati i lavori mancanti per il completamento e quelli dovuti per il ripristino delle parti danneggiate dagli agenti atmosferici.

| 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 |
| | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|----|------|--|--|--|-------------|---|--------|--------|--------|--|
| 11 | 1041 | | | | Semin arbor | 3 | 30 mq | 0,17 € | 0,15 € | |
| 11 | 1049 | | | | Uliveto | 2 | 836 mq | 4,10 € | 2,16 € | |
| 11 | 1046 | | | | Semin arbor | 3 | 440 mq | 2,50 € | 2,16 € | |

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, di edifici condominiali simili a quello in esame, tenendo presente la posizione, la localizzazione, la consistenza dimensionale e la destinazione urbanistica ed in particolar modo la commerciabilità riferita alle aree del circondario considerando un abbattimento del valore commerciale di circa il 40% per i lavori di completamento.

| Identificativo bene | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------------|
| Bene N° 4 - Terreno edificabile con sovrastante edificio in costruzione di 19 unità abitative a Tortoreto (TE) - Via Duca D'Aosta | 1.868,99 mq | 900,00 €/mq | € 1.682.091,00 | 100,00% | € 1.682.091,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 1.682.091,00 |

Deprezzamenti

Ai fini del valore finale di stima va tenuto in debito conto che l'edificio in costruzione dovrà essere oggetto di richiesta di nuovo PdC che tenga conto anche delle numerose difformità riscontrate in fase di sopralluogo rispetto al PdC all'epoca autorizzato.

In relazione a quanto sopra il valore del bene proposto, tenuto anche in considerazione le modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura, è determinato pari ad € 1.175.000,00 considerando un abbattimento di circa il 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: € 1.175.000,00 oltre a imposte ove dovute.

BENE 5

Terreno di natura edificabile, della consistenza catastale di mq 754,00, sito a Tortoreto (TE) - Via Duca D'Aosta, in vendita per la piena proprietà.

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 11 | 1113 | | | | Semin arbor | 3 | 30 mq | 0,17 € | 0,15 € | |

| | | | | | | | | | | |
|----|------|--|--|--|-------------|---|--------|--------|--------|--|
| 11 | 1114 | | | | Vigneto | 2 | 90 mq | 0,86 € | 0,56 € | |
| 11 | 1119 | | | | Semin arbor | 3 | 634 mq | 3,60 € | 3,11 € | |

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, per terreni di natura edificabile simili a quello in esame, tenendo presente la posizione, la localizzazione, la consistenza dimensionale e la destinazione urbanistica ed in particolare modo la commerciabilità riferita alle aree del circondario.

| Identificativo bene | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Bene N° 5 - Terreno edificabile sito a Tortoreto (TE) - Via Duca D'Aosta | 754,00 mq | 300,00 €/mq | €226.200,00 | 100,00% | €226.200,00 |
| Valore di stima: | | | | | €226.200,00 |

Valore di stima: € 226.200,00

Deprezzamenti

Ai fini del valore finale di stima va tenuto in debito conto che il terreno è parte integrante di un intervento unitario che prevedeva la realizzazione di opere pubbliche a cura e spese dei concessionari di interventi edilizi. Nel caso in esame tali opere sono state già realizzate in parte ma ne mancano alcune relative al bene in oggetto che probabilmente dovranno essere realizzate in attuazione di eventuali PdC.

In relazione a quanto sopra il valore del bene proposto, tenuto anche in considerazione le modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura, è determinato pari ad € 180.000,00 considerando un abbattimento di circa il 20% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: € 180.000,00 oltre a imposte ove dovute.

BENE 6

Terreno di natura edificabile, della consistenza catastale di mq 1.100,00, sito a Tortoreto (TE) - Via Duca D'Aosta, in vendita per la piena proprietà.

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 11 | 1111 | | | | Semin arbor | 3 | 1.060mq | 6,02 € | 5,20 € | |
| 11 | 1117 | | | | Vigneto | 2 | 40 mq | 0,38 € | 0,25 € | |

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, per terreni di natura edificabile simili a quello in esame, tenendo presente la posizione, la localizzazione, la consistenza dimensionale e la destinazione urbanistica ed in particolar modo la commerciabilità riferita alle aree del circondario.

| Identificativo bene | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 6 - Terreno edificabile sito a Tortoreto (TE) - Via Duca D'Aosta | 1.100,00 mq | 250,00 €/mq | € 275.000,00 | 100,00% | € 275.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 275.000,00 |

Valore di stima: € 275.000,00

Deprezzamenti

Ai fini del valore finale di stima va tenuto in debito conto che il terreno è parte integrante di un intervento unitario che prevedeva la realizzazione di opere pubbliche a cura e spese dei concessionari di interventi edilizi. Nel caso in esame tali opere sono state già realizzate in parte ma ne mancano alcune relative al bene in oggetto che probabilmente dovranno essere realizzate in attuazione di eventuali PdC.

In relazione a quanto sopra il valore del bene proposto, tenuto anche in considerazione le modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura, è determinato pari ad € 220.000,00, considerando un abbattimento di circa il 20% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: € 220.000,00 oltre a imposte ove dovute.

BENE 7

Terreno di natura edificabile, della consistenza catastale di mq 733,00, sito a Tortoreto (TE) - Via Cattaneo, in vendita per la piena proprietà.

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 11 | 1249 | | | | Semin arbor | 2 | 733 mq | 5,30 € | 4,35 € | |

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, per terreni di natura edificabile simili a quello in esame, tenendo presente la posizione, la localizzazione, la consistenza dimensionale e la destinazione urbanistica ed in particolar modo la commerciabilità riferita alle aree del circondario.

Per il bene in oggetto data la particolare conformazione si ritiene che lo sviluppo completo della consistenza urbanistica ammessa sia molto difficoltoso, in particolare i distacchi dalle due strade e dall'edificio confinante permette una superficie coperta di circa 100 mq.

| Identificativo bene | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 7 – Terreno edificabile sito a Tortoreto (TE) – Via Cattaneo | 733,00 mq | 200,00 €/mq | € 146.600,00 | 100,00% | € 146.600,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 146.600,00 |

Deprezamenti

In relazione a quanto sopra il valore del bene proposto, tenuto anche in considerazione le modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura, è determinato pari ad € 110.000,00 considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: € 110.000,00 oltre a imposte ove dovute.

BENE 8

Terreno di natura edificabile, della consistenza catastale di mq 3.791,00, sito a Tortoreto (TE) – Via Muracche II, in vendita per la piena proprietà.

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 26 | 1934 | | | | Semin arbor | 1 | 3.791 mq | 36,22€ | 24,47€ | |

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, per terreni di natura edificabile simili a quello in esame, tenendo presente la posizione, la localizzazione, la consistenza dimensionale e la destinazione urbanistica ed in particolar modo la commerciabilità riferita alle aree del circondario.

| Identificativo bene | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 8 – Terreno edificabile sito a Tortoreto (TE) – Via Muracche II | 3.791,00 mq | 150,00 €/mq | € 568.650,00 | 100,00% | € 568.650,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 568.650,00 |

Valore di stima: € 568.650,00

Deprezamenti

In relazione a quanto sopra il valore del bene proposto, tenuto anche in considerazione le modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura, è determinato pari ad € 425.000,00 considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: € 425.000,00 oltre a imposte ove dovute.

BENE 9

Terreno di natura edificabile, della consistenza catastale di mq 6.850,00, sito a Tortoreto (TE) – Strada statale 16 Adriatica, in vendita per la piena proprietà.

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 32 | 278 | | | | Sem irr arb | 2 | 6.850 mq | 74,29€ | 49,53 € | |

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, per terreni di natura edificabile simili a quello in esame, tenendo presente la posizione, la localizzazione, la consistenza dimensionale e la destinazione urbanistica ed in particolare modo la commerciabilità riferita alle aree del condonario. Va inoltre considerato che l'area è soggetta a piano di dettaglio che prevede la cessione minima del 25% della superficie territoriale.

| Identificativo bene | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 9 - Terreno edificabile sito a Tortoreto (TE) - SS16 | 6.850,00 mq | 100,00 €/mq | € 685.000,00 | 100,00% | € 685.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 685.000,00 |

Valore di stima: € 685.000,00

Deprezamenti

In relazione a quanto sopra il valore del bene proposto, tenuto anche in considerazione le modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura, è determinato pari ad € 515.000,00 considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: € 515.000,00 oltre a imposte ove dovute.

| Tabella riassuntiva dei valori di stima | | | | | | |
|---|--|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| Beni | Descrizione | Sup. Convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Deprezzamento % proposto | Valore di stima |
| 1 | Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via IV Novembre fig.19 part.1le 3762, 3764, 3753, 3757, 1597, 3765, 3767, 3769 | 3.990,00 mq | 250,00 €/mq | € 997.500,00 | C.a. 25 % | € 750.000,00 |
| 2 | Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Camillo Benso Conte di Cavour fig.19 part.1le 3061, 3120 | 3.372,00 mq | 170,00 €/mq | € 573.240,00 | C.a. 20 % | € 458.000,00 |
| 3 | Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Ischia fig.19 part. 3069 | 12.890,00 mq | 150,00 €/mq | € 1.933.500,00 | C.a. 25 % | € 1.450.000,00 |
| 4 | Terreno di natura edificabile con sovrastante edificio in costruzione sito a Tortoreto (TE), Via Duca D'Aosta- fig.11 part.1le 1041, 1049, 1046 | 1.868,99 mq | 900,00 €/mq | € 1.682.091,00 | C.a. 30 % | € 1.175.000,00 |
| 5 | Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Duca D'Aosta fig.11 part.1le 1113, 1114, 1119 | 754,00 mq | 300,00 €/mq | € 226.200,00 | C.a. 20 % | € 180.000,00 |
| 6 | Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Duca D'Aosta fig.11 part.1le 1111, 1117 | 1.100,00 mq | 250,00 €/mq | € 275.000,00 | C.a. 20 % | € 220.000,00 |
| 7 | Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Cattaneo fig.11 part. 1249 | 733,00 mq | 200,00 €/mq | € 146.600,00 | C.a. 25 % | € 110.000,00 |
| 8 | Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Muracche II fig.26 part. 1934 | 3.791,00 mq | 150,00 €/mq | € 568.650,00 | C.a. 25 % | € 425.000,00 |
| 9 | Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), SS16 fig.32 part. 278 | 6.850,00 mq | 100,00 €/mq | € 685.000,00 | C.a. 25 % | € 515.000,00 |
| VALORE TOTALE DI STIMA | | | | | | € 5.283.000,00 |



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Giulianova, li 14/11/2024



L'Esperto
Arch. De Flaviis Emilio



ELENCO ALLEGATI



All 01 – Estratti di mappa catastale di tutti i beni

All 02 – Iscrizioni e Trascrizioni di tutti i beni

All 03 – Visure storiche catastali di tutti i beni

All 04 – Pratiche urbanistiche

All 05 – Certificato destinazione urbanistica

All 06 – Documentazione fotografica di tutti i beni

All 07 – Perizia privacy

