

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE. I I.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barnabei Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2017 del R.G.E.

promossa da

contro

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
<b>Lotto</b> .....	<b>4</b>
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Dati Catastali .....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima/Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto.....	10

## INCARICO

---

Nell'udienza del 16/03/2017, il sottoscritto Ing. Barnabei Domenico, con studio in Via Piane, 160 - 64046 - Montorio al Vomano (TE), e-mail studiobarnabei@tin.it, PEC domenico.barnabei@ingte.it, Tel. 0861/598822, Fax 0861/598822, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al Funzionario Giudiziario Patrizia DI DIODATO presso il Tribunale di Teramo.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Terreni siti in Martinsicuro (TE), in località Villa Rosa in Via Roma, catastralmente distinti al C.T. al Fg. 17 P.lle 128-163-233-353-354-355

## DESCRIZIONE

---

- Il compendio immobiliare comprende terreni siti in Martinsicuro, in località Villa Rosa adiacenti Via Roma (lato mare) costituiti da terreni attualmente incolti e con presenza di rovi, sterpaglie ed essenze arboree costituite da palme ma con destinazione urbanistica "Espansione turistica di tipo B".

Fallimenti  
ASTE



## LOTTO

Il lotto è formato dal seguenti bene:

- Terreni siti in Martinsicuro (TE), in località Villa Rosa adiacenti Via Roma (lato mare).

## TITOLARITÀ

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

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

- - Piena Proprietà -

## OMISSIS

## CONSISTENZA

Immobile	Identificativo Catastale	Consistenza
Terreno	Fg. 17 P.IIa 128	420 mq
Terreno	Fg. 17 P.IIa 163	12.000 mq
Terreno	Fg. 17 P.IIa 233	450 mq
Terreno	Fg. 17 P.IIa 353	2.000 mq
Terreno	Fg. 17 P.IIa 354	2.000 mq
Terreno	Fg. 17 P.IIa 355	2.000 mq
<b>SOMMANO</b>		<b>18.870 mq</b>

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
N.	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità/Classe	Superficie	Deduz.	Rendita	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	17	128			SERRA U	04 20		€ 16,49	€ 6,51
2	17	163			SERRA U	1 20 00		€ 471,01	€ 185,92
3	17	233			SERRA U	04 50		€ 17,66	€ 6,97
4	17	353			SERRA U	20 00		€ 78,50	€ 30,99
5	17	354			SERRA U	20 00		€ 78,50	€ 30,99

3 di 10

6	17	355		SERRA U	20 00		€ 78,50	€ 30,99
---	----	-----	--	---------	-------	--	---------	---------

**Corrispondenza catastale**

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetrie catastali.

**PARTI COMUNI**

---

Non ricorrono

Fallimenti   
ASTE



## CARATTERISTICHE PREVALENTI

I terreni ricompresi nel compendio immobiliare sono ubicati in Fr. Villa Rosa tra la Via Roma e il lungomare, di morfologia pianeggiante attualmente sono incolti con presenza di rovi, sterpaglie ed essenze arboree costituite da palme malate probabilmente infestate dal punteruolo rosso; parte dei terreni è attraversata da un fosso. I terreni sono accessibili dalla Via Roma o dalla Via Delle Palme. I terreni come in precedenza individuati sono ricadenti in un comparto urbanistico di espansione turistica, parte del comparto è adiacente il lungomare. Il compendio immobiliare non risulta recintato e delimitato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il G.E. con provvedimento del 12.11.2017 ha autorizzato l'occupazione dei terreni da parte della previo il pagamento di una indennità di occupazione; la società in data 23.01.2018 ha comunicato allo scrivente che non è più interessata all'occupazione e di conseguenza non procederà al pagamento dell'indennità di occupazione. Lo scrivente ha rimesso l'istanza al G.E. per i provvedimenti conseguenziali.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Costituzione di società con conferimento a seguito di scissione			
Dal 29/09/1994		Publicazione testamento	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Documenti successivi correlati			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 30.01.2018, per i terreni individuati catastalmente al Fg. 17 P.lle 128-163-233-353-354-355 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Costituzione di società con conferimento a seguito di scissione**  
Trascritto a Teramo il                      Reg. Part.                      - Reg. Gen.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il                      Reg. Part.                      - Reg. Gen.

### Iscrizione

- **Ipoteca volontaria**
- **Ipoteca volontaria**

## NORMATIVA URBANISTICA

---

I terreni individuati catastalmente al Fg. 17 P.lle 128-163-233-353-354-355 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

“Espansione turistica di tipo B” (Zona Edificabile) - Art. 29 - Ricadente in comparto  
NORMATIVA:

“Sono le zone a prevalente destinazione urbanistica di nuovo insediamento. Sono ammesse costruzioni destinate ad albergo, pensioni, residenze turistico/alberghiere, locali di ristoro, sport e tempo libero e locali commerciali. In queste zone il PRG si attua per intervento preventivo pubblico o privato; la relativa concessione è subordinata alla stipula di una convenzione di cui all'art. 23 della L.R. 18/83.

L'intervento deve essere previsto in modo unitario e riguarda tutta la zona delimitata dal PRG con apposito perimetro (comparto di attuazione).

Gli indici fissati per tali zone sono:

It= 10.000 mc/ha

Hmax=13,50 m

Distanza dai confini e strade = 10,0 m

Distanza tra fabbricati interni al comparto pari all'altezza del fabbricato più alto con un min. di 10,0 m.

Maggiori dettagli possono desumersi dal certificato di destinazione urbanistica allegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non ricorre

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Da informazioni assunte non ricorrono tranne, quelli urbanistici di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.



## STIMA/FORMAZIONE LOTTO

Il valore di mercato determinato con il metodo "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete.

Il valore commerciale dei beni pignorati, vista la destinazione d'uso "Espansione turistica di tipo B" è stato determinato considerando le seguenti caratteristiche:

- destinazione urbanistica e normativa tecnica di attuazione;
- stato di attuazione del comparto, dalle informazioni assunte non risulta essere stata rilasciata alcuna Concessione Edilizia né firmata alcuna convenzione;
- infrastrutture per la mobilità turistica, Stazione FF.SS. con scalo nazionale S. Benedetto del Tronto a 10 Km., Aeroporti Pescara 70 km - Ancona 100 Km, Autostrada A-24 Casello Val Vibrata 9 Km;
- ubicazione dei terreni: zona periferica tra Martinsicuro e Villa Rosa
- peculiarità della zona: fronte mare in adiacenza è presente una fonderia;
- accessibilità dall'adiacente Via Roma o da Via Delle Palme;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO così costituito:

- Terreni siti in Martinsicuro (TE), in località Villa Rosa in Via Roma, catastalmente distinti al C.T. al Fg. 17 P.lle 128-163-233-353-354-355; terreni attualmente incolti e con presenza di rovi, sterpaglie ed essenze arboree costituite da palme malate probabilmente infestate dal punteruolo rosso

Il valore di mercato, che è, per definizione, un valore venale; valore che nel caso particolare, non fa riferimento ad un mercato reale (attualmente non fiorente), ma ad un mercato ideale/potenziabile.

Per la determinazione del valore di mercato è stata esperita un'attenta e puntuale ricerca relativamente a beni immobili simili nonché sono state valutate le caratteristiche del bene che, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Terreni siti in Martinsicuro (TE), in località Villa Rosa in Via Roma, catastalmente distinti al C.T. al Fg. 17 P.lle 128-163-233-353-354-355; terreni attualmente incolti e con presenza di rovi, sterpaglie ed essenze arboree costituite da palme malate probabilmente infestate dal punteruolo rosso	18.870 mq	65,00 €/mq	€ 1.226.550,00	100,00	€ 1.226.550,00
Totale lotto:					€ 1.226.550,00

Il valore di stima finale, in considerazione, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è dato dal valore di stima deprezzato di una percentuale complessiva pari al 10% circa.



Valore di stima: € 1.226.550,00

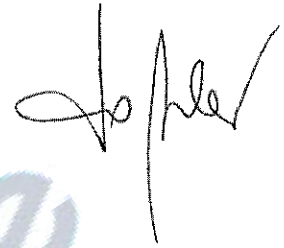
Deprezzamento del 10,00 % circa

**Valore finale di stima: € 1.100.000,00**

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

Montorio al Vomano, li 02.02.2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Barnabei Domenico



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ✓ Altri allegati - B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - C. DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- ✓ Altri allegati - D. VISURE IPOTECARIE EX CONSERVATORIA RR.II.
- ✓ Altri allegati - E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO così costituito:

- Terreni siti in Martinsicuro (TE), in località Villa Rosa in Via Roma

Il compendio immobiliare è costituito da terreni attualmente incolti e con presenza di rovi, sterpaglie ed essenze arboree costituite da palme ma con destinazione urbanistica "Espansione turistica di tipo B".

Il compendio immobiliare catastalmente è individuato al C.T. del comune di Martinsicuro al Fg. 17 P.lle 128-163-233-353-354-355;

Il compendio immobiliare risulta avere la seguente destinazione urbanistica:  
"Espansione turistica di tipo B" (Zona Edificabile) - Art. 29 - Ricadente in comparto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà

**Valore Finale di stima € 1.100.000,00**

---

Fallimentari  
ASTE

