

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 334/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Fallimenti e ASTE

MISSISSIPPI

Fallimenti e ASTE

OTISSIS

Fallimenti e ASTE

MISSISSIPPI

Fallimenti e ASTE

5259

INCARICO

In data 04/12/2014, il sottoscritto Geom. Villanova Armando, con studio in Via Montauti, 41 - 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, Tel. 0861 219054, Fax 0861 219054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Località Colle D'Oro

DESCRIZIONE

OMISSIS



di cui sono stati individuati i terreni in oggetto, e per i quali si è provveduto a redigere il presente atto di vendita, in conformità delle norme vigenti in materia.

i

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOSCIANO SANT'ANGELO (TE) - CONTRADA SANTA MARIA ASSUNTA SNC

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno a destinazione agricola di complessivi mq.20.096 circa, ubicati nel Comune di Mosciano Sant'Angelo alla Contrada Santa Maria Assunta snc e distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg.21 Particelle 74-107-171-201-204-209.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - LOCALITÀ COLLE D'ORO

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno a destinazione agricola, adibiti attualmente a vigneti, di complessivi mq. 48.292 circa, ubicati nel Comune di Giulianova alla Località Colle D'oro, a circa 5Km dal centro del Comune, e distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg.4 Particelle n. 1-10. **CF 3 FRAZIONAMENTO TERRENI LOTTO 3**

Suddette particelle catastalmente risultano avere un'estensione complessiva pari a mq.48.292, pertanto da frazionare rispetto alla minore superficie posta in vendita.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

OMISSIS



Fallimenti e ASTE

OMISSIS da pag. 8 a pag. 30

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il titolare del compendio immobiliare oggetto di stima (Lotto n.2), risulta essere la Società **** Omissis **** in persona del suo Legale Rappresentante Sig.ra **** Omissis ****.

CONFINI

Il compendio particellare riguardante il bene oggetto di stima, risulta essere confinante i giro con:

- proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- fosso demaniale;
- proprietà **** Omissis **** a più lati;
- proprietà **** Omissis **** a più lati;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	20096,00 mq	20096,00 mq	1,00	20096,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				20096,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20096,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Bisogna specificare che l'intero bene oggetto di stima, riguardante complessivamente n.6 particelle, è interamente costituito da appezzamenti di terreno a destinazione agricola.(Il tutto come meglio riportato nel c.d.u. allegato).

Per quanto suddetto il bene potrebbe comodamente essere divisibile in natura in quanto i vari terreni in oggetto hanno una propria identificazione, valutando però il fatto di dover creare delle servitù di passaggio in modo da non generare fondi interclusi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 18/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 74 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.07.10 Reddito agrario € 4,40
Dal 05/02/1985 al 18/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 68 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.54.79 Reddito agrario € 26,88
Dal 05/02/1985 al 19/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 33 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.75.16 Reddito agrario € 117,60
Dal 05/02/1985 al 19/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 68 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.54.74 Reddito agrario € 36,79
Dal 05/02/1985 al 23/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 30 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.07.00
Dal 05/02/1985 al 23/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 29 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.56.70 Reddito agrario € 38,07
Dal 18/08/1993 al 19/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 68 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.54.79 Reddito agrario € 36,79
Dal 18/08/1993 al 18/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 74 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.10



		Reddito agrario € 4,77
Dal 19/05/1997 al 23/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 68 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.46.99 Reddito agrario € 31,55
Dal 19/05/1997 al 17/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 171 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.93.47 Reddito agrario € 43,45
Dal 19/05/1997 al 18/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.80 Reddito agrario € 5,24
Dal 23/05/2002 al 17/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 201 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.49.50 Reddito agrario € 33,23
Dal 23/05/2002 al 18/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 204 Qualità Area Rurale Superficie (ha are ca) 00.02.05
Dal 23/05/2002 al 18/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 209 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.41.04 Reddito agrario € 27,55

Le particelle riguardanti il Lotto in oggetto, identificate ai nn.74-107-171-201-204-209, risultano generate come seguono:

- Particella n.74 dall'impianto meccanografico del 05/02/1985;
- Particelle nn.107-171 con frazionamento del 19/05/1997 del Sig. **** Omissis ****;
- Particelle nn.201-204-209 con frazionamento del 23/05/2002 della Società **** Omissis ****.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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
21	74				Vigneto	1	00.07.10	8,25	4,77	



21	107			Vigneto	1	00.07.80	9,06	5,24	
21	171			Seminativo	3	00.93.47	55,51	43,45	
21	201			Vigneto	1	00.49.50	57,52	33,23	
21	204			Area Rurale		00.02.05			
21	209			Vigneto	1	00.41.04	47,69	27,55	

Corrispondenza catastale

Tutte le particelle riguardanti il bene oggetto di stima sono adibite attualmente a vigneto.

Si allega planimetria catastale alla presente relazione tecnica.

PRECISAZIONI

Bisogna precisare che l'accesso ai terreni in oggetto, attualmente avviene tramite strada di collegamento ricadente sulle particelle n.211 (Lotton.1) e n.170, quest'ultima non facente parte del compendio immobiliare pignorato,

che permette l'accesso agli immobili del Loto n.1.

Il tutto come dallo stato di fatto e diritto in cui il bene attualmente si trova.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare riguardante il lotto oggetto di stima, è costituito da n.6 appezzamenti di terreno a destinazione agricola, di complessivi mq.20.096,00 circa, ubicati nel comune Mosciano Sant'Angelo (TE), in Contrada Santa Maria Assunta snc e identificati al Fg.21 Particella 74-107-171-201-204-209.

L'intera area, ricade in una buona zona geografica, completamente adibita a vigneti, completa di impianti di irrigazione e quant'altro necessario per la relativa coltivazione.

Si Allega alla presente relazione tecnica Certificato di Destinazione Urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. *cfr. avviso di vendita*

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/01/2001

Sull'immobile in oggetto grava un contratto agrario di locazione ripassato tra la Società **** Omissis **** e le Società **** Omissis **** e **** Omissis ****, registrato a Giulianova il 12/01/2001 al n.435 e successive Postille registrate ai numeri 1199-1982-288-3351-1259. (Detto contratto non è stato acquisito dal sottoscritto, in quanto richiesto presso l'Agenzia delle Entrate di Giulianova con risposta da parte di quest'ultimo in cui si dichiara che lo stesso non è presente presso gli archivi locali, ma



trasferito a suo tempo presso l'archivio informatico di Roma; dichiarazione che debitamente viene allegata alla presente).

Il contratto di cui sopra, regolato dalla competente sezione agraria, ha validità ultra novennale, fatte salve le successive postille le quali hanno apportato di volta in volta modifiche sul canone e sui tempi di durata che ad oggi risulterebbe cessare in data 30/11/2034.

Il canone che risulta rinvenuto dal sottoscritto, attraverso ricerche accurate, pare attestarsi nella misura di € 26.000,00 annui, da versarsi nel mese di Novembre, con riduzione del 30%, così come pattuito nelle successive postille, a partire dal 01/01/2014.

Attualmente, come da postille e sin dalla data del 14/06/2012, gli immobili risultano detenuti dalla Società **** Omissis ****, alla quale la Società **** Omissis **** ha sub-affittato.

L'intera documentazione acquisita viene riprodotta negli appositi allegati alla presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1985 al 20/01/2000	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/02/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2000 al 26/07/2001	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/01/2000	80	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2001 al 16/01/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Maria	26/07/2001	89685	



Dal 16/01/2012 al 18/08/2015	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Campitelli Franco	16/01/2012	39392	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si specifica che non vi sono atti successivi la data del pignoramento in oggetto;

inoltre l'atto di provenienza alla Società **** Omissis ****, riguardante il conferimento in società, verrà inserito come allegato alla presente relazione tecnica.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 29/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 04/09/2002
Reg. gen. 13434 - Reg. part. 2088
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Russo Maria

Data: 03/09/2002

N° repertorio: 91582

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Atri il 10/05/2005
Reg. gen. 7166 - Reg. part. 1422
Quota: 1/1 Piena Proprietà
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 05/09/2014
Reg. gen. 10636 - Reg. part. 8077
Quota: 1/1 Piena Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che il compendio particellare del lotto in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Mosciano Sant'Angelo, ricade in Zona E Agricola - Sottozona E2 Agricola di tutela e valorizzazione del territorio rurale - Art.37 N.T.A. (Si allega C.D.U. rilasciato dal Comune di Mosciano S. Angelo).

LOTTO 3

Omissis

CG2: FRAZIONAMENTO TERRENI LOTTO 3



Fallimenti e ASTE

9 del SSIS
da pag. 38 a pag. 46

OMISSIS

Fallimenti e ASTE

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno a destinazione agricola di complessivi mq.20.096 circa, ubicati nel Comune di Mosciano Sant'Angelo alla Contrada Santa Maria Assunta snc e distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg.21 Particelle 74-107-171-201-204-209.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 74, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 107, Qualità



Vigneto - Fg. 21, Part. 171, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 201, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 204, Qualità Area Rurale - Fg. 21, Part. 209, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 50.240,00
 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 valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, nonché la situazione edilizia e/o urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente relazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 - Terreno Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc	20096,00 mq	2,50 €/mq	€ 50.240,00	100,00	€ 50.240,00
Totale lotto:					€ 50.240,00

Valore di stima: € 50.240,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 42.704,00

Il sottoscritto, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi sempre ricorrente nelle vendite giudiziarie, nonché degli oneri necessari alle cancellazioni dei gravami a carico dell'acquirente e degli oneri di perfezionamento riguardante l'accesso ai terreni, ha provveduto ad abbattere il valore attribuito al lotto del 15%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

ORISSIS

cfr: FRAZIONAMENTO TERRENI LOTTO 3



00015515

Fallimenti e ASTE

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.

Teramo, li 21/08/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Villanova Armando

Fallimenti e
ASTE

0 miss



Fallimenti e ASTE

OPUSCULO pag. 51

OKISSIS

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno a destinazione agricola di complessivi mq.20.096 circa, ubicati nel Comune di Mosciano Sant'Angelo alla Contrada Santa Maria Assunta snc e distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg.21 Particelle 74-107-171-201-204-209.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 74, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 107, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 171, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 201, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 204, Qualità Area Rurale - Fg. 21, Part. 209, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che il compendio particellare del lotto in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Mosciano Sant'Angelo, ricade in Zona E Agricola - Sottozona E2 Agricola di tutela e valorizzazione del territorio rurale - Art.37 N.T.A. (Si allega C.D.U. rilasciato dal Comune di Mosciano S.Angelo).

Prezzo base d'asta: € 42.704,00

LOTTO 3

OKISSIS

Cpr: FRAZIONAMENTO TERRENI LOTTO 3



Fallimenti e ASTE

MISSIS

01/15/15

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.704,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Santa Maria Assunta snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 74, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 107, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 171, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 201, Qualità Vigneto - Fg. 21, Part. 204, Qualità Area Rurale - Fg. 21, Part. 209, Qualità Vigneto	Superficie	20096,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno a destinazione agricola di complessivi mq.20.096 circa, ubicati nel Comune di Mosciano Sant'Angelo alla Contrada Santa Maria Assunta snc e distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg.21 Particelle 74-107-171-201-204-209.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

01/15/15

cfr: FRAZIONAMENTO TERRENI LOTTO 3



Fallimenti e ASTE

911(55)5
per 555 a 555 57

Omissis

Fallimenti e ASTE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOSCIANO SANT'ANGELO (TE) - CONTRADA SANTA MARIA ASSUNTA SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 04/09/2002
Reg. gen. 13434 - Reg. part. 2088
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Russo Maria
Data: 03/09/2002
N° repertorio: 91582



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Atri il 10/05/2005
Reg. gen. 7166 - Reg. part. 1422
Quota: 1/1 Piena Proprietà
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 05/09/2014
Reg. gen. 10636 - Reg. part. 8077
Quota: 1/1 Piena Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Fallimenti e
ASTE

