
TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nori Mario Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2015 del R.G.E.

promossa da



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa..... | 4 |
| Lotto 1..... | 5 |
| Descrizione..... | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 6 |
| Titolarità..... | 6 |
| Confini..... | 6 |
| Consistenza..... | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 7 |
| Dati Catastali..... | 7 |
| Precisazioni..... | 8 |
| Stato conservativo..... | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 9 |
| Stato di occupazione..... | 9 |
| Provenienze Ventennali..... | 9 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 11 |
| Normativa urbanistica..... | 12 |
| Regolarità edilizia..... | 13 |
| Lotto 2..... | 15 |
| Descrizione..... | 16 |
| Lotto 3..... | 17 |
| Descrizione..... | 18 |
| Titolarità..... | 18 |
| Confini..... | 18 |
| Consistenza..... | 18 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 19 |
| Dati Catastali..... | 19 |
| Stato di occupazione..... | 19 |
| Provenienze Ventennali..... | 19 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 21 |
| Normativa urbanistica..... | 22 |
| Lotto 4..... | 24 |
| Descrizione..... | 25 |
| Titolarità..... | 25 |
| Confini..... | 25 |
| Consistenza..... | 25 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 26 |

| | |
|---|----|
| Dati Catastali | 26 |
| Stato di occupazione | 26 |
| Provenienze Ventennali..... | 26 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 28 |
| Normativa urbanistica..... | 29 |
| Stima / Formazione lotti | 31 |
| Lotto 1 | 31 |
| Lotto 2 | 32 |
| Lotto 3 | 33 |
| Lotto 4 | 34 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 35 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 37 |
| Lotto 1 | 37 |
| Lotto 2 | 38 |
| Lotto 3 | 38 |
| Lotto 4 | 40 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2015 del R.G.E. | 42 |
| Lotto 1 | 42 |
| Lotto 2 | 42 |
| Lotto 3 | 43 |
| Lotto 4 | 43 |



INCARICO

All'udienza del 15/11/2017, il sottoscritto Geom. Nori Mario Maurizio, con studio in Via Cona, 48 - 64100 - Teramo (TE), email geom.marionori@email.it, PEC mariomaurizio.nori@geopec.it, Tel. 0861 240 143 , Fax 0861 240 143, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato residenziale con annesso terreno ubicato a Teramo (TE) - Contrada Sole, Frazione Miano
- **Bene N° 2** - Terreno con sovrastante impianto fotovoltaico ubicato a Teramo (TE) - Contrada Sole
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Contrada Sole
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Contrada Sole

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Fabb. residenziale | 227,00 mq | 290,00 mq | 1,00 | 290,00 mq | 2,70 m | T - 1 |
| Magazzino | 9,00 mq | 10,00 mq | 0,50 | 5,00 mq | 0,00 m | T |
| Portico | 78,00 mq | 78,00 mq | 0,33 | 25,74 mq | 0,00 m | T |
| Terrazza | 37,00 mq | 37,00 mq | 0,33 | 12,21 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 332,95 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 332,95 mq | | |

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno ricadente in zona G7 annesso al fabbricato | 19203,00 mq | 19203,00 mq | 1,00 | 19203,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 19203,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 19203,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I beni oggetto di pignoramento originariamente intestavano ai Sig.ri XXXXXXXXXXXXX con atto di acquisto del 28/12/1981 rep. n. 20364; con successione in morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXXX del 02/04/1998 il compendio immobiliare veniva trasferito ai figli XXXXXXXXXXXXX. In data 07/05/2009 con la successione in morte del Sig. XXXXXXXXXXXXX, quota parte viene trasferita alla coniuge XX XXXXXXXXXXXXX. In data 27/02/2012 con successione in morte del Sig. XXXXXXXXXXXXX, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta avere la proprietà attuale e più precisamente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 122 | 878 | | 2 | A7 | 1 | 12 | 321 | 929,62 | T - 1 | |

| 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 |
| 122 | 350 | | | | Seminativo arborato | 2 | 1430 | 6,65 | 6,28 | |
| 122 | 365 | | | | Seminativo | 2 | 500 | 2,07 | 2,07 | |
| 122 | 403 | | | | Seminativo arborato | 2 | 1690 | 7,86 | 7,42 | |
| 122 | 582 | | | | Vigneto | 2 | 735 | 5,12 | 3,23 | |
| 134 | 175 | | | | Seminativo | 3 | 460 | 1,43 | 1,54 | |
| 122 | 866 | | | | Seminativo arborato | 3 | 9 | 0,03 | 0,03 | |
| 122 | 868 | | | | Seminativo arborato | 3 | 1912 | 5,92 | 7,41 | |
| 122 | 841 | | | | Seminativo | 3 | 135 | 0,42 | 0,45 | |
| 122 | 843 | | | | Seminativo | 3 | 1248 | 3,87 | 4,19 | |
| 122 | 844 | | | | Seminativo arborato | 2 | 255 | 1,19 | 1,12 | |
| 122 | 874 | | | | Seminativo arborato | 3 | 1955 | 6,06 | 7,57 | |
| 122 | 911 | | | | Seminativo arborato | 2 | 8874 | 41,25 | 38,96 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la piantina catastale, in quanto in loco risultano annessi non dichiarati: piscina, chiosco adibito a bar, spogliatoi e doccia piscina, magazzino e area parcheggio antistante il fabbricato. Inoltre, il piano terra è adibito a locale ristorante.

Non sussiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e i dati catastali, vedasi RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.

PRECISAZIONI

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la piantina catastale, in quanto in loco risultano annessi non dichiarati: piscina, chiosco adibito a bar, spogliatoi e doccia piscina, magazzino e area parcheggio antistante il fabbricato. Inoltre, il piano terra è adibito a locale ristorante.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto risulta essere in discrete condizioni di uso e manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di maggiore consistenza presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

struttura verticale al piano terra in pietra, al piano primo in muratura; le strutture orizzontali al piano terra presentano voltine a mattoni con putrelle in ferro mentre al piano primo in latero cemento; il solaio di copertura risulta essere in latero cemento con sovrastante manto di copertura in coppi.

La pavimentazione risulta essere in monocottura, infissi interni ed esterni in legno, rivestimenti dei servizi in maiolica. Impianto elettrico del tipo sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/01/2008
- Scadenza contratto: 17/01/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione reperita si evince che il fabbricato, foglio di mappa n. 122 ex particella 488, ad oggi particella n. 878, censita al catasto fabbricati come abitazione A/2, è oggetto di contratto di comodato alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con domicilio fiscale in Teramo, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|---------------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 26/05/1987 al 02/04/1998 | - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | XXXXX | 26/05/1987 | 28872 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| Registrazione | | | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|---------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Conservatoria dei RR. II. di Teramo | 16/06/1987 | 5518 | |
| Dal 02/04/1998 al 07/05/2009 | -XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Dichiarazione di Successione in morte di XXXXXXXX | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 02/04/1998 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UR Teramo | 01/10/1998 | 69 | 457 |
| Dal 07/05/2009 al 27/02/2012 | -XXXXXXXXXXXXXX | Dichiarazione di Successione in morte di XXXXXXXXX | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 07/05/2009 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UR Teramo | 24/06/2009 | 10 | 558 |
| Dal 27/02/2012 | -XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Dichiarazione di Successione in morte di XXXXXXXXX | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 27/02/2012 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UU Teramo | 17/10/2012 | 1049 | 9990 |

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 visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Teramo aggiornate al 12/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 03/07/2009
Reg. gen. 11109 - Reg. part. 2557
Importo: € 930.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 465.000,00
Percentuale interessi: 3,813 %

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Teramo il 25/01/1982
Reg. gen. 1127 - Reg. part. 825
- **Compravendita**
Trascritto a Teramo il 16/06/1987
Reg. gen. 5518 - Reg. part. 3835
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Teramo il 24/06/1992
Reg. gen. 7839 - Reg. part. 5771
- **Atto per causa di morte**
Trascritto a Teramo il 03/03/2000
Reg. gen. 2730 - Reg. part. 1814
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Teramo il 12/08/2011
Reg. gen. 12596 - Reg. part. 8201
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Teramo il 31/10/2011
Reg. gen. 15741 - Reg. part. 10248
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Teramo il 31/10/2011
Reg. gen. 15742 - Reg. part. 10249
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 03/03/2015
Reg. gen. 2926 - Reg. part. 2343
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 17/02/2011
Reg. gen. 2638 - Reg. part. 531
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione è a carico dell'acquirente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'apezzamento di terreno e il fabbricato ricadono nel P.R.G. del Comune di Teramo in zona G7, ART. XI.6 - ZONE G: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE E ALTRE AREE DI INTERESSE PUBBLICO:

(c1) Tali zone sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, salvo le zone G3, per la parte relativa alle attività integrative (monasteri, foresterie, oratori etc.), le zone G6, che possono anche essere attuate da privati, e le zone G7 (a verde privato), che, pur essendo di proprietà privata, rivestono interesse pubblico per la tutela dell'ambiente. Per tali zone, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, valgono le seguenti prescrizioni:

- G7, di tutela ambientale, a verde privato

(c1) Tali zone, di proprietà privata, sono destinate a tutela ambientale, e pertanto non sono utilizzabili per nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti all'interno di queste zone valgono le seguenti prescrizioni;

- qualora siano compresi fra le "abitazioni rurali di potenziale valore storico e/o ambientale" di cui all'Art.X.3, comma 12, o fra gli "Edifici e/o complessi isolati di interesse storico - artistico e/o documentario di cui all'Art.VI.3 (sottozona A-E), gli interventi dovranno seguire le prescrizioni dettate da tali Articoli;

- negli altri casi potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia, con un incremento una tantum non superiore al 20% della Su nel rispetto delle distanze minime dalle strade, dai confini, e dai fabbricati previste dalle presenti norme. Nel caso di sopraelevazione è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica.

Per gli edifici esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:

- esercizi pubblici (bar, trattorie, ristoranti, etc.)

- alberghi e attrezzature ricettive

- attrezzature sportive private e relativi servizi igienici con incremento massimo di mq. 70,00 della Su

- usi vari di tipo diffusivo

Per gli edifici di cui agli Artt.X.3 comma 12 e VI.3 i cambi di destinazione d'uso sono ammessi se compatibili con le prescrizioni dettate da tali Articoli, e con le modalità previste dal precedente Art.III.8.

Secondo quanto previsto nei precedenti Articoli VII.6, VIII.10, VIII.5, VIII.8, le aree G7 comprese all'interno dei perimetri delle sottozone B3, B3F, C3, C3F, contribuiscono al calcolo della Su complessiva realizzabile in tali sottozone, detratta l'eventuale Su relativa ad edifici già esistenti nelle stesse aree G7.

Le altre zone G7 possono essere computate ai fini dell'edificabilità in territorio agricolo nel caso in cui concorrano con terreni già ricadenti in zona E alla definizione dell'unità minima aziendale prevista dalla norme del precedente Capitolo X.75 L'eventuale nuova edificazione dovrà comunque essere realizzata in aree all'esterno della zona G7, ma all'interno della stessa Unità di Paesaggio così come definite nelle tavole B04 allegate al presente piano.

(c2). Qualora l'azienda dimostri di avere tutti i terreni ricadenti all'interno della zona G7, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita sulla base di uno "Studio di Compatibilità Ambientale" redatto ai sensi dell'Art. 8 delle N.T.C. del vigente P.R.P., in relazione alle caratteristiche paesaggistiche dell'ambito e dell'Unità di Paesaggio, in luoghi non in contrasto con le stesse, rispettando le visuali sulle emergenze paesaggistiche e storico-documentali, e la disciplina per la tutela dei crinali e dei coni visuali prevista dal PTP.

Nella suddetta evenienza la superficie aziendale minima dovrà essere pari a 3,0 ha..

L'accorpamento di superfici per il raggiungimento della superficie minima e per il calcolo della volumetria ammissibile stabilite, sarà consentito solo per particelle catastali contigue e potrà praticarsi esclusivamente sulla base di positiva verifica dello "Studio di Compatibilità Ambientale".

I manufatti edilizi, in ciascuna azienda agricola, dovranno essere localizzati in maniera aggregata al fine di realizzare la massima concentrazione possibile.

Le superfici utili complessive consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali edifici già destinati ad uso residenziale di proprietà del richiedente, già realizzati entro l'area dell'unità aziendale di riferimento, o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento, nonché degli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 23.03.2006 ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento o cambiamento di destinazione d'uso.

(c3). Per la viabilità che attraversa le aree G7, non classificata come al Titolo III delle Norme del PTP, si dovrà in generale evitare di modificarne le caratteristiche del tracciato. La viabilità vicinale e poderale esistente, non dovrà essere, modificata nelle caratteristiche del tracciato e della sezione, negli elementi di arredo residui. Dovrà essere evitata la pavimentazione delle stesse con conglomerati bituminosi o cementati, e del caso rimossa e sostituita, limitatamente alla viabilità con utilizzo carrabile a servizio di insediamenti non diversamente accessibili, con l'impiego di bitumi a basso impatto, contenimento di sterri e riporti.

(c4) Nella zona G7 è ammessa la realizzazione di modesti manufatti connessi alla conduzione del fondo anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Tali manufatti potranno essere realizzati esclusivamente su fondo della superficie uguale o superiore a mq. 3.000, se integralmente ricadente nella zona G7 e posseduto dai soggetti richiedenti alla data del 16/07/2003. E' consentita la realizzazione di un unico annesso per ogni fondo, con superficie utile uguale o inferiore a 25 mq. ed altezza interna massima e/o media pari a m. 3,50 realizzato con strutture murarie in pietra locale o intonacate e/o prefabbricate in legno e copertura a capanna in coppi. Detto intervento sarà subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato originario, presumibilmente è stato edificato prima del 01/09/1967; successivamente è stato ristrutturato per adibirlo ad uso agrituristico con concessione edilizia n. 4772 del 16/05/1991 e reso abitabile in data 20/06/1992 con autorizzazione prot. n. 34451/92.

In data 14/07/2006 è stata presentata una Denuncia Inizio Attività per ristrutturazione e ampliamento del fabbricato, successivamente in data 28/02/2008 è stato rilasciato un Permesso di Costruire in variante essenziale alla stessa denuncia, PdC n. 9711, reso abitabile con certificato n. 44 del 21/03/2008.

In data 11/06/2014 alla ditta proprietaria veniva notificato un'ordinanza di demolizione per opere realizzate in assenza di titoli relative all'ampliamento del locale ristorante, costruzione di una piscina con manufatto chiosco bar annesso, altri manufatti accessori, realizzazione di due aree adibite a parcheggio e cambio di destinazione d'uso del fabbricato rurale in ristorante. Successivamente è stato presentato un PdC in accertamento di conformità art. 36 D.P.R. 380/01, regolarmente approvato dal Comune di Teramo in data 20/03/2015 ma mai ritirato dal richiedente e per tale ad oggi le predette opere risultano abusive.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico in data 12/03/2008.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico in data 11/03/2008.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico in data 11/03/2008.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Contrada Sole



DESCRIZIONE

Terreno con sovrastante impianto fotovoltaico

NON OGGETTO DI ELABORATO PERITALE COME DA ISTANZA DI PROVVEDIMENTO PRESENTATA AL G.E. IN DATA 20/11/2018 IN QUANTO I BENI PIGNORATI RISULTANO LIBERATI CON ATTO DI ASSENSO E LIBERAZIONI DI STABILI IN DATA 08/02/2011 TRASCritto A TERAMO IL 17/02/2011 AL RG N. 2638, RP N. 531



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Contrada Sole



DESCRIZIONE

Terreno ricadente in Zona G7 di mq. 1.620,00

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 8/72)
- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 64/72)



CONFINI

L'appezzamento di terreno confina con Strada Provinciale, XX

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno ricadente in zona G7 | 1620,00 mq | 1620,00 mq | 1,00 | 1620,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1620,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1620,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

I beni oggetto di pignoramento originariamente intestavano ai Sig.ri XXXXXXXXXXXXX con atto di acquisto del 28/12/1981 rep. n. 20364; con successione in morte della Sig.ra XXXXXXXX del 02/04/1998 il compendio immobiliare veniva trasferito ai figli XXXXXXXXXXXXX. In data 07/05/2009 con la successione in morte del Sig. XXXXXXXXXXXX, quota parte viene trasferita alla coniuge XXXXXXXXXXXX. In data 27/02/2012 con successione in morte del Sig. XXXXXXXXXXXX, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta avere la proprietà attuale e più precisamente XXXXXXXXXXXX.

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 |
| 122 | 383 | | | | Seminativo | 2 | 860 | 3,55 | 3,55 | |
| 122 | 384 | | | | Seminativo arborato | 2 | 760 | 3,53 | 3,53 | |

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 26/05/1987 al 02/04/1998 | - XXXXX | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | XXXXXXXXX | 26/05/1987 | 28872 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Conservatoria dei RR. II. di Teramo | 16/06/1987 | 5518 | |
| Dal 02/04/1998 al 07/05/2009 | XXXXXXXXXXXX | Dichiarazione di Successione in morte di xxxxxxxxxxxx | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

| | | | | | |
|------------------------------|----------------|--|----------------------|--------------------|--|
| | | | 02/04/1998 | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | | | | |
| Registrazione | | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | UR Teramo | 01/10/1998 | 69 | 457 | |
| Dal 07/05/2009 al 27/02/2012 | XXXXXXXXXXXXXX | Dichiarazione di Successione in morte di XXXXXXXX | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | 07/05/2009 | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | | | | |
| Registrazione | | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | UR Teramo | 24/06/2009 | 10 | 558 | |
| Dal 27/02/2012 | XXXXXXXXXX | Dichiarazione di Successione in morte di XXXXXXXX | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | 27/02/2012 | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | | | | |
| Registrazione | | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | UU Teramo | 17/10/2012 | 1049 | 9990 | |

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 visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Teramo aggiornate al 12/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 03/07/2009
Reg. gen. 11109 - Reg. part. 2557
Importo: € 930.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 465.000,00
Percentuale interessi: 3,813 %

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Teramo il 25/01/1982
Reg. gen. 1127 - Reg. part. 825
- **Compravendita**
Trascritto a Teramo il 16/06/1987
Reg. gen. 5518 - Reg. part. 3835
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Teramo il 24/06/1992
Reg. gen. 7839 - Reg. part. 5771
- **Atto per causa di morte**
Trascritto a Teramo il 03/03/2000
Reg. gen. 2730 - Reg. part. 1814
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Teramo il 12/08/2011
Reg. gen. 12596 - Reg. part. 8201
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Teramo il 31/10/2011
Reg. gen. 15741 - Reg. part. 10248
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Teramo il 31/10/2011
Reg. gen. 15742 - Reg. part. 10249
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 03/03/2015
Reg. gen. 2926 - Reg. part. 2343
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico dell'acquirente



Annotazioni a iscrizioni



- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 17/02/2011
Reg. gen. 2638 - Reg. part. 531
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione è a carico dell'acquirente.



NORMATIVA URBANISTICA

L'appezzamento di terreno ricade nel P.R.G. del Comune di Teramo in zona G7, ART. XI.6 - ZONE G: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE E ALTRE AREE DI INTERESSE PUBBLICO:

(c1) Tali zone sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, salvo le zone G3, per la parte relativa alle attività integrative (monasteri, foresterie, oratori etc.), le zone G6, che possono anche essere attuate da privati, e le zone G7 (a verde privato), che, pur essendo di proprietà privata, rivestono interesse pubblico per la tutela dell'ambiente. Per tali zone, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, valgono le seguenti prescrizioni:

- G7, di tutela ambientale, a verde privato

(c1) Tali zone, di proprietà privata, sono destinate a tutela ambientale, e pertanto non sono utilizzabili per nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti all'interno di queste zone valgono le seguenti prescrizioni;

- qualora siano compresi fra le "abitazioni rurali di potenziale valore storico e/o ambientale" di cui all'Art.X.3, comma 12, o fra gli "Edifici e/o complessi isolati di interesse storico - artistico e/o documentario di cui all'Art.VI.3 (sottozona A-E), gli interventi dovranno seguire le prescrizioni dettate da tali Articoli;

- negli altri casi potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia, con un incremento una tantum non superiore al 20% della Su nel rispetto delle distanze minime dalle strade, dai confini, e dai fabbricati previste dalle presenti norme. Nel caso di sopraelevazione è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica.

Per gli edifici esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:

- esercizi pubblici (bar, trattorie, ristoranti, etc.)

- alberghi e attrezzature ricettive

- attrezzature sportive private e relativi servizi igienici con incremento massimo di mq. 70,00 della Su

- usi vari di tipo diffusivo

Per gli edifici di cui agli Artt.X.3 comma 12 e VI.3 i cambi di destinazione d'uso sono ammessi se compatibili con le prescrizioni dettate da tali Articoli, e con le modalità previste dal precedente Art.III.8.

Secondo quanto previsto nei precedenti Articoli VII.6, VIII.10, VIII.5, VIII.8, le aree G7 comprese all'interno dei perimetri delle sottozone B3, B3F, C3, C3F, contribuiscono al calcolo della Su complessiva realizzabile in tali sottozone, detratta l'eventuale Su relativa ad edifici già esistenti nelle stesse aree G7.

Le altre zone G7 possono essere computate ai fini dell'edificabilità in territorio agricolo nel caso in cui concorrano con terreni già ricadenti in zona E alla definizione dell'unità minima aziendale prevista dalla norme del precedente Capitolo X.75 L'eventuale nuova edificazione dovrà comunque essere realizzata in aree all'esterno della zona G7, ma all'interno della stessa Unità di Paesaggio così come

definite nelle tavole B04 allegate al presente piano.

(c2). Qualora l'azienda dimostri di avere tutti i terreni ricadenti all'interno della zona G7, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita sulla base di uno "Studio di Compatibilità Ambientale" redatto ai sensi dell'Art. 8 delle N.T.C. del vigente P.R.P., in relazione alle caratteristiche paesaggistiche dell'ambito e dell'Unità di Paesaggio, in luoghi non in contrasto con le stesse, rispettando le visuali sulle emergenze paesaggistiche e storico-documentali, e la disciplina per la tutela dei crinali e dei con visuali prevista dal PTP.

Nella suddetta evenienza la superficie aziendale minima dovrà essere pari a 3,0 ha..

L'accorpamento di superfici per il raggiungimento della superficie minima e per il calcolo della volumetria ammissibile stabilite, sarà consentito solo per particelle catastali contigue e potrà praticarsi esclusivamente sulla base di positiva verifica dello "Studio di Compatibilità Ambientale".

I manufatti edilizi, in ciascuna azienda agricola, dovranno essere localizzati in maniera aggregata al fine di realizzare la massima concentrazione possibile.

Le superfici utili complessive consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali edifici già destinati ad uso residenziale di proprietà del richiedente, già realizzati entro l'area dell'unità aziendale di riferimento, o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento, nonché degli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 23.03.2006 ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento o cambiamento di destinazione d'uso.

(c3). Per la viabilità che attraversa le aree G7, non classificata come al Titolo III delle Norme del PTP, si dovrà in generale evitare di modificarne le caratteristiche del tracciato. La viabilità vicinale e poderale esistente, non dovrà essere, modificata nelle caratteristiche del tracciato e della sezione, negli elementi di arredo residui. Dovrà essere evitata la pavimentazione delle stesse con conglomerati bituminosi o cementati, e del caso rimossa e sostituita, limitatamente alla viabilità con utilizzo carrabile a servizio di insediamenti non diversamente accessibili, con l'impiego di bitumi a basso impatto, contenimento di sterri e riporti.

(c4) Nella zona G7 è ammessa la realizzazione di modesti manufatti connessi alla conduzione del fondo anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Tali manufatti potranno essere realizzati esclusivamente su fondo della superficie uguale o superiore a mq. 3.000, se integralmente ricadente nella zona G7 e posseduto dai soggetti richiedenti alla data del 16/07/2003. E' consentita la realizzazione di un unico annesso per ogni fondo, con superficie utile uguale o inferiore a 25 mq. ed altezza interna massima e/o media pari a m. 3,50 realizzato con strutture murarie in pietra locale o intonacate e/o prefabbricate in legno e copertura a capanna in coppi. Detto intervento sarà subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto.

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I beni oggetto di pignoramento originariamente intestavano ai Sig.ri xxxxxxxxxx con atto di acquisto del 28/12/1981 rep. n. 20364; con successione in morte della Sig.ra xxxxxxxxx del 02/04/1998 il compendio immobiliare veniva trasferito ai figli xxxxxxxxxx. In data 07/05/2009 con la successione in morte del Sig. xxxxxxxxxx, quota parte viene trasferita alla coniuge xxxxxxxxx. In data 27/02/2012 con successione in morte del Sig. xxxxxxxxxx, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta avere la proprietà attuale e più precisamente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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 |
| 134 | 205 | | | | Seminativo arborato | 3 | 3260 | 10,1 | 12,63 | |
| 134 | 206 | | | | Seminativo | 3 | 1800 | 5,58 | 6,04 | |
| 134 | 207 | | | | Bosco ceduo | 2 | 480 | 0,12 | 0,1 | |
| 134 | 374 | | | | Bosco ceduo | 2 | 280 | 0,07 | 0,06 | |
| 134 | 375 | | | | Seminativo | 3 | 40 | 0,12 | 0,13 | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|---------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 26/05/1987 al 02/04/1998 | xxxxxx | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | xxxxxxx | 26/05/1987 | 28872 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | |
|------------------------------|---------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Conservatoria dei RR. II. di Teramo | 16/06/1987 | 5518 | |
| Dal 02/04/1998 al 07/05/2009 | x | Dichiarazione di Successione in morte di xxxxxxxxxxxx | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 02/04/1998 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UR Teramo | 01/10/1998 | 69 | 457 |
| Dal 07/05/2009 al 27/02/2012 | xxxxxxxxxxxxx | Dichiarazione di Successione in morte di xxxxxxxxxxxx | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 07/05/2009 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UR Teramo | 24/06/2009 | 10 | 558 |
| Dal 27/02/2012 | xxxxxxxxxxxxx | Dichiarazione di Successione in morte di xxxxxxxxxxxx | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 27/02/2012 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UU Teramo | 17/10/2012 | 1049 | 9990 |

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 visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Teramo aggiornate al 12/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 03/07/2009
Reg. gen. 11109 - Reg. part. 2557
Importo: € 930.000,00
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 465.000,00
Percentuale interessi: 3,813 %

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Teramo il 25/01/1982
Reg. gen. 1127 - Reg. part. 825
- **Compravendita**
Trascritto a Teramo il 16/06/1987
Reg. gen. 5518 - Reg. part. 3835
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Teramo il 24/06/1992
Reg. gen. 7839 - Reg. part. 5771
- **Atto per causa di morte**
Trascritto a Teramo il 03/03/2000
Reg. gen. 2730 - Reg. part. 1814
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Teramo il 12/08/2011
Reg. gen. 12596 - Reg. part. 8201
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Teramo il 31/10/2011
Reg. gen. 15741 - Reg. part. 10248
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Teramo il 31/10/2011
Reg. gen. 15742 - Reg. part. 10249



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 03/03/2015
Reg. gen. 2926 - Reg. part. 2343
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico dell'acquirente



Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 17/02/2011
Reg. gen. 2638 - Reg. part. 531
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione è a carico dell'acquirente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'appezzamento di terreno ricade nel P.R.G. del Comune di Teramo in zona G7, ART. XI.6 - ZONE G: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE E ALTRE AREE DI INTERESSE PUBBLICO:

(c1) Tali zone sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, salvo le zone G3, per la parte relativa alle attività integrative (monasteri, foresterie, oratori etc.), le zone G6, che possono anche essere attuate da privati, e le zone G7 (a verde privato), che, pur essendo di proprietà privata, rivestono interesse pubblico per la tutela dell'ambiente. Per tali zone, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, valgono le seguenti prescrizioni:

- G7, di tutela ambientale, a verde privato

(c1) Tali zone, di proprietà privata, sono destinate a tutela ambientale, e pertanto non sono utilizzabili per nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti all'interno di queste zone valgono le seguenti prescrizioni;

- qualora siano compresi fra le "abitazioni rurali di potenziale valore storico e/o ambientale" di cui all'Art.X.3, comma 12, o fra gli "Edifici e/o complessi isolati di interesse storico - artistico e/o documentario di cui all'Art.VI.3 (sottozona A-E), gli interventi dovranno seguire le prescrizioni dettate da tali Articoli;

- negli altri casi potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia, con un incremento una tantum non superiore al 20% della Su nel rispetto delle distanze minime dalle strade, dai confini, e dai fabbricati previste dalle presenti norme. Nel caso di sopraelevazione è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica.

Per gli edifici esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:

- esercizi pubblici (bar, trattorie, ristoranti, etc.)

- alberghi e attrezzature ricettive

- attrezzature sportive private e relativi servizi igienici con incremento massimo di mq. 70,00 della Su

- usi vari di tipo diffusivo

Per gli edifici di cui agli Artt.X.3 comma 12 e VI.3 i cambi di destinazione d'uso sono ammessi se compatibili con le prescrizioni dettate da tali Articoli, e con le modalità previste dal precedente Art.III.8.

Secondo quanto previsto nei precedenti Articoli VII.6, VIII.10, VIII.5, VIII.8, le aree G7 comprese all'interno dei perimetri delle sottozone B3, B3F, C3, C3F, contribuiscono al calcolo della Su complessiva realizzabile in tali sottozone, detratta l'eventuale Su relativa ad edifici già esistenti nelle stesse aree G7.

Le altre zone G7 possono essere computate ai fini dell'edificabilità in territorio agricolo nel caso in cui concorrano con terreni già ricadenti in zona E alla definizione dell'unità minima aziendale prevista dalla norme del precedente Capitolo X.75 L'eventuale nuova edificazione dovrà comunque essere realizzata in aree all'esterno della zona G7, ma all'interno della stessa Unità di Paesaggio così come definite nelle tavole B04 allegate al presente piano.

(c2). Qualora l'azienda dimostri di avere tutti i terreni ricadenti all'interno della zona G7, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita sulla base di uno "Studio di Compatibilità Ambientale" redatto ai sensi dell'Art. 8 delle N.T.C. del vigente P.R.P., in relazione alle caratteristiche paesaggistiche dell'ambito e dell'Unità di Paesaggio, in luoghi non in contrasto con le stesse, rispettando le visuali sulle emergenze paesaggistiche e storico-documentali, e la disciplina per la tutela dei crinali e dei coni visuali prevista dal PTP.

Nella suddetta evenienza la superficie aziendale minima dovrà essere pari a 3,0 ha..

L'accorpamento di superfici per il raggiungimento della superficie minima e per il calcolo della volumetria ammissibile stabilite, sarà consentito solo per particelle catastali contigue e potrà praticarsi esclusivamente sulla base di positiva verifica dello "Studio di Compatibilità Ambientale".

I manufatti edilizi, in ciascuna azienda agricola, dovranno essere localizzati in maniera aggregata al fine di realizzare la massima concentrazione possibile.

Le superfici utili complessive consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali edifici già destinati ad uso residenziale di proprietà del richiedente, già realizzati entro l'area dell'unità aziendale di riferimento, o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento, nonché degli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 23.03.2006 ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento o cambiamento di destinazione d'uso.

(c3). Per la viabilità che attraversa le aree G7, non classificata come al Titolo III delle Norme del PTP, si dovrà in generale evitare di modificarne le caratteristiche del tracciato. La viabilità vicinale e poderale esistente, non dovrà essere, modificata nelle caratteristiche del tracciato e della sezione, negli elementi di arredo residui. Dovrà essere evitata la pavimentazione delle stesse con conglomerati bituminosi o cementati, e del caso rimossa e sostituita, limitatamente alla viabilità con utilizzo carrabile a servizio di insediamenti non diversamente accessibili, con l'impiego di bitumi a basso impatto, contenimento di sterri e riporti.

(c4) Nella zona G7 è ammessa la realizzazione di modesti manufatti connessi alla conduzione del fondo anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Tali manufatti potranno essere realizzati esclusivamente su fondo della superficie uguale o superiore a mq. 3.000, se integralmente ricadente nella zona G7 e posseduto dai soggetti richiedenti alla data del 16/07/2003. E' consentita la realizzazione di un unico annesso per ogni fondo, con superficie utile uguale o inferiore a 25 mq. ed altezza interna massima e/o media pari a m. 3,50 realizzato con strutture murarie in pietra locale o intonacate e/o prefabbricate in legno e copertura a capanna in coppi. Detto intervento sarà subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato residenziale con annesso terreno a Teramo (TE) - Contrada Sole, Frazione Miano
 Fabbricato residenziale con annesso terreno
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 878, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 122, Part. 350, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 365, Qualità Seminativo - Fg. 122, Part. 403, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 582, Qualità Vigneto - Fg. 134, Part. 175, Qualità Seminativo - Fg. 122, Part. 866, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 868, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 841, Qualità Seminativo - Fg. 122, Part. 843, Qualità Seminativo - Fg. 122, Part. 844, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 874, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 911, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 434.076,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Fabb. Residenziale Teramo (TE) - Contrada Sole, Frazione Miano | 332,95 mq | 900,00 €/mq | € 299.655,00 | 100,00 | € 299.655,00 |
| Bene N° 1 - Terreno annesso al fabbricato Teramo (TE) - Contrada Sole, Frazione Miano | 19203,00 mq | 7,00/€ mq | € 134.421,00 | 100,00 | € 134.421,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 434.076,00 |

Valore di stima: € 434.076,00
 Deprezzamento del 30,00 % = - € 130.222,80

Valore finale di stima: € 303.853,20 in c.t. € 303.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Contrada Sole
Terreno con sovrastante impianto fotovoltaico



NON OGGETTO DI ELABORATO PERITALE COME DA ISTANZA DI PROVVEDIMENTO PRESENTATA AL G.E. IN DATA 20/11/2018 IN QUANTO I BENI PIGNORATI RISULTANO LIBERATI CON ATTO DI ASSENSO E LIBERAZIONI DI STABILI IN DATA 08/02/2011 TRASCritto A TERAMO IL 17/02/2011 AL RG N. 2638, RP N. 531



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Contrada Sole
Terreno ricadente in zona G7 di mq. 1.620,00
Identificato al catasto Terreni - Fg. 122, Part. 383, Qualità Seminativo - Fg. 122, Part. 384, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.340,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Terreno Teramo (TE) - Contrada Sole | 1620,00 mq | 7,00 €/mq | € 11.340,00 | 100,00 | € 11.340,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 11.340,00 |

Valore di stima: € 11.340,00
Deprezzamento del 15,00 % = - € 1.701,00

Valore finale di stima: € 9.639,00 in c.t. € 9.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Contrada Sole
 Terreno ricadente in zona G7 di mq. 5.860,00
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 134, Part. 205, Qualità Seminativo arborato - Fg. 134, Part. 206, Qualità Seminativo - Fg. 134, Part. 207, Qualità Bosco ceduo - Fg. 134, Part. 374, Qualità Bosco ceduo - Fg. 134, Part. 375, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 29.300,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 4 - Terreno Teramo (TE) - Contrada Sole | 5860,00 mq | 7,00 €/mq | € 41.020,00 | 100,00 | € 41.020,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 41.020,00 |

Valore di stima: € 41.020,00
 Deprezzamento del 30,00 % = - € 6.153,00

Valore finale di stima: € **34.867,00** **in c.t. € 34.800,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la piantina catastale, in quanto in loco risultano annessi non dichiarati: piscina, chiosco adibito a bar, spogliatoi e doccia piscina, magazzino e area parcheggio antistante il fabbricato. Inoltre, il piano terra è adibito a locale ristorante.

In data 11/06/2014 alla ditta proprietaria veniva notificato un'ordinanza di demolizione per opere realizzate in assenza di titoli relative all'ampliamento del locale ristorante, costruzione di una piscina con manufatto chiosco bar annesso, altri manufatti accessori, realizzazione di due aree adibite a parcheggio e cambio di destinazione d'uso del fabbricato rurale in ristorante. Successivamente è stato presentato un PdC in accertamento di conformità art. 36 D.P.R. 380/01, regolarmente approvato dal Comune di Teramo in data 20/03/2015 ma mai ritirato dal richiedente e per tale ad oggi le predette opere risultano abusive.

Non sussiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e i dati catastali. Alcuni degli immobili indicati nel predetto atto di pignoramento, ovvero le particelle nn. 876, 374, 377, 382, e 532, del foglio n. 122, sono stati individuati con riferimenti catastali non più conformi a quelli riportati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Teramo, al momento della redazione del citato di pignoramento, per i seguenti motivi: La particella 876 con frazionamento prot. N. 9929 del 18.01.2011, (antecedente all'atto di pignoramento del 11.02.2015) è stata frazionata e soppressa ed ha costituito le particelle nn.910 e 911; successivamente una delle predette particelle ovvero la particella n. 910, con tipo mappale n. prot. 226371 del 12/10/2011, è stata soppressa e unita alle particelle nn. 374, 377 e 532, generando un'unica particella n. 920; Mentre la particella n. 382 con il medesimo tipo mappale è stata soppressa e costituita la particella n. 918. Contestualmente, con il più volte citato tipo mappale le predette particelle n. 918 e 920 sono state scaricate dal catasto terreni al catasto fabbricati; successivamente, al fine del censimento delle predette particelle al catasto fabbricati, è stato presentato in data 20/10/2011 la pratica Docfa mediante la quale sono state costituite due unità immobiliare e precisamente:

- U.I. n. 1 - particella n. 918 sub 1 graffata con la particella n. 920

| COMUNE DI TERAMO - Catasto fabbricati (CF) - Frazione Miano | | | | | | | | | | |
|---|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|-------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| IMMOBILE N° | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 1 | 122 | 918 | 1 | 2 | D/1 | | | | € 2.840,00 | T |
| | 920 | | | | | | | | | |

- U.I. n. 2 - particella n. 918 sub 2

| COMUNE DI TERAMO - Catasto fabbricati (CF) - Frazione Miano | | | | | | | | | | |
|---|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| IMMOBILE N° | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 1 | 122 | 918 | 2 | 2 | D/1 | | | | € 50,00 | T |

Quanto sopra riportato al punto ha il solo scopo di ripercorrere la cronistoria catastale le cui risultanze definitive erano già presenti (20/10/2011) alla data del pignoramento (11/02/2015).

Gli immobili indicati nel predetto atto di pignoramento, ovvero le particelle nn. p.lla 910, (ex particella n. 876, attuale particella n. 920), p.lla n. 349, p.lla n. 374 (attuale particella n. 920), p.lla n. 377 (attuale particella n. 920), p.lla 382 (attuale particella n. 918), e p.lla n. 532 (attuale particella n. 920), con atto di assenso e liberazione di stabili, del 08.02.2011, trascritto a Teramo il 17/2/2011 al R.g. n. 2638, R.p. n. 531, venivano liberati dall'ipoteca e pertanto non potevano e dovevano essere pignorati.

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

Teramo, li 19/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nori Mario Maurizio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato residenziale con annesso terreno a Teramo (TE) - Contrada Sole, Frazione Miano
Fabbricato residenziale con annesso terreno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 878, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 122, Part. 350, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 365, Qualità Seminativo - Fg. 122, Part. 403, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 582, Qualità Vigneto - Fg. 134, Part. 175, Qualità Seminativo - Fg. 122, Part. 866, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 868, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 841, Qualità Seminativo - Fg. 122, Part. 843, Qualità Seminativo - Fg. 122, Part. 844, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 874, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 911, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno e il fabbricato ricadono nel P.R.G. del Comune di Teramo in zona G7, ART. XI.6 - ZONE G: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE E ALTRE AREE DI INTERESSE PUBBLICO: (c1) Tali zone sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, salvo le zone G3, per la parte relativa alle attività integrative (monasteri, foresterie, oratori etc.), le zone G6, che possono anche essere attuate da privati, e le zone G7 (a verde privato), che, pur essendo di proprietà privata, rivestono interesse pubblico per la tutela dell'ambiente. Per tali zone, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, valgono le seguenti prescrizioni: - G7, di tutela ambientale, a verde privato (c1) Tali zone, di proprietà privata, sono destinate a tutela ambientale, e pertanto non sono utilizzabili per nuova edificazione. Per gli edifici esistenti all'interno di queste zone valgono le seguenti prescrizioni; - qualora siano compresi fra le "abitazioni rurali di potenziale valore storico e/o ambientale" di cui all'Art.X.3, comma 12, o fra gli "Edifici e/o complessi isolati di interesse storico - artistico e/o documentario di cui all'Art.VI.3 (sottozona A-E), gli interventi dovranno seguire le prescrizioni dettate da tali Articoli; - negli altri casi potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia, con un incremento una tantum non superiore al 20% della Su nel rispetto delle distanze minime dalle strade, dai confini, e dai fabbricati previste dalle presenti norme. Nel caso di sopraelevazione è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica. Per gli edifici esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti: - esercizi pubblici (bar, trattorie, ristoranti, etc.) - alberghi e attrezzature ricettive - attrezzature sportive private e relativi servizi igienici con incremento massimo di mq. 70,00 della Su - usi vari di tipo diffusivo Per gli edifici di cui agli Artt.X.3 comma 12 e VI.3 i cambi di destinazione d'uso sono ammessi se compatibili con le prescrizioni dettate da tali Articoli, e con le modalità previste dal precedente Art.III.8. Secondo quanto previsto nei precedenti Articoli VII.6, VIII.10, VIII.5, VIII.8, le aree G7 comprese all'interno dei perimetri delle sottozone B3, B3F, C3, C3F, contribuiscono al calcolo della Su complessiva realizzabile in tali sottozone, detratta l'eventuale Su relativa ad edifici già esistenti nelle stesse aree G7. Le altre zone G7 possono essere computate ai fini dell'edificabilità in territorio agricolo nel caso in cui concorrano con terreni già ricadenti in zona E alla definizione dell'unità minima aziendale prevista dalla norme del precedente Capitolo X.75 L'eventuale nuova edificazione dovrà comunque essere realizzata in aree all'esterno della zona G7, ma all'interno della stessa Unità di Paesaggio così come definite nelle tavole B04 allegate al presente piano. (c2). Qualora l'azienda dimostri di avere tutti i terreni ricadenti all'interno della zona G7, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita sulla base di uno "Studio di Compatibilità Ambientale" redatto ai sensi dell'Art. 8 delle N.T.C. del vigente P.R.P., in relazione alle caratteristiche paesaggistiche dell'ambito e dell'Unità di Paesaggio, in luoghi non in

contrasto con le stesse, rispettando le visuali sulle emergenze paesaggistiche e storico-documentali, e la disciplina per la tutela dei crinali e dei coni visuali prevista dal PTP. Nella suddetta evenienza la superficie aziendale minima dovrà essere pari a 3,0 ha.. L'accorpamento di superfici per il raggiungimento della superficie minima e per il calcolo della volumetria ammissibile stabilite, sarà consentito solo per particelle catastali contigue e potrà praticarsi esclusivamente sulla base di positiva verifica dello "Studio di Compatibilità Ambientale". I manufatti edilizi, in ciascuna azienda agricola, dovranno essere localizzati in maniera aggregata al fine di realizzare la massima concentrazione possibile. Le superfici utili complessive consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali edifici già destinati ad uso residenziale di proprietà del richiedente, già realizzati entro l'area dell'unità aziendale di riferimento, o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento, nonché degli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 23.03.2006 ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento o cambiamento di destinazione d'uso. (c3). Per la viabilità che attraversa le aree G7, non classificata come al Titolo III delle Norme del PTP, si dovrà in generale evitare di modificarne le caratteristiche del tracciato. La viabilità vicinale e poderale esistente, non dovrà essere, modificata nelle caratteristiche del tracciato e della sezione, negli elementi di arredo residui. Dovrà essere evitata la pavimentazione delle stesse con conglomerati bituminosi o cementati, e del caso rimossa e sostituita, limitatamente alla viabilità con utilizzo carrabile a servizio di insediamenti non diversamente accessibili, con l'impiego di bitumi a basso impatto, contenimento di sterri e riporti. (c4) Nella zona G7 è ammessa la realizzazione di modesti manufatti connessi alla conduzione del fondo anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Tali manufatti potranno essere realizzati esclusivamente su fondo della superficie uguale o superiore a mq. 3.000, se integralmente ricadente nella zona G7 e posseduto dai soggetti richiedenti alla data del 16/07/2003. E' consentita la realizzazione di un unico annesso per ogni fondo, con superficie utile uguale o inferiore a 25 mq. ed altezza interna massima e/o media pari a m. 3,50 realizzato con strutture murarie in pietra locale o intonacate e/o prefabbricate in legno e copertura a capanna in coppi. Detto intervento sarà subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Contrada Sole
Terreno con sovrastante impianto fotovoltaico

NON OGGETTO DI ELABORATO PERITALE COME DA ISTANZA DI PROVVEDIMENTO PRESENTATA AL G.E. IN DATA 20/11/2018 IN QUANTO I BENI PIGNORATI RISULTANO LIBERATI CON ATTO DI ASSENSO E LIBERAZIONI DI STABILI IN DATA 08/02/2011 TRASCritto A TERAMO IL 17/02/2011 AL RG N. 2638, RP N. 531

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Contrada Sole
Terreno ricadente in zona G7 di mq. 1.620,00
Identificato al catasto Terreni - Fg. 122, Part. 383, Qualità Seminativo - Fg. 122, Part. 384, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno ricade nel P.R.G. del Comune di Teramo in zona G7, ART. XI.6 - ZONE G: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE E ALTRE AREE DI INTERESSE PUBBLICO: (c1) Tali zone sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, salvo

le zone G3, per la parte relativa alle attività integrative (monasteri, foresterie, oratori etc.), le zone G6, che possono anche essere attuate da privati, e le zone G7 (a verde privato), che, pur essendo di proprietà privata, rivestono interesse pubblico per la tutela dell'ambiente. Per tali zone, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, valgono le seguenti prescrizioni: - G7, di tutela ambientale, a verde privato (c1) Tali zone, di proprietà privata, sono destinate a tutela ambientale, e pertanto non sono utilizzabili per nuova edificazione. Per gli edifici esistenti all'interno di queste zone valgono le seguenti prescrizioni; - qualora siano compresi fra le "abitazioni rurali di potenziale valore storico e/o ambientale" di cui all'Art.X.3, comma 12, o fra gli "Edifici e/o complessi isolati di interesse storico - artistico e/o documentario di cui all'Art.VI.3 (sottozona A-E), gli interventi dovranno seguire le prescrizioni dettate da tali Articoli; - negli altri casi potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia, con un incremento una tantum non superiore al 20% della Su nel rispetto delle distanze minime dalle strade, dai confini, e dai fabbricati previste dalle presenti norme. Nel caso di sopraelevazione è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica. Per gli edifici esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti: - esercizi pubblici (bar, trattorie, ristoranti, etc.) - alberghi e attrezzature ricettive - attrezzature sportive private e relativi servizi igienici con incremento massimo di mq. 70,00 della Su - usi vari di tipo diffusivo Per gli edifici di cui agli Artt.X.3 comma 12 e VI.3 i cambi di destinazione d'uso sono ammessi se compatibili con le prescrizioni dettate da tali Articoli, e con le modalità previste dal precedente Art.III.8. Secondo quanto previsto nei precedenti Articoli VII.6, VIII.10, VIII.5, VIII.8, le aree G7 comprese all'interno dei perimetri delle sottozone B3, B3F, C3, C3F, contribuiscono al calcolo della Su complessiva realizzabile in tali sottozone, detratta l'eventuale Su relativa ad edifici già esistenti nelle stesse aree G7. Le altre zone G7 possono essere computate ai fini dell'edificabilità in territorio agricolo nel caso in cui concorrano con terreni già ricadenti in zona E alla definizione dell'unità minima aziendale prevista dalla norme del precedente Capitolo X.75 L'eventuale nuova edificazione dovrà comunque essere realizzata in aree all'esterno della zona G7, ma all'interno della stessa Unità di Paesaggio così come definite nelle tavole B04 allegate al presente piano. (c2). Qualora l'azienda dimostri di avere tutti i terreni ricadenti all'interno della zona G7, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita sulla base di uno "Studio di Compatibilità Ambientale" redatto ai sensi dell'Art. 8 delle N.T.C. del vigente P.R.P., in relazione alle caratteristiche paesaggistiche dell'ambito e dell'Unità di Paesaggio, in luoghi non in contrasto con le stesse, rispettando le visuali sulle emergenze paesaggistiche e storico-documentali, e la disciplina per la tutela dei crinali e dei coni visuali prevista dal PTP. Nella suddetta evenienza la superficie aziendale minima dovrà essere pari a 3,0 ha.. L'accorpamento di superfici per il raggiungimento della superficie minima e per il calcolo della volumetria ammissibile stabilite, sarà consentito solo per particelle catastali contigue e potrà praticarsi esclusivamente sulla base di positiva verifica dello "Studio di Compatibilità Ambientale". I manufatti edilizi, in ciascuna azienda agricola, dovranno essere localizzati in maniera aggregata al fine di realizzare la massima concentrazione possibile. Le superfici utili complessive consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali edifici già destinati ad uso residenziale di proprietà del richiedente, già realizzati entro l'area dell'unità aziendale di riferimento, o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento, nonché degli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 23.03.2006 ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento o cambiamento di destinazione d'uso. (c3). Per la viabilità che attraversa le aree G7, non classificata come al Titolo III delle Norme del PTP, si dovrà in generale evitare di modificarne le caratteristiche del tracciato. La viabilità vicinale e poderale esistente, non dovrà essere, modificata nelle caratteristiche del tracciato e della sezione, negli elementi di arredo residui. Dovrà essere evitata la pavimentazione delle stesse con conglomerati bituminosi o cementati, e del caso rimossa e sostituita, limitatamente alla viabilità con utilizzo carrabile a servizio di insediamenti non diversamente accessibili, con l'impiego di bitumi a basso impatto,

contenimento di sterri e riporti. (c4) Nella zona G7 è ammessa la realizzazione di modesti manufatti connessi alla conduzione del fondo anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Tali manufatti potranno essere realizzati esclusivamente su fondo della superficie uguale o superiore a mq. 3.000, se integralmente ricadente nella zona G7 e posseduto dai soggetti richiedenti alla data del 16/07/2003. E' consentita la realizzazione di un unico annesso per ogni fondo, con superficie utile uguale o inferiore a 25 mq. ed altezza interna massima e/o media pari a m. 3,50 realizzato con strutture murarie in pietra locale o intonacate e/o prefabbricate in legno e copertura a capanna in coppi. Detto intervento sarà subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Contrada Sole
Terreno ricadente in zona G7 di mq. 5.860,00
Identificato al catasto Terreni - Fg. 134, Part. 205, Qualità Seminativo arborato - Fg. 134, Part. 206, Qualità Seminativo - Fg. 134, Part. 207, Qualità Bosco ceduo - Fg. 134, Part. 374, Qualità Bosco ceduo - Fg. 134, Part. 375, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno ricade nel P.R.G. del Comune di Teramo in zona G7, ART. XI.6 - ZONE G: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE E ALTRE AREE DI INTERESSE PUBBLICO: (c1) Tali zone sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, salvo le zone G3, per la parte relativa alle attività integrative (monasteri, foresterie, oratori etc.), le zone G6, che possono anche essere attuate da privati, e le zone G7 (a verde privato), che, pur essendo di proprietà privata, rivestono interesse pubblico per la tutela dell'ambiente. Per tali zone, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, valgono le seguenti prescrizioni: - G7, di tutela ambientale, a verde privato (c1) Tali zone, di proprietà privata, sono destinate a tutela ambientale, e pertanto non sono utilizzabili per nuova edificazione. Per gli edifici esistenti all'interno di queste zone valgono le seguenti prescrizioni; - qualora siano compresi fra le "abitazioni rurali di potenziale valore storico e/o ambientale" di cui all'Art.X.3, comma 12, o fra gli "Edifici e/o complessi isolati di interesse storico - artistico e/o documentario di cui all'Art.VI.3 (sottozona A-E), gli interventi dovranno seguire le prescrizioni dettate da tali Articoli; - negli altri casi potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia, con un incremento una tantum non superiore al 20% della Su nel rispetto delle distanze minime dalle strade, dai confini, e dai fabbricati previste dalle presenti norme. Nel caso di sopraelevazione è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica. Per gli edifici esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti: - esercizi pubblici (bar, trattorie, ristoranti, etc.) - alberghi e attrezzature ricettive - attrezzature sportive private e relativi servizi igienici con incremento massimo di mq. 70,00 della Su - usi vari di tipo diffusivo Per gli edifici di cui agli Artt.X.3 comma 12 e VI.3 i cambi di destinazione d'uso sono ammessi se compatibili con le prescrizioni dettate da tali Articoli, e con le modalità previste dal precedente Art.III.8. Secondo quanto previsto nei precedenti Articoli VII.6, VIII.10, VIII.5, VIII.8, le aree G7 comprese all'interno dei perimetri delle sottozone B3, B3F, C3, C3F, contribuiscono al calcolo della Su complessiva realizzabile in tali sottozone, detratta l'eventuale Su relativa ad edifici già esistenti nelle stesse aree G7. Le altre zone G7 possono essere computate ai fini dell'edificabilità in territorio agricolo nel caso in cui concorrano con terreni già ricadenti in zona E alla definizione dell'unità minima aziendale prevista dalla norme del precedente Capitolo X.75 L'eventuale nuova edificazione dovrà comunque essere realizzata in aree all'esterno della zona G7, ma all'interno della stessa Unità di Paesaggio così come definite nelle tavole B04 allegata al presente piano. (c2). Qualora l'azienda dimostri di avere tutti i terreni ricadenti all'interno

della zona G7, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita sulla base di uno "Studio di Compatibilità Ambientale" redatto ai sensi dell'Art. 8 delle N.T.C. del vigente P.R.P., in relazione alle caratteristiche paesaggistiche dell'ambito e dell'Unità di Paesaggio, in luoghi non in contrasto con le stesse, rispettando le visuali sulle emergenze paesaggistiche e storico-documentali, e la disciplina per la tutela dei crinali e dei con visuali prevista dal PTP. Nella suddetta evenienza la superficie aziendale minima dovrà essere pari a 3,0 ha.. L'accorpamento di superfici per il raggiungimento della superficie minima e per il calcolo della volumetria ammissibile stabilite, sarà consentito solo per particelle catastali contigue e potrà praticarsi esclusivamente sulla base di positiva verifica dello "Studio di Compatibilità Ambientale". I manufatti edilizi, in ciascuna azienda agricola, dovranno essere localizzati in maniera aggregata al fine di realizzare la massima concentrazione possibile. Le superfici utili complessive consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali edifici già destinati ad uso residenziale di proprietà del richiedente, già realizzati entro l'area dell'unità aziendale di riferimento, o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento, nonché degli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 23.03.2006 ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento o cambiamento di destinazione d'uso. (c3). Per la viabilità che attraversa le aree G7, non classificata come al Titolo III delle Norme del PTP, si dovrà in generale evitare di modificarne le caratteristiche del tracciato. La viabilità vicinale e poderale esistente, non dovrà essere, modificata nelle caratteristiche del tracciato e della sezione, negli elementi di arredo residui. Dovrà essere evitata la pavimentazione delle stesse con conglomerati bituminosi o cementati, e del caso rimossa e sostituita, limitatamente alla viabilità con utilizzo carrabile a servizio di insediamenti non diversamente accessibili, con l'impiego di bitumi a basso impatto, contenimento di sterri e riporti. (c4) Nella zona G7 è ammessa la realizzazione di modesti manufatti connessi alla conduzione del fondo anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Tali manufatti potranno essere realizzati esclusivamente su fondo della superficie uguale o superiore a mq. 3.000, se integralmente ricadente nella zona G7 e posseduto dai soggetti richiedenti alla data del 16/07/2003. E' consentita la realizzazione di un unico annesso per ogni fondo, con superficie utile uguale o inferiore a 25 mq. ed altezza interna massima e/o media pari a m. 3,50 realizzato con strutture murarie in pietra locale o intonacate e/o prefabbricate in legno e copertura a capanna in coppi. Detto intervento sarà subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2015 DEL R.G.E.



LOTTO 1

| Bene N° 1 - Fabbricato residenziale con annesso terreno | | | |
|--|--|-------------------|-------------|
| Ubicazione: | Teramo (TE) - Contrada Sole, Frazione Miano | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 878, Zc. 2, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 122, Part. 350, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 365, Qualità Seminativo - Fg. 122, Part. 403, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 582, Qualità Vigneto - Fg. 134, Part. 175, Qualità Seminativo - Fg. 122, Part. 866, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 868, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 841, Qualità Seminativo - Fg. 122, Part. 843, Qualità Seminativo - Fg. 122, Part. 844, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 874, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 911, Qualità Seminativo arborato | Superficie | 19535,95 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile in oggetto risulta essere in discrete condizioni di uso e manutenzione. | | |
| Descrizione: | Fabbricato residenziale con terreno annesso | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito | | |

LOTTO 2

NON OGGETTO DI ELABORATO PERITALE COME DA ISTANZA DI PROVVEDIMENTO PRESENTATA AL G.E. IN DATA 20/11/2018 IN QUANTO I BENI PIGNORATI RISULTANO LIBERATI CON ATTO DI ASSENSO E LIBERAZIONI DI STABILI IN DATA 08/02/2011 TRASCRITTO A TERAMO IL 17/02/2011 AL RG N. 2638, RP N. 531



LOTTO 3

| Bene N° 3 - Terreno | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Teramo (TE) - Contrada Sole | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 122, Part. 383, Qualità Seminativo - Fg. 122, Part. 384, Qualità Seminativo arborato | Superficie | 1620,00 mq |
| Descrizione: | Terreno ricadente in zona G7 di mq. 1.620,00 | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 4

| Bene N° 4 - Terreno | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Teramo (TE) - Contrada Sole | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 134, Part. 205, Qualità Seminativo arborato - Fg. 134, Part. 206, Qualità Seminativo - Fg. 134, Part. 207, Qualità Bosco ceduo - Fg. 134, Part. 374, Qualità Bosco ceduo - Fg. 134, Part. 375, Qualità Seminativo | Superficie | 5860,00 mq |
| Descrizione: | Terreno ricadente in zona G7 di mq. 5.860,00 | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it