

- TRIBUNALE DI TERAMO -
- SEZIONE FALLIMENTARE -

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PROC. DI C.P. 28/2014
- TRIBUNALE DI TERAMO -

A carico di:
**Ditta P.A.C. srl – Progresso Agricolo
Calabrese**
Zona Industriale snc
64023 Mosciano S'Angelo (TE)
C.F. 00813180676

Giudice Delegato:
Dott. Giovanni Cirillo

L.G.:
Avv. Carlo Del Torto

**AGGIORNAMENTO VALORI SU IMMOBILI CHE
PRESENTANO CRITICITA' DI TIPO URBANISTICO PER LA
SUCCESSIVA PROPOSTA DI VENDITA**

Firmato digitalmente da

Valter Villanova

CN = Villanova Valter
T = Geometra
e-mail =
valter.villanova@geopec.it

Il Tecnico Incaricato:
Geom. Valter Villanova

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

B4- Contratti d'affitto	pag. 8
B5- Aggiornamento valori	pag. 9
C- Compendio immobiliare – Melicuccà (RC)	pag. 10
C1- Elenco terreni	pag. 10
C2- Destinazioni urbanistiche	pag. 10
C3- Elenco fabbricati – Titoli Edilizi	pag. 10
C4- Contratti d'affitto	pag. 11
C5- Aggiornamento valori	pag. 12
D- Compendio immobiliare – Anoaia (RC)	pag. 13
D1- Elenco terreni	pag. 13
D2- Destinazioni urbanistiche	pag. 13
D3- Elenco fabbricati – Titoli Edilizi	pag. 14
D4- Contratti d'affitto	pag. 14
D5- Aggiornamento valori	pag. 14
E- Compendio immobiliare – Porcari (LU)	pag. 15
E1- Elenco terreni	pag. 15
E2- Destinazioni urbanistiche	pag. 15
E3- Elenco fabbricati – Titoli Edilizi	pag. 15
E4- Contratti d'affitto	pag. 16
E5- Aggiornamento valori	pag. 16
F- Compendio immobiliare – Giulianova (TE)	pag. 17
F1- Elenco terreni	pag. 17
F2- Destinazioni urbanistiche	pag. 17
F3- Elenco fabbricati – Titoli Edilizi	pag. 18
F4- Aggiornamento valori	pag. 18
G- Compendio immobiliare – Bellante (TE)	pag. 19
G1- Elenco terreni	pag. 19
G2- Destinazioni urbanistiche	pag. 19
G3- Aggiornamento valori	pag. 19
Riepilogo generale compendio immobiliare "P.A.C. s.r.l."	pag. 20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A-COMPENDIO IMMOBILIARE – BORGIA (CZ)

A1-ELENCO TERRENI

Diritti di piena proprietà pari all'intero su appezzamenti di terreno ed annessi rustici, della estensione complessiva di Ha. 108.17.75. ricadenti nel Comune di Borgia c.da Fiego.

Il tutto risulta essere censito al N.C.T. del predetto Comune ai fg. 28 - 36 - 37 - 38, con le particelle:

Foglio 36 particelle 83 - 84 - 86 - 87 (Fabbr. Rurale) - 96 - 133 - 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 143 - 145 - 152 - 153 - 154 (Fabbr. Rurale) - 155 - 156 - 157 - 168 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 (Fabbr. Rurale) - 181 - 188 - 189 (Fabbr. Rurale) - 190 - 236 - 243 - 269 - 270;

Foglio 37 particelle 56 - 76 - 81 - 82 - 83 - 84 - 89 - 90 (Fabbr. Rurale) - 94 - 95 - 96 - 97 - 104 - 105 - 106 - 109 - 116 (Fabbr. Rurale) - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 131 - 205 - 210 - 212 - 214 - 216 - 220 - 225 - 232 - 233 (Ente urbano);

ulla particella n.233 (Ente Urbano) insiste un fabbricato a destinazione albergo, in proprietà superficaria intestata ad altro soggetto.

Foglio 38 particelle 8 - 9 - 16 - 18 - 22 - 28 - 29 (Fabbr. Rurale) - 30 - 33 - 34 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 76 - 79 - 80 - 81 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 91 - 475 - 476 - 4 - 5;

Foglio 28 particelle 168 (Fabbr. Rurale) - 169 - 170.

A2-DESTINAZIONI URBANISTICHE

I suddetti appezzamenti di terreno, secondo il P.R.G. del Comune di Borgia risultano essere catalogati con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **Le Particelle distinte al Fg. 36** Part. 83 - 84 - 86 - 87 - 96 - 133 - 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 143 - 145 - 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 168 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 188 - 189 - 190 - 236 - 243 - 269 - 270 ricadono in Zona destinata "E-Agricola" -Art. 50-51-52 della L.R. 19/02 e ss.mm.ii..

Le Particelle distinte al Fog. 36 Part. 176 (parte) - 157 - 145 - 143 - 152 (parte) sono individuate dalla Tav. P.I. come area interessata da bosco e/o soggette a rimboschimento e per questo soggette al Vincolo Paesaggistico - ai sensi del D. Lgs 42/04 art. 142) comma 1) lettera g).

- **Le Particelle distinte al Fg. 37** Part. 56 - 76 - 81 - 82 - 83 - 84 - 89 - 90 - 91 - 94 - 95 - 96 - 97 - 104 - 106 - 109 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 123 - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 131 - 205 - 210 - 212 - 214 - 216 - 220 ricadono in Zona destinata "E-Agricola" -Art. 50-51-52 della L.R. 19/02 e ss.mm.ii..

Le Particelle distinte al Fog. 37 Part. 86 - 87 (ora 229) sono classificati dal vigente P.R.G. come A3 - EDIFICI E/O COLPMESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO - CULTURALE E/O DOCUMENTARIO.

- **Le Particelle distinte al Fg. 38** Part. 8 - 9 - 16 - 18 - 22 - 28 - 29 - 30 - 33 - 34 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 79 - 80 - 81 - 83 - 84 - 85 - 79 - 87 - 91 - 475 - 476 - 4 - 5 ricadono in Zona destinata "E - Agricola" -Art. 50-51-52 della L.R. 19/02 e ss.mm.ii..

Le Particelle distinte al Fog. 38 Part. 4 (parte) - 28 (parte) - 81 (parte) - 18 - 87 (parte) - 30 (parte) sono inventariati dalla Tav. P.1. come area interessata da bosco e/o soggette a rimboschimento e per questo soggette al Vincolo Paesaggistico - ai sensi del D. Lgs 42/04 art. 142) comma 1) lettera g).

Le Particelle distinte al Fog. 38 Part. 16 è soggetta ai vincoli imposti della legge 353/2000 (e successive modifiche ed integrazioni) in quanto inventariata nel Catasto Incendi quali area percorsa dal fuoco{Giusta D.G.M. di adozione, n. 122 del 04/12/2007);

Alcune particelle del Fog. 38 rientrano nel Piano Particellare di Esproprio per i lavori del Parco Eolico di cui all'Autorizzazione, ai sensi e per gli effetti dell' art. 12 del D. Lgs 387/2003 e della L.R. n. 42/2008 alla variante in corso d'opera del parco eolico denominato "Borgia 1".

- **Le Particelle distinte al Fog. 28** ricadono in Zona destinata "E -Agricola".

Sui detti appezzamenti risultano insistere alcuni manufatti abbisognanti di perfezionamento urbanistico e precisamente (stalla per cavalli completa di fienile – tettoia per ricovero animali), oltre che diversi fabbricati rurali che, in base alla normativa, dovranno essere regolarmente accatastati e sanati con le rispettive imposte ed interessi di mora così determinati dall'Agenzia delle Entrate di riferimento.

A3-ELENCO FABBRICATI – TITOLI EDILIZI

Diritti di piena proprietà pari all'intero su fabbricati ricadenti nel Comune di Borgia, c.da Fiego, distinti all'N.C.E.U. al fg. 37.

Foglio 37 particelle 254 Sub.11 - Cat. C/2 - Cl. 3 Cons. 100 mq. - R. €. 87,80;

Inoltre sulle **part. 225 del fg. 37** insiste un fabbricato destinato a sala di ristoro oltre una piscina scoperta; anche in questo caso bisognerà procedere a cura e spese dell'eventuale futuro aggiudicatario al perfezionamento urbanistico e catastale dei manufatti, in quanto abusivi.

A4-CONTRATTI D'AFFITTO

In data 01/04/2006 per una durata di anni 15, con rinnovo tacito di ulteriori anni 15, la società Progresso Agricolo Calabrese S.p.a., concedeva in locazione al Sig.

i seguenti appezzamenti di terreno:

a) Comune di Borgia, Foglio 36, Part. 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 96 - 133 - 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 143 - 145 - 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 168 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 188 - 189 - 190 - 236 - 238 - 243;

b) Comune di Borgia, Foglio 37, Part. 56 - 75 - 76 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 89 - 90 - 91 - 94 - 95 - 96 - 97 - 104 - 105 - 106 - 109 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 131 - 205 - 210 - 212 - 214 - 216 - 220;

c) Comune di Borgia, Foglio 38, Part. 8 - 9 - 16 - 18 - 22 - 28 - 29 - 30 - 31 - 33 - 34 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 79 - 80 - 81 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 91;

La locazione era intesa a corpo e non a misura con tutte le servitù e diritti inerenti i fondi. La società autorizzava l'affittuario ad apportare all'azienda tutte le migliorie fondiari, le trasformazioni produttive e gli interventi che riteneva opportuno.

Il tutto così meglio evidenziato nella perizia a firma del geom. Di Natale.



A5-AGGIORNAMENTO VALORI

Valore di stima attribuito complessivamente come da perizia Geom. Di Natale:

€ 1.930.062,50 -

(diconsi euro unmilionenovecentotrentamilasessantadue/50)



In considerazione di quanto precedentemente accennato, circa il perfezionamento delle pratiche catastali e della regolarità urbanistica di taluni manufatti che saranno eseguiti a totale cura e spese degli eventuali futuri aggiudicatari del lotto, si procede ad eseguire un abbattimento sul valore commerciale di cui sopra, proponendo un prezzo base d'asta pari complessivamente ad:

€ 1.850.000,00 - (diconsi euro unmilioneottocentocinquanta/00)-



B-COMPENDIO IMMOBILIARE – GIOIA TAURO (RC)**B1-ELENCO TERRENI**

Diritti di piena proprietà pari all'intero su appezzamenti di terreno ed annessi rustici, della estensione complessiva di Ha. 38.66.02. ricadenti nel Comune di Gioia Tauro.

Il tutto risulta essere censito all'N.C.T. del predetto Comune ai fg. 29 - 34, con le particelle:

Foglio 29 particelle 33 - 57 (Fabbr. Rurale) - 58 - 59 - 270 - 342 - 343 - 346 - 347 - 348 - 349 - 350 - 351 - 352 - 354 - 355 - 356 - 357 - 359 - 360 - 361 - 362 - 363 - 364 - 365 - 366 - 367 - 368 - 369 - 370 - 411 - 554 - 555 (Ente urbano) - 557 (Ente urbano) - 556;

Foglio 34 particelle 91-92 - 97 - 98 - 105 - 337 - 338 - 628 - 629 - 930 - 335 - 159;

B2-DESTINAZIONI URBANISTICHE

I suddetti appezzamenti di terreno, secondo il P.R.G. del Comune di Gioia Tauro risultano essere catalogati con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **Le Particelle distinte al Fg. 29** particelle 33 - 57 - 58 - 59 - 270 - 342 - 343 - 346 - 347 - 348 - 349 - 350 - 351 - 352 - 354 - 355 - 356 - 357 - 359 - 360 - 361 - 362 - 363 - 364 - 365 - 366 - 367 - 368 - 369 - 370 - 411 - 554 - 556, in base al Piano Regolatore del Comune di Gioia Tauro ricadono in "Ambito AS - (Attrezzature e Servizi di Interesse Generale) Ambito Agricolo E2 ed E5"-Art.65-54-55.

- **Le Particelle distinte al Fg. 34** particelle 91- 92 - 97 - 98 - 105 - 337 - 338 - 628 - 629 - 930 - 335 - 159, in base al Piano Regolatore del Comune di Gioia Tauro ricadono in "Ambito TC2 (Programmi di Recupero Urbano) e Ambito TC4 - (Aree di Frangia)" -Art.45-46-47-48-49.

Sui detti appezzamenti risultano insistere fabbricati rurali che, in base alla normativa, dovranno essere regolarmente accatastati e sanati con le rispettive imposte ed interessi di mora così determinati dall'Agenzia delle Entrate di riferimento.

B3-ELENCO FABBRICATI – TITOLI EDILIZI

Diritti di piena proprietà pari all'intero su unità immobiliari censiti al N.C.E.U. del Comune di Gioia Tauro, ai Fg. 26 - 34 - 29.

Foglio 26 Particella 178 Sub 23 - Cat. C/1 - Cl. 8 - Cons. 54 mq. - R. €. 1.045,83;

(via Roma)

Sub 30 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 2 vani - R. €. 123,95;

Sub 200 - Cat. C/1 - Cl. 7-Cons. 198 mq. - R. €. 3.292,72;

Sub. 45 - Cat. A/10 - Cl. U-Cons. 5 vani - R. €. 787,60;

Sub. 48 - Cat. A/10 - Cl. U - Cons. 4 vani - R. €. 630,08;

Sub. 50 - Cat. A/2 - Cl. 2 -Cons. 6,5 vani - R. €. 402,84;

Sub. 55 - Cat. A/2 - CL 2 - Cons. 6,5 vani - R. €. 402,84;

Sub. 58 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 7,5 vani - R. €. 464,81;

Sub. 61 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 6,5 vani - R. €. 402,84

Sub. 62 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 6,5 vani - R. €. 402,84.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- In data 01/04/2006 per una durata di anni 15, con rinnovo tacito di ulteriori anni 15, la società Progresso Agricolo Calabrese S.p.a., concedeva in locazione al Sig.
i seguenti appezzamenti di terreno:

a) Comune di Gioia Tauro, Foglio 29, Part. 270 - 342 - 343 - 346 - 347 - 348 - 349 - 350 - 351 - 352 - 354 - 355 - 356 - 357 - 359 - 360 - 361 - 362 - 363 - 364 - 365 - 366 - 367 - 368 - 369 - 370 - 411 - 554 - 556;

- In data 01/04/2006 per una durata di anni 15, con rinnovo tacito di ulteriori anni 15, la società Progresso Agricolo Calabrese S.p.a., concedeva in locazione al Sig.
i seguenti appezzamenti di terreno:

a) Comune di Gioia Tauro, Foglio 29, Part. 33 - 57 - 58 - 59;

b) Comune di Gioia Tauro, Foglio 34, Part. 91 - 92 - 97 - 98 - 105 - 337 - 338 - 628 - 629 - 930.

La locazione era intesa a corpo e non a misura con tutte le servitù e diritti inerenti i fondi. La società autorizzava l'affittuario ad apportare all'azienda tutte le migliorie fondiari, le trasformazioni produttive e gli interventi che riteneva opportuno.

Il tutto così meglio evidenziato nella perizia a firma del geom. Di Natale.

B5-AGGIORNAMENTO VALORI

Valore di stima attribuito complessivamente come da perizia Geom. Di Natale

€ 1.762.894,49 -

(diconsi euro unmilionesettecentosessantaduemilaottocentonovantaquattro/49) -

In considerazione di quanto precedentemente accennato, circa il perfezionamento delle pratiche catastali inerenti i fabbricati rurali insistenti sugli appezzamenti, che saranno eseguiti a totale cura e spese degli eventuali futuri aggiudicatari del lotto, si procede ad eseguire un abbattimento sul valore commerciale di cui sopra, proponendo un prezzo base d'asta pari complessivamente ad:

€ 1.750.000,00 - (diconsi euro unmilionesettecentocinquantamila/00)-

C-COMPENDIO IMMOBILIARE – MELICUCCA' (RC)

C1-ELENCO TERRENI

Diritti di piena proprietà pari all'intero su appezzamenti di terreno e annessi rustici, della estensione complessiva di Ha. 62.01.82. ricadenti nel Comune di Melicuccà.

Il tutto risulta essere censito all'N.C.T. del predetto Comune ai fg. 2 - 5 - 6 - 10 - 11 - 13, con le particelle:

Foglio 2 particelle 30 (Fabbr. Rurale) - 58 - 60 - 65 - 68 - 82 - 83 - 84 - 85 - 87 - 88 - 89 - 90 - 92 - 94 - 100 - 102 - 103 - 104 - 135 - 394 - 449 - 451 - 453 - 455 - 442 - 443 - 444 - 93 - 499 - 500 (Ente urbano);

Foglio 5 particelle 1 - 109 - 127 - 154 - 158 - 159 - 178;

Foglio 6 particelle 99 - 101 - 161 - 162 - 167 - 406 - 565;

Foglio 10 particelle 152 - 155 - 157 - 158 - 171 - 175 - 258;

Foglio 11 particelle 190 - 191 - 512 - 513 - 613 - 51 - 96 - 100 - 106 - 114 - 117 - 145 - 146 - 544 - 578 - 579 - 591 - 592 - 593 - 594 - 595 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608 - 610 - 636;

Foglio 13 particelle 220 - 221.

C2-DESTINAZIONI URBANISTICHE

I suddetti appezzamenti di terreno, secondo il P.R.G. del Comune di Melicuccà risultano essere catalogati con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **Le Particelle distinte al Fg. 2** particelle 30 - 58 - 60 - 65 - 68 - 83 - 87 - 88 - 89 - 90 - 92 - 94 - 135 - 394 - 449 - 451 - 453 - 455 - 442 - 443 - 444 - 93 - 499 in base al Piano Regolatore del Comune di Melicuccà ricadono in "Sottozona E - di Interesse Agricola e Rurale".

- **Le Particelle distinte al Fg. 5** particelle 1 - 109 - 127 - 154 - 158 - 159 - 178, in base al Piano Regolatore del Comune di Melicuccà ricadono in "Sottozona E - di Interesse Agricola e Rurale".

- **Le Particelle distinte al Fg. 6** particelle 99 - 101 - 161 - 162 - 167 - 406 - 565, in base al Piano Regolatore del Comune di Melicuccà ricadono in "Sottozona E - di Interesse Agricola e Rurale".

- **Le Particelle distinte al Fg. 10** particelle 152 - 155 - 157 - 158 - 171 - 175, in base al Piano Regolatore del Comune di Melicuccà ricadono in "Sottozona E - di Interesse Agricola e Rurale".

- **Le Particelle distinte al Fg. 11** particelle 96 - 100 - 106 - 114 - 117 - 145 - 146 - 544 - 578 - 579 - 591 - 592 - 593 - 594 - 595 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608 - 610 - 636, in base al Piano Regolatore del Comune di Melicuccà ricadono in "Sottozona E - di Interesse Agricola e Rurale".

- **Le Particelle distinte al Fg. 13** particelle 220 - 221, in base al Piano Regolatore del Comune di Melicuccà ricadono in "Sottozona E - di Interesse Agricola e Rurale".

Sui detti appezzamenti risultano insistere fabbricati rurali che, in base alla normativa, dovranno essere regolarmente accatastati e sanati con le rispettive imposte ed interessi di mora così determinati dall'Agenzia delle Entrate di riferimento.

C3-ELENCO FABBRICATI – TITOLI EDILIZI

Diritti di piena proprietà pari all'intero su unità immobiliari censiti al N.C.E.U. del Comune di Melicuccà ai Fg. 2 - 6 – 11 - 12.

Foglio 2 particelle 500 (c.da Grappedà) Cat. C/2 - Cl. 1- Cons. 37 mq - R. €. 32,49;
L'immobile risulta realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967.

Foglio 6 particelle 566 (c.da Longobardo) Cat. C/2 - Cl. 1- Cons. 41 mq - R. €. 36,00;
Foglio 6 particelle 567 (c.da Longobardo) Cat. C/2 - Cl. 1- Cons. 42 mq - R. €. 36,88;
Gli immobili risultano realizzati in epoca antecedente al 01/09/1967.

Foglio 11 particelle 545 (via S. Antonio da Padova) Cat. D/1 - R. €. 10.019,26;
L'intero complesso immobiliare, risulta realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Melicuccà e precisamente:

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 01 /97 del 24/02/1997 - Costruzione di un capannone prefabbricato con strutture in c.a. precompresso da destinare ad Oleificio e delle opere complementari (vasche per acqua reflue, pavimentazione piazzali, opere di recinzione, ecc);
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 16/97 del 30/10/1997;
- Variante in corso d'opera per modifiche strutturali e distributive nel capannone prefabbricato in c.a.p. e nelle opere complementari oggetto di C.E. n. 01/97 rilasciata in data 24/02/1997;
- Autorizzazione - Prot. 3674 del 04/01/1999 - Lavori di costruzione di un locale ricovero per la centrale termica a servizio del capannone industriale, sito in località "Amoroso";
- Certificato di prevenzione incendi-Prot. 8606 del 29/06/1999;
- Certificato di Abitabilità/Agibilità - Prot. 349 del 03/02/1999, inerente Locali cabina elettrica, Area da destinare ad oleificio, bagni, disimpegno, magazzino (piano terra), bagni disimpegno e scala (piano primo);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità- Prot. 3603 del 31/08/1999, inerente Centrale termica.

Foglio 11 particelle 637 (c.da Amoroso) Cat. C/2 - CL 1 - Cons. 35 mq - R. €. 30,73;
L'immobile risulta realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967.

Foglio 12 particelle 439 (via Roma) Cat. C/1 - Cl. 1 - Cons. 55 mq - R. €. 445,96;
L'immobile risulta realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967.

C4-CONTRATTI D'AFFITTO

- Su parte parte del terreno distinto al N.C.T. con la particella 636 (ex 57) risulta un contratto di locazione alla società Vodafone Omnitel N.V. dove concede alla conduttrice di allocare un palo con antelle e parabole, per una durata di anni 9, con decorrenza dal 13/02/2006, registrato in data 26/03/2007 al n. 2726 serie 3, per un canone mensile di €. 583,33. Successivamente un accordo modificativo stipula contratto per con

inizio 01/09/2014 e scadenza 31/08/2023, con rinnovo tacito per ulteriori anni 6, per un canone annuo di€. 5.530,00.

- In data 01/04/2006 per una durata di anni 15, con rinnovo tacito di ulteriori anni 15, la società Progresso Agricolo Calabrese S.p.a., concedeva in locazione al Sig.

i seguenti appezzamenti di terreno:

- a) Comune di Melicuccà, Foglio 2, Part. 82 - 84 - 85 - 100 - 102 - 103 - 104;
- b) Comune di Melicuccà, Foglio 3, Part. 58;
- c) Comune di Melicuccà, Foglio 5, Part. 1 - 109 - 127 - 154 - 158 - 159 - 178;
- d) Comune di Melicuccà, Foglio 6, Part. 99 - 101 - 161 - 162 - 167 - 406 - 565 - 566 - 567;
- e) Comune di Melicuccà, Foglio 11, Part. 51;
- f) Comune di Melicuccà, Foglio 13, Part. 220 - 221.

- In data 01/04/2006 per una durata di anni 15, con rinnovo tacito di ulteriori anni 15, la società Progresso Agricolo Calabrese S.p.a., concedeva in locazione al Sig.

i seguenti appezzamenti di terreno:

- a) Comune di Melicuccà, Foglio 2, Part. 30 - 58 - 60 - 65 - 68 - 83 - 87 - 88 - 89 - 90 - 92 - 93 - 94 - 135 - 394 - 442 - 443 - 444 - 449 - 451 - 453 - 455 - 499;
- b) Comune di Melicuccà, Foglio 10, Part. 152 - 155 - 157 - 158 - 171 - 175;
- c) Comune di Melicuccà, Foglio 11, Part. 96 - 100 - 106 - 114 - 117 - 145 - 146 - 544 - 578 - 579 - 591 - 592 - 593 - 594 - 595 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608 - 610 - 636.

La locazione era intesa a corpo e non a misura con tutte le servitù e diritti inerenti i fondi. La società autorizzava l'affittuario ad apportare all'azienda tutte le migliori fondiari, le trasformazioni produttive e gli interventi che riteneva opportuno.

Il tutto così meglio evidenziato nella perizia a firma del geom. Di Natale.

C5-AGGIORNAMENTO VALORI

Valore di stima attribuito complessivamente come da perizia Geom. Di Natale

€ 1.217.987,20 -

(diconsi euro unmilione duecentodiciassette milanovecenottantasette/20) -

In considerazione di quanto precedentemente accennato, circa il perfezionamento delle pratiche catastali inerenti i fabbricati rurali insistenti sugli appezzamenti, che saranno eseguiti a totale cura e spese degli eventuali futuri aggiudicatari del lotto, si procede ad eseguire un abbattimento sul valore commerciale di cui sopra, proponendo un prezzo base d'asta pari complessivamente ad:

€ 1.210.000,00 - (diconsi euro unmilione duecentodiecimila/00)-



D-COMPENDIO IMMOBILIARE – ANOIA (RC)

D1-ELENCO TERRENI

Diritti di piena proprietà pari all'intero su appezzamenti di terreno e annessi rustici, della estensione complessiva di Ha. 197.33.26. ricadenti nel Comune di Anio c.da Morogallico. Il tutto risulta essere censito all'N.C.T. del predetto Comune ai fg. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8, con le particelle:

Foglio 2 particelle 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 (Fabbr. Rurale) - 24 - 25;

Foglio 3 particelle 3 - 4 - 5 (Fabbr. Rurale);

Foglio 4 particelle 6 - 10;

Foglio 5 particelle 35 - 37 - 39 - 40 - 41 - 42 (Fabbr. Rurale) - 43 - 44 (Fabbr. Rurale) - 45 (Fabbr. Rurale) - 46 - 47 - 49 - 50 - 51 - 60 - 70 - 74 - 75 - 77 - 78 - 81 - 86 - 87 - 130 - 131 (Ente Urbano) - 132 - 133 (Ente Urbano);

Foglio 6 particelle 198 - 199 - 200 - 232 - 233 - 234 - 235 - 261 - 274 - 303 - 343;

Foglio 8 particelle 103.

D2-DESTINAZIONI URBANISTICHE

I suddetti appezzamenti di terreno, secondo il P.R.G. del Comune di Anio risultano essere catalogati con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **Le Particelle distinte al Fg. 2** particelle 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 24 - 25 in base al Piano Regolatore del Comune di Anio ricadono in Zona "Agricola"- Zona omogenea "E".
- **Le Particelle distinte al Fg. 3** particelle 3 - 4 - 5 in base al Piano Regolatore del Comune di Anio ricadono in Zona "Agricola"- Zona omogenea "E".
- **Le Particelle distinte al Fg. 4** particelle 6 - 10 in base al Piano Regolatore del Comune di Anio ricadono in Zona "Agricola"- Zona omogenea "E".
- **Le Particelle distinte al Fg. 5** particelle 35 - 37 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 49 - 50 - 51 - 60 - 70 - 74 - 75 - 77 - 78 - 81 - 86 - 87 - 130 - 132 in base al Piano Regolatore del Comune di Anio ricadono in Zona "Agricola" - Zona omogenea "E".
- **Le Particelle distinte al Fg. 6** particelle 198 - 199 - 200 - 232 - 233 - 234 - 235 - 261 - 274 - 303 - 343 in base al Piano Regolatore del Comune di Anio ricadono in Zona "Agricola" - Zona omogenea "E".
- **Le Particelle distinta al Fg. 8** particella 103 in base al Piano Regolatore del Comune di Anio ricade in Zona "Agricola" - Zona omogenea "E".

Sui detti appezzamenti risultano insistere fabbricati rurali che, in base alla normativa, dovranno essere regolarmente accatastati e sanati con le rispettive imposte ed interessi di mora così determinati dall' Agenzia delle Entrate di riferimento.

D3-ELENCO FABBRICATI – TITOLI EDILIZI

Diritti di piena proprietà pari all'intero su unità immobiliari censiti al N.C.E.U. del Comune di Anoa al Fg. 5 c.da Morogallico.

Foglio 5 particella 131 Cat. C/2 - Cl. 1 - Cons. 235 mq - R. €. 242,73;

Foglio 5 particella 133 Cat. C/2 - CL 1 - Cons. 191 mq - R. €. 197,29.

Gli immobili risultano realizzati in epoca antecedente al 01/09/1967.

D4-CONTRATTI D'AFFITTO

- In data 01/04/2006 per una durata di anni 15, con rinnovo tacito di ulteriori anni 15, la società Progresso Agricolo Calabrese S.p.a., concedeva in locazione al Sig.

i seguenti appezzamenti di terreno:

a) Comune di Anoa, Foglio 2, Part. 2 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 24 - 25;

b) Comune di Anoa, Foglio 3, Part. 3 - 4 - 5;

c) Comune di Anoa, Foglio 4, Part. 6 - 10;

d) Comune di Anoa, Foglio 5, Part. 35 - 37 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 49 - 50 - 51 - 60 - 70 - 74 - 75 - 77 - 78 - 81 - 86 - 87 - 130 - 132;

e) Comune di Anoa, Foglio 6, Part. 198 - 199 - 200 - 232 - 233 - 234 - 235 - 261 - 274 - 303 - 343;

f) Comune di Anoa, Foglio 8, Part. 103.

La locazione era intesa a corpo e non a misura con tutte le servitù e diritti inerenti i fondi. La società autorizzava l'affittuario ad apportare all'azienda tutte le migliorie fondiari, le trasformazioni produttive e gli interventi che riteneva opportuno.

Il tutto così meglio evidenziato nella perizia a firma del geom. Di Natale.

D5-AGGIORNAMENTO VALORI

Valore di stima attribuito complessivamente come da perizia Geom. Di Natale

€ 3.001.683,90 - (diconsi euro tremilionimilleseicentottantatre/90) -

In considerazione di quanto precedentemente accennato, circa il perfezionamento delle pratiche catastali inerenti i fabbricati rurali insistenti sugli appezzamenti, che saranno eseguiti a totale cura e spese degli eventuali futuri aggiudicatari del lotto, si procede ad eseguire un abbattimento sul valore commerciale di cui sopra, proponendo un prezzo base d'asta pari complessivamente ad:

€ 2.980.000,00 - (diconsi euro duemilioninovecentottanta/00)-

E-COMPENDIO IMMOBILIARE – PORCARI (LU)

E1-ELENCO TERRENI

Diritti di piena proprietà pari all'intero su appezzamenti di terreno della estensione complessiva di Ha. 00.32.75. ricadenti nel Comune di Porcari Via Capannori.

Il tutto risulta essere censito all'N.C.T. del predetto Comune al fg. 6, con le particelle:

Foglio 6 particelle 28 - 441 - 30 (Ente Urbano di mq.21.154);

E2-DESTINAZIONI URBANISTICHE

L'appezzamento di terreno distinto con le Part. 220 - 221 (soppresse), in base al Piano Regolatore del Comune di Porcari ricadono in parte in "Zona D5 - Insedimenti direzionali commerciali turistico ricettivi" e parte in "Zona H2 - Aree vincolate come fasce di arretramento dei manufatti dal manto stradale o dalla ferrovia, verde privato".

E3-ELENCO FABBRICATI – TITOLI EDILIZI

Diritti di piena proprietà pari all'intero su unità immobiliari censiti al N.C.E.U. del Comune di Porcari, via Capannori, al Fg. 6.

Foglio 6 Particella 30 Sub 2 - Cat. A/3 - Cl. 3 - Cons. 7,5 vani - R. €. 641,05;

Sub 3 - Cat. A/3 - Cl. 3 - Cons. 6,5 vani - R. €. 555,58;

Sub 5 - Cat. D/7 - R. €. 9.296,22;

Sub 6 - Cat. D/7 - R. €. 9.296,22.

L'intero complesso produttivo risulta realizzato con regolari Titoli Edilizi rilasciati dal Comune di Porcari e precisamente:

- Autorizzazione alla esecuzione dei lavori n.23 del 11/04/1985 - Istallazione di n. 2 serbatoi di sedimentazione per uniformare gli scarichi industriali alla legge n. 319 del 1976;
- Concessione per la Esecuzione di Opere n.49 del 29/06/1987 - Trasformazione e Ampliamento di una tettoia esistente;
- Autorizzazione Edilizia n.129 del 16/12/1992 - Ampliamento e spostamento di passi carrabili;
- Autorizzazione Edilizia n. 166 del 29/12/1989-Recinzionee Muro di contenimento;
- Autorizzazione Edilizia n. 158 del 30/11/1991 - Manutenzione straordinaria e rifacimento intonaco;
- Concessione Edilizia n. 3 del 24/01/2001 - Vatante C.E. 117/95;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 460 - Prot. 17036 del 13/11/2002 - Volume tecnico a protezione macchinario (tettoia);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 40 - Prot. 2137 del 10/02/2004 - Tratto di recinzione;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.133 - Prot. 5617 del 08/04/2004 - Rifacimento pavimento e intonaco;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia - Prot. 11342 del 11/07/2005 - Variante alla D.I.A. n.

2137 del 10/02/2004 relativa alla realizzazione di un tratto di recinzione;

- In data 22/12/2006 - Prot. 20185 la ditta P.A.C. S.p.a. Presenta un piano Urbanistico Attuativo {Area "ex oleificio Borella" posta in Porcari, via Capannori};

- In data 11/07/2008 - Prot. 11298 si richiede parere preventivo su nuova soluzione progettuale;

- In data 08/08/2008 -Prot. 12762, il Comune di Porcari comunica che la Commissione Assetto e Tutela del Territorio nella seduta del 06/08/2008 esprime: "Parere indicativamente favorevole. Si rimanda alle determinazioni delle prossime Conferenze dei Servizi con le indicazioni del Responsabile della Pianificazione".

E4-CONTRATTI D'AFFITTO

Il Fabbricato (Corpo "B" delle perizia sub6) attualmente risulta utilizzato come deposito bottiglie da terzi, senza contratto di locazione in quanto seppur richiesto alla parte non è stato fornito.

La locazione era intesa a corpo e non a misura con tutte le servitù e diritti inerenti i fondi. La società autorizzava l'affittuario ad apportare all'azienda tutte le migliorie fondiarie, le trasformazioni produttive e gli interventi che riteneva opportuno.

Il tutto così meglio evidenziato nella perizia a firma del geom. Di Natale.

E5-TRIBUZIONE VALORI

Valore di stima attribuito complessivamente come da perizia Geom. Di Natale

€ 1.496.122,00 -

(diconsi euro unmilionequattrocentonovantaseimilacentoveitidue/00) -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

F-COMPENDIO IMMOBILIARE – GIULIANOVA (TE)

F1-ELENCO TERRENI

Diritti di piena proprietà pari all'intero su appezzamenti di terreno ricadenti nel Comune di Giulianova.

Il tutto risulta essere censito all'N.C.T. del predetto Comune ai fg. 3 (via Mondello) - 17 (via Gramsci) - 27 (via Ripoli) - 29 (via Ripoli), con le particelle:

Foglio 3 particelle 1144 (Ente Urbano) - 1145 - 1146 (Ente Urbano) - 1151 (Ente Urbano) - 1156 - 1154 - 1191 - 1130 - 1148 - 1150 - 1194 - 1195;

Foglio 17 particelle 28 - 355 - 1657 (Ente Urbano);

Foglio 27 particelle 311;

Foglio 29 particelle 545 (Area Rurale) - 559 - 567 - 574 - 577 - 582;

Diritti di piena proprietà pari 1/2 su appezzamenti di terreno ricadenti nel Comune di Giulianova, intersezione via Salerno.

Il tutto risulta essere censito all'N.C.T. del predetto Comune al fg. 16, con le particelle:

Foglio 16 particelle 1179.

F2-DESTINAZIONI URBANISTICHE

I suddetti appezzamenti di terreno, secondo il P.R.G. del Comune di Giulianova risultano essere catalogati con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **Le Particelle distinte al Fg. 3** particelle 1145 - 1156 - 1154 - 1191 in base al Piano Regolatore del Comune di Giulianova ricadono in parte in Zona "GI-Attrezzature Private di Interesse Pubblico", in parte in Zona "D41a - Zona Agricola Ordinaria" e in parte in Zona "FS - Parco Territoriale".

- **Le Particelle distinte al Fg. 3** particelle 1130 - 1148 - 1150 - 1194 - 1195 in base al Piano Regolatore del Comune di Giulianova ricadono in parte in Zona "GI-Attrezzature Private di Interesse Pubblico", in parte in Zona "D41a - Zona Agricola Ordinaria" e in parte in Zona "FS - Parco Territoriale".

- **Le Particelle distinte al Fg. 17** particelle 28 - 355 in base al Piano Regolatore del Comune di Giulianova ricadono in parte in Zona "B2 -Consolidamento e Complemento del Tessuto Urbano esistente", in parte in Zona "A6 -Aree Archeologiche accertate" e in parte in Zona "F5 -Parco Territoriale".

- **La Particella distinta al Fg. 27** particella 311 in base al Piano Regolatore del Comune di Giulianova ricade in parte in Zona "D41a - Zona Agricola Ordinaria".

- **La Particella distinta al Fg. 16** particella 1179 in base al Piano Regolatore del Comune di Giulianova ricade in parte in Zona "DI - Completamento e Riqualificazione di insediamenti artigianali e commerciali esistenti in ambito urbano".

F3-ELENCO FABBRICATI – TITOLI EDILIZI

Diritti di piena proprietà pari all'intero su unità immobiliari censiti al N.C.E.U. del Comune di Giulianova ai Fg. 3 - 17.

Foglio 3 Particella 1144 (via Mondello) - Z.c. 2 - Cat. C/6 - Cl. 1 - Cons. 45 mq. - R. €. 74,37;

Foglio 3 Particella 1151 Sub 1 - Z.c.1 - Cat.A/8 - Cl.1 - Cons. 29,5 vani - R. €. 6.779,79;
(via Mondello) **Sub 2** - Z.c.1 - Cat. C/6 - Cl. 1 - Cons. 52 mq. - R. €. 166,51.

L'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Giulianova e precisamente:

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 1611 del 12/07/1996 - Opere abusive realizzate presso il fabbricato di residenza del richiedente;
- Domanda di Condono L.326/03 - Prot. 42399 del 13/12/2004 - Incremento di S.U. residenziale e SNR derivante dall'ampliamento del fabbricato principale;
- In data 30/07/2013 - Prot. 32936 il Comune di Giulianova - Richiede documentazione integrativa in merito alla pratica - Prot. 42399 del 13/12/2004.

Foglio 3 Particella 1146 - Z.c. 2 - Cat. A/8 - CL 2 - Cons. 13,5 vani - R. €. 1.743,04;
(via Mondello)

L'intero complesso immobiliare risulta realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Giulianova e precisamente:

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 1611 del 12/07/1996 - Opere abusive realizzate presso il fabbricato di residenza del richiedente.

Foglio 17 Particella 1657 Sub 2 - Cat. IN CORSO DI DEFINIZIONE;
(via Gramsci) **Sub 3** - Z.c. 2 - Cat. A/7 - Cl. 2 - Cons. 12 vani - R. €. 929,62.

L'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Giulianova e precisamente:

- Concessione edilizia n. 397/92 del 08/09/1993 - Demolizione e ricostruzione di un fabbricato urbano;
- Concessione edilizia n. 29017/97 del 23/08/2000 - Variante a Sanatoria alla C.E. n. 397/92 in data 08/09/1993, per demolizione e ricostruzione di un fabbricato urbano;
- Autorizzazione di Abitabilità - Prot. 243845;
- Denuncia di Inizio Attività - Prot. 16907 del 08/06/2001 - Lavori interni.

F4-ATTRIBUZIONE VALORI

Valore di stima attribuito complessivamente come da perizia Geom. Di Natale
€ 1.503.726,50 - (dicomi euro unmilionequattrocentosettemiladuecentosettanta/50) -

G-COMPENDIO IMMOBILIARE – BELLANTE (TE)

G1-ELENCO TERRENI

Diritti di piena proprietà pari all'intero su appezzamenti di terreno della estensione complessiva di Ha. 03.40.01. ricadenti nel Comune di Bellante, località Bellante Stazione.

Il tutto risulta essere censito all'N.C.T. del predetto Comune al fg. 50, con le particelle:

Foglio 50 particelle 180 - 816 - 820 - 822 - 897 - 906 - 909 - 911 - 912 - 913 - 914 - 915 - 916 - 917 - 920 - 921 - 922 - 923 - 924 - 925 - 926 - 927 - 946 - 948;

G2-DESTINAZIONI URBANISTICHE

I suddetti appezzamenti di terreno, secondo il P.R.G. del Comune di Bellante risultano essere catalogati con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **Le Particelle distinte al Fg. 50** particelle 180 - 816 - 820 - 822 - 897 - 906 - 909 - 911 - 912 - 913 - 914 - 915 - 916 - 917 - 920 - 921 - 922 - 923 - 924 - 925 - 926 - 927 - 946 - 948 in base al Piano Regolatore del Comune di Bellante ricadono in parte in Zona "C - Espansione residenziale, sottozona C3 Lottizzazione fatte salve"; Secondo la Lottizzazione Molino San Nicola - Lottizzazione "A" e Lottizzazione "B" approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 26/09/2000 non attuate.

G3-ATTRIBUZIONE VALORI

Valore di stima attribuito complessivamente come da perizia Geom. Di Natale
€ 680.020,00 - (dicomi euro seicentottantamilaventi/00) -

RIEPILOGO GENERALE COMPENDIO IMMOBILIARIE "P.A.C. s.r.l."

Compendio Comune di Borgia	€ 1.850.000,00
Compendio Comune di Gioia Tauro	€ 1.750.000,00
Compendio Comune di Melicuccà	€ 1.210.000,00
Compendio Comune di Anoaia	€ 2.980.000,00
Compendio Comune di Porcari	€ 1.496.122,00
Compendio Comune di Giulianova	€ 1.503.726,50
Compendio Comune di Bellante	€ 680.020,00
Totale Complessivo Compendio Immobiliare "P.A.C. s.r.l."	€ 11.469.868,50

Il tutto in adempimento al gradito incarico conferitomi.

Teramo lì 22/03/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico incaricato
Geom. Valter Villanova

Firmato digitalmente da
Valter Villanova

CN = Villanova Valter
T = Geometra
e-mail =
valter.villanova@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it