

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ambrosini Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2024 del R.G.E.
promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ADRIATICO TERAMANO - SOCIETA' COOPERATIVA

Codice fiscale: 01469670671

Partita IVA: 01469670671

Corso Elio Adriano n.i 1/3
64032 - ATRI (TE)

contro

D'XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Via xxxxxxxx xxxxxxxx n. x

64032 - Atri (TE)

Nata a Atri il xx/xx/xxxx

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	12

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	14
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	19
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	37
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2024 del R.G.E.	39

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.475,40	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra	41
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra.....	41



In data 29/01/2025, il sottoscritto Geom. Ambrosini Mauro, con studio in Via Libero Pierantozzi, 6 - 64100 - Teramo (TE), email maurambr@yahoo.it, PEC mauro.ambrosini@geopec.it, Tel. 0861 286 589, Fax 0861 286 589, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra (Coord. Geografiche: 42°34'12,10" N; 14°0'51,90")
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra (Coord. Geografiche: 42°34'12,10" N; 14°0'51,90")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Locale commerciale e locale magazzino attiguo per complessivi mq. 312.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Locale magazzino per complessivi mq. 163.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

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

- X'XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX
Via xxxxxxxxxxxxxx n. x
64032 - Atri (TE)
Nata a Atri il xxxxxxxx

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

- D'XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Il titolare dell'immobile staggito è di stato civile nubile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

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

- X'XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX
Via xxxxxx xxxxxxxxxxx n. x
64032 - Atri (TE)
Nata a Atri il xx/xx/xxxxx

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

- X'XXXXXXXXXXXXX XrXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Il titolare dell'immobile staggito è di stato civile nubile.

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

A Nord confina con XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXi, XXXXXo, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, per i restanti lati con area pertinenziale circostante, comune ad altra unità immobiliare.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Con area pertinenziale circostante, comune ad altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	170,56 mq	183,71 mq	1	183,71 mq	6,30 m	T
Magazzino	174,35 mq	186,60 mq	0,70	130,62 mq	6,30 m	T
w.c. ed antibagno	4,29 mq	6,17 mq	1	6,17 mq	2,44 m	T
Cortile comune con altro bene	2073,52 mq	2073,52 mq	0,10	207,35 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				527,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				527,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	154,20 mq	193,28 mq	1	193,28 mq	2,65 m	S1
Totale superficie convenzionale:				193,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1985 al 21/05/1985	XXXXXXXXXXnato ad Atri il 10/01/XXXXX,c.f.XXXXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX aXXXXXXil 13/06/XXXXX, c.f.XXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335 Categoria M
Dal 21/05/1985 al 28/05/1985	XXXXXXXXXXnato ad Atri il 10/01/XXXXX,c.f.XXXXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX aXXXXXXil 13/06/XXXXX, c.f.XXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 372 Rendita € 1,00 Piano 1S-T
Dal 28/05/1985 al 01/01/1992	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX con sede in Teramo per 1/1 di piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 372 Rendita € 1,00 Piano S1-T
Dal 01/01/1992 al 27/02/2007	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DI TERAMO con sede in Teramo per 1/1 di piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 372 Rendita € 634,00 Piano S1-T
Dal 27/02/2007 al 18/10/2011	XXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX con sede in Teramo, per 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335 Categoria C1 Cl.3^, Cons. 372 Rendita € 634,00 Piano S1-T
Dal 18/10/2011 al 14/08/2012	XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXcon sede in Teramo, per 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3^, Cons. 312 Rendita € 3.512,73 Piano T
Dal 14/08/2012 al 17/06/2014	XXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX con sede in Teramo, per 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3^, Cons. 312 Rendita € 3.512,73 Piano T
Dal 17/06/2014 al 09/11/2015	X'XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX ad Atri il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx per 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3^, Cons. 312 Rendita € 3.512,73 Piano T

Dal 09/11/2015 al 31/05/2019	X'XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata ad Atri il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3^, Cons. 312 Superficie catastale 274 mq Rendita € 3.512,73 Piano T
Dal 31/05/2019 al 31/05/2019	D'XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata ad Atri il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3^, Cons. 312 Superficie catastale 280 mq Rendita € 3.512,73 Piano T
Dal 31/05/2019 al 28/04/2025	D'XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata ad Atri il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3^, Cons. 312 Superficie catastale 364 mq Rendita € 3.512,73 Piano T

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1985 al 21/05/1985	XXXXXXXXXXnato ad Atri il 10/01/XXXXX,c.f.XXXXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX aXXXXXXil 13/06/XXXXX, c.f.XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335 Categoria M
Dal 21/05/1985 al 28/05/1985	XXXXXXXXXXXXXnato ad Atri il 10/01/XXXXX,c.f.XXXXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX aXXXXXXil 13/06/XXXXX, c.f.XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 372 Rendita € 1,00 Piano 1S-T
Dal 28/05/1985 al 01/01/1992	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DI TERAMO con sede in Teramo per 1/1 di piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 372 Rendita € 1,00 Piano S1-T
Dal 01/01/1992 al 27/02/2007	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DI TERAMO con sede in Teramo per 1/1 di piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 372 Rendita € 634,00 Piano S1-T
Dal 27/02/2007 al 18/10/2011	XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXcon sede in Teramo, per 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335 Categoria C1 Cl.3^, Cons. 372 Rendita € 634,00 Piano S1-T
Dal 18/10/2011 al 14/08/2012	XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXcon sede in Teramo, per 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 163 Rendita € 277,80 Piano S1

Dal 14/08/2012 al 17/06/2014	XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXX con sede in Teramo, per 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 163 Rendita € 277,80 Piano S1
Dal 17/06/2014 al 09/11/2015	D'XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX nata ad Atri il xx/xx/xxxx c.f. XXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 163 Rendita € 277,80 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 31/05/2019	D'XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX nata ad Atri il xx/xx/xxxx c.f. XXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 163 Superficie catastale 185 mq Rendita € 277,80 Piano S1
Dal 31/05/2019 al 31/05/2019	D'XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX nata ad Atri il xx/xx/xxxx c.f. XXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 163 Superficie catastale 185 mq Rendita € 277,80 Piano S1
Dal 31/05/2019 al 28/04/2025	D'XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX nata ad Atri il xx/xx/xxxx c.f. XXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 335, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 163 Superficie catastale 185 mq Rendita € 277,80 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	335	2		C1	3^	312	364 mq	3512,73 €	T	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato

76	335				ENTE URBANO	0.24.50 mq			
----	-----	--	--	--	----------------	---------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per :

1- realizzazione della scalinata di accesso al piano seminterrato;

2- rimozione del divisorio tra il negozio ed il magazzino;

L'aggiornamento catastale riguarda quindi una variazione planimetrica.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	335	3		C2	1^	163	185 mq	277,8 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
76	335				ENTE URBANO		0.24.50 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per :

1- la mancata rappresentazione della scalinata di accesso dal piano terra;

2- la diversa ampiezza di una bucatina interna tra due locali.

L'aggiornamento catastale riguarda quindi una variazione planimetrica.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art. 567, comma 2 del c.p.c.

E' stata fatta domanda di accesso agli atti presso il Comune di Atri per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile ed estrarre copia della documentazione presso il S.U.E.

Sono state fatte visure catastali aggiornate e visure ipotecarie di controllo dello storico ipotecario prodotto dal creditore nonché verifica della titolarità esclusiva dell'immobile staggito al soggetto esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art. 567, comma 2 del c.p.c.

E' stata fatta domanda di accesso agli atti presso il Comune di Atri per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile ed estrarre copia della documentazione presso il S.U.E.

Sono state fatte visure catastali aggiornate e visure ipotecarie di controllo dello storico ipotecario prodotto dal creditore nonché verifica della titolarità esclusiva dell'immobile staggito al soggetto esecutato.

PATTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

L'immobile staggito è funzionante.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

L'immobile staggito è funzionante.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Appena sufficiente. L'immobile staggito si presenta sufficientemente rifinito nel locale negozio e nei servizi (w.c. ed antibagno) mentre il locale magazzino si presenta al grezzo delle strutture. L'involucro che comprende i suddetti locali presenta una vistosa lesione nella muratura perimetrale determinata nel lato lungo retrostante a quello di ingresso, in prossimità della pilastratura a sostegno della prima campata di copertura (direzione nord) probabilmente determinata dall'asestamento della struttura (telaio in acciaio) oppure da un parziale cedimento fondale (trave di c.a.). Altre lesioni sono presenti sulla muratura del lato di ingresso.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Appena sufficiente. L'immobile staggito si presenta al grezzo delle strutture per intervento di consolidamento/rinforzo strutturale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Le parti comuni con altro bene staggito nella presente procedura consistono di area pertinenziale circostante l'involucro edilizio con accesso dalla pubblica via.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Le parti comuni con altro bene staggito nella presente procedura consistono di area pertinenziale circostante l'involucro edilizio con accesso dalla pubblica via.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Dallo storico ipotecario non risultano servitù, censi, livelli, usi civici.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Dallo storico ipotecario non risultano servitù, censi, livelli, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

L'immobile substance si presenta in condizioni di manutenzione appena sufficienti ed è ricompreso nella maggiore consistenza di fabbricato a capannone artigianale/commerciale; l'esposizione prevalente è sui lati ovest e sud dello stesso.

Trattasi di ampio locale commerciale con destinazione a negozio per la porzione nord-ovest ed a magazzino per la restante porzione, ubicato al piano terra del fabbricato; all'interno della porzione a magazzino è ubicato un servizio w.c. antibagno ed, inoltre, una scalinata di accesso al piano seminterrato (la cui consistenza non è ricompresa nel presente immobile).

L'accesso avviene dalla via pubblica tramite ampia corte comune esterna circostante il fabbricato

L'impianto elettrico si presume funzionante.

L'impianto idrico si presume funzionante ed è limitato al piccolo servizio w.c.

I pavimenti sono rispettivamente in massetto cementizio, l'intonaco civile liscio di finitura è presente per il sono locale negozio mentre il magazzino è al grezzo delle murature interne e, parzialmente, anche all'esterno.

Soltanto il piccolo w.c. con antibagno è rifinito con pavimenti e rivestimenti in ceramico con porte in legno tamburate e sanitari in vitreous china del tipo standard.

Gli infissi esterni (porte e finestre) sono in profilato metallico con cristalli a taglio termico, prive di serrande.

Nell'immobile substance è presente per il locale negozio un piano ammezzato in metallo, non raggiungibili in sicurezza. Parimenti, nel locale magazzino è parzialmente realizzato un piano di accesso, con scalinata in metallo di incerta fattura, anch'esso non raggiungibile in sicurezza.

L'intero fabbricato è realizzato da telaio in acciaio IPE 300 in unico piano a delimitazione del suo perimetro e sostegno della copertura curva (anch'essa in acciaio) a due campate sviluppate sul lato lungo, parzialmente poggiante su sottostruttura con fondazione a trave rovescia in c.a. con solai in prefabbricato spessore cm.24+6

e, per la restante parte, su fondazione a trave rovescia in c.a. ubicata a quota più elevata in funzione del naturale dislivello del terreno. La struttura come sopra descritta è perimetrata da tampogno in laterizio dello spessore di 30 cm.

A seguito di un assestamento o cedimento fondale, il suddetto tampogno si è parzialmente lesionato in senso orizzontale sul lato lungo del fronte principale oltre ad una vistosa lesione da cielo a terra sul lato opposto, a ridosso della pilastratura in acciaio. Risulta realizzato un intervento di riconsolidamento della sottostruttura, con rinforzo dei maschi murari e delle fondazioni in c.a. a ripristino della funzionalità della struttura a seguito dell'evento di cui sopra.

L'area circostante il fabbricato (che unitamente all'area di sedime rappresenta il lotto edificato quale ente urbanodegli identificativi catastali) di accesso diretto dalla pubblica via, risulta in parte sistemata a piazzale, atto al transito di automezzi, mediante terrapieno di contenimento a valle (direzione sud) realizzato con blocchi di calcestruzzo parzialmente incassati nel terreno, sopraelevati in più livelli, come si rappresenta dalla documentazione fotografica agli atti. Inoltre, su detto piazzale risultano posizionati diversi container metallici, macchine operatrici agricole ed edili o porzioni delle stesse oltre a un'ampia tettoia realizzata con profili metallici di varia forma, malamente aggregata, tra il muro di contenimento a confine con altra proprietà a nord e la parte lunga del fabbricato. Altresì è presente altra tettoia che copre la restante parte del fronte principale.

La restante parte dell'area circostante è sistemata a passaggio carraio che dalla pubblica via si sviluppa a lato del terrapieno sopra descritto fino a raggiungere, al suo termine, il piano di accesso della sottostruttura dell'edificio, pavimentato a massetto cementizio di tipo industriale sul quale è dislocato un numero imprecisato di macchine operatrici edili.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

L'immobile substance si presenta in condizioni di manutenzione appena sufficienti, privo di impianti ed al grezzo della struttura, ricompreso nella maggiore consistenza di fabbricato a capannone artigianale/commerciale; l'esposizione prevalente è sul lato sud dello stesso.

Trattasi di 4 locali comunicanti con destinazione a magazzino ubicati al piano seminterrato del fabbricato, collegati con scalinata al sovrastante piano terra (la cui consistenza non è ricompresa nel presente immobile).

L'accesso avviene dalla porzione del cortile esterno ricavata dalla quota più bassa dello stesso, di seguito compiutamente descritta, raggiungibile mediante scivolo carraio dalla via pubblica.

Gli infissi esterni sono in profilato metallico, a serranda.

L'intero fabbricato è realizzato da telaio in acciaio IPE 300 in unico piano a delimitazione del suo perimetro e sostegno della copertura curva (anch'essa in acciaio) a due campate sviluppate sul lato lungo, parzialmente poggianti su sottostruttura con fondazione a trave rovescia in c.a. con solai in prefabbricato spessore cm.24+6 e, per la restante parte, su fondazione a trave rovescia in c.a. ubicata a quota più elevata in funzione del naturale dislivello del terreno. La struttura come sopra descritta è perimetrata da tampogno in laterizio dello spessore di 30 cm.

A seguito di un assestamento o cedimento fondale, il suddetto tampogno si è parzialmente lesionato in senso orizzontale sul lato lungo del fronte principale oltre ad una vistosa lesione da cielo a terra sul lato opposto, a ridosso della pilastratura in acciaio. Risulta realizzato un intervento di riconsolidamento della sottostruttura, con rinforzo dei maschi murari e delle fondazioni in c.a. a ripristino della funzionalità della struttura a seguito dell'evento di cui sopra.

L'area circostante il fabbricato di accesso diretto dalla pubblica via, risulta in parte sistemata a piazzale, atto al transito di automezzi, mediante terrapieno di contenimento a valle (direzione sud) realizzato con blocchi di calcestruzzo parzialmente incassati nel terreno, sopraelevati in più livelli, come si rappresenta dalla documentazione fotografica agli atti. Inoltre, su detto piazzale risultano posizionati diversi container metallici, macchine operatrici agricole ed edili o porzioni delle stesse oltre a un'ampia tettoia realizzata con profili

metallici di varia forma, malamente aggregata, tra il muro di contenimento a confine con altra proprietà a nord e la parte lunga del fabbricato. Altresì è presente altra tettoia che copre la restante parte del fronte principale. La restante parte dell'area circostante è sistemata a passaggio carraio che dalla pubblica via si sviluppa a lato del terrapieno sopra descritto fino a raggiungere, al suo termine, il piano di accesso della sottostruttura dell'edificio, pavimentato a massetto cementizio di tipo industriale sul quale è dislocato un numero imprecisato di macchine operatrici edili ed agricole.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/06/2020
- Scadenza contratto: 01/03/2026
- Scadenza disdetta: 01/09/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 976,00

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/06/2020
- Scadenza contratto: 01/03/2026
- Scadenza disdetta: 01/09/2025

Canoni di locazione

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1985 al 19/03/2007	XXXXXXXXXX TERAMO, XXXXXXXX r.l. corrente in Teramo, ViaXXXXXXXXXc.f., per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costantini	29/05/1985	25932	8783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	30/05/1985	4553	3310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2007 al 18/06/2014	XXXXXXXXXXXXXX Teramo per 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costantini	27/02/2007	55503	23283
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	20/03/2007	5583	3807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2014 al 04/02/2025	D'xxxxxxxxxx Xxxxxxxx nata ad Atri il xx/xx/xxxx c.f. xxxxxxxxxxx per 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianluca Fusco	17/06/2014	1356	894
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare, Agenzia	19/06/2014	7015	5261

ASTE GIUDIZIARIE®	delle Entrate di Teramo			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1985 al 19/03/2007	XXXXXXXXXXXXXXXXX DI TERAMO, XXXXXXXXXXXX corrente in Teramo, Via XXXXXXXXXXX, c.f. , per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costantini	29/05/1985	25932	8783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	30/05/1985	4553	3310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2007 al 18/06/2014	XXXXXXXXXXXX Teramo per 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costantini	27/02/2007	55503	23283
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	20/03/2007	5583	3807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/06/2014 al 04/02/2025 D'xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx nata ad Atri il xx/xx/xxxx c.f. xxxxxxxxxxxx per 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxxx	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Gianluca Fusco	17/06/2014	1356	894
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Servizio di Pubblicità Immobiliare, Agenzia delle Entrate di Teramo	19/06/2014	7015	5261
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Teramo il 24/06/1987
 Reg. gen. 5770 - Reg. part. 919
 Quota: 1/1
 Importo: € 163.200,38
 A favore di XX
 -Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 81.600,19
 Rogante: Notaio Andrea Costantini
 Data: 01/06/1987
 N° repertorio: 28891
 Note: Ipoteca iscritta e non efficace.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 19/06/2014
Reg. gen. 7016 - Reg. part. 830
Quota: 1/1
Importo: € 359.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ADRIATICO TERAMANO - SOCIETA'
COOPERATIVA
ControXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 179.500,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: Notaio Gianluca Fusco
Data: 17/06/2014
N° repertorio: 1357
N° raccolta: 895

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 24/07/2024
Reg. gen. 12712 - Reg. part. 9432
Quota: 1/1
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ADRIATICO TERAMANO - SOCIETA'
COOPERATIVA
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- per l'ipoteca volontaria iscriz. 919/1987, € 35,00;
- per l'ipoteca volontaria iscriz. 830/2014, € 35,00;
- per il verbale di pignoramento immobili cui trascr. 9432/2024 € 200,00 + € 59,00 + € 35,00;

In totale gli oneri di cancellazione sono pari ad € 364,00 oltre ad € 400,00 di compenso del professionista incaricato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 24/06/1987
Reg. gen. 5770 - Reg. part. 919
Quota: 1/1
Importo: € 163.200,38
A favore di CONSORZIO NAZIONALE PER IL CREDITO AGRARIO DI MIGLIORAMENTO -
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 81.600,19
Rogante: Notaio Andrea Costantini
Data: 01/06/1987
N° repertorio: 28891
Note: Ipoteca iscritta e non efficace.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 19/06/2014
Reg. gen. 7016 - Reg. part. 830
Quota: 1/1
Importo: € 359.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ADRIATICO TERAMANO - SOCIETA'
COOPERATIVA
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 179.500,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: Notaio Gianluca Fusco
Data: 17/06/2014
N° repertorio: 1357
N° raccolta: 895

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 24/07/2024
Reg. gen. 12712 - Reg. part. 9432
Quota: 1/1
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ADRIATICO TERAMANO - SOCIETA'
COOPERATIVA
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- per l'ipoteca volontaria iscriz. 919/1987, € 35,00;
- per l'ipoteca volontaria iscriz. 830/2014, € 35,00;
- per il verbale di pignoramento immobili cui trascr. 9432/2024 € 200,00 + € 59,00 + € 35,00;

In totale gli oneri di cancellazione sono pari ad € 364,00 oltre ad € 400,00 di compenso del professionista

incaricato.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

L'area sulla quale insiste lo stabile che ricomprende l'immobile staggito nel vigente Piano Regolatore Generale è in zona :

- "Ambiti misti consolidati" di cui all'art.7 delle N.T.A per il 98% della superficie;
- "Impianti e infrastrutture - Viabilità" di cui all'art.27 delle N.T.A per il 2% della superficie.
- inoltre, la suddetta area nel Piano Regionale Paesistico è inserita nell'"Ambito 5: Colline Teramane" cui Tavola b.7.b;
- altresì, la suddetta area nel Piano Regionale Paesistico è inserita in "Tutela e valorizzazione", zona D "Trasformabilità a regime ordinario" cui Tavola b.7.b;
- infine, la suddetta area nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è inserita nel "Sistema Ambientale" "Aree ambiti ed oggetti di tutela Ambientale e Paesaggistica Aree di interesse paesaggistico ed ambientale" di cui all'art. 9 N.T.A.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

L'area sulla quale insiste lo stabile che ricomprende l'immobile staggito nel vigente Piano Regolatore Generale è in zona :

- "Ambiti misti consolidati" di cui all'art.7 delle N.T.A per il 98% della superficie;
- "Impianti e infrastrutture - Viabilità" di cui all'art.27 delle N.T.A per il 2% della superficie.
- inoltre, la suddetta area nel Piano Regionale Paesistico è inserita nell'"Ambito 5: Colline Teramane" cui Tavola b.7.b;
- altresì, la suddetta area nel Piano Regionale Paesistico è inserita in "Tutela e valorizzazione", zona D "Trasformabilità a regime ordinario" cui Tavola b.7.b;
- infine, la suddetta area nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è inserita nel "Sistema Ambientale" "Aree ambiti ed oggetti di tutela Ambientale e Paesaggistica Aree di interesse paesaggistico ed ambientale" di cui all'art. 9 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

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

L'immobile staggito è ricompreso nella maggiore consistenza di fabbricato a capannone artigianale/commerciale realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n.83/81 del 22 luglio 1981;
- Concessione Edilizia n.153/82 del 6 dicembre 1982;
- Concessione Edilizia n.58/85 dell'11 maggio 1985 (di voltura delle precedenti);
- collaudo nella struttura con Certificato di Collaudo del 9-04-1985, depositato con prot.n.2955 del 10-04-1985 presso il

Servizio Genio Civile della Regione Abruzzo;

- dichiarato agibile con Licenza di Agibilita' in data 13 aprile 1985, pratica n.3517.

Per i successivi interventi edilizi il medesimo è stato autorizzato con:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2974 del 1/07/2011 per realizzazione di negozio per la vendita al minuto di prodotti, di macchine, di attrezzature ed articoli tecnici con cambio di destinazione d'uso di locale esistente;
- Permesso di agibilità a negozio e magazzini del 27 ottobre 2011;
- Comunicazione di Inizio lavori Asseverata (C.I.L.A.) prot.n. 8502/14-05/2020 e fine lavori prot.n.11408/30-06-2020 per sostituzione del manto di copertura in amianto con pannello isolante in lamiera.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi NON E'CONFORME ai titoli autorizzativi sopra esposti per :

- 01- locale negozio-bucature non realizzate sul lato nord;
- 02- locale negozio-disassatura e difformità di bucature (finestre e porta d'ingresso);
- 03- locale negozio-rimozione di muratura interna di delimitazione dal locale magazzino;
- 04- locale negozio-realizzazione del piano ammezzato in profilato metallico;
- 05- locale magazzino-mancata tombatura della scalinata di accesso al piano S1;
- 06- locale magazzino-difformità di bucature (finestre);

- 07- locale magazzino-disassatura tramezzature antibagno e w.c.;
08- locale magazzino-disassatura bucature antibagno e w.c;
09- locale magazzino-realizzazione di piano di camminamento su scaffalature metalliche;
10- locale magazzino-realizzazione di scalinata metallica di accesso al piano di camminamento ed al piano ammezzato negozio;
11- piazzale comune -diversa disposizione del piano di accesso e per mancanza di regolare struttura;
12- piazzale comune -realizzazione di un'ampia tettoia realizzata con profili metallici di varia forma, malamente aggregata,
tra il muro di contenimento a confine con altra proprietà a nord e la parte lunga del fabbricato;
13- piazzale comune -realizzazione di altra tettoia che copre la restante parte del fronte principale del fabbricato.

Gli oneri per la sanatoria delle irregolarità edilizie descritte ai punti 1-2-3-5-6-7-8-11 comportano la presentazione di accertamento di conformità presso il Comune di Atri stimati in € 4.500,00 di sanzioni/diritti comunali/genio civile/soprintendenza BBAA oltre ad interventi strutturali di regolarizzazione stimati in € 10.000 ed oneri tecnici di € 5.000.

Gli oneri per la riduzione in pristino allo stato legittimo riguardo le opere non sanabili di cui ai punti 4-9-10-12-13 riguardano :

- a- il piano di camminamento su scaffalature metalliche e trasporto dei materiali di risulta a discarica;
 - b- la scalinata metallica di accesso al piano di camminamento/piano ammezzato negozio e trasporto dei materiali di risulta a discarica;
 - c- la rimozione del piano ammezzato negozio e trasporto dei materiali di risulta a discarica;
 - d- la rimozione dell'ampia tettoia realizzata con profili metallici di varia forma, malamente aggregata, tra il muro di contenimento a confine con altra proprietà a nord e la parte lunga del fabbricato;
 - e- la rimozione di altra tettoia che copre la restante parte del fronte principale del fabbricato,
- sono stimati in € 15.000,00 per le lavorazioni, trasporti e smaltimento oltre a € 3000,00 di approntamenti di sicurezza ed € 3000,00 di oneri tecnici.

Il certificato energetico dell'immobile staggito è redatto ad impulso di questa procedura nei prossimi giorni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

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

L'immobile staggito è ricompreso nella maggiore consistenza di fabbricato a capannone artigianale/commerciale realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n.83/81 del 22 luglio 1981;
- Concessione Edilizia n.153/82 del 6 dicembre 1982;
- Concessione Edilizia n.58/85 dell'11 maggio 1985 (di voltura delle precedenti);
- collaudo nella struttura con Certificato di Collaudo del 9-04-1985, depositato con prot.n.2955 del 10-04-1985 presso il Servizio Genio Civile della Regione Abruzzo;
- dichiarato agibile con Licenza di Agibilita' in data 13 aprile 1985, pratica n.3517.

Per i successivi interventi edilizi il medesimo è stato autorizzato con:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2974 del 1/07/2011 per realizzazione di negozio per la vendita al minuto di

prodotti, di macchine, di attrezzature ed articoli tecnici con cambio di destinazione d'uso di locale esistente;
- Permesso di agibilità a negozio e magazzini del 27 ottobre 2011;
- Comunicazione di Inizio lavori Asseverata (C.I.L.A.) prot.n. 8502/14-05/2020 e fine lavori prot.n.11408/30-06-2020 per
sostituzione del manto di copertura in amianto con pannello isolante in lamiera.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi NON E' CONFORME ai titoli autorizzativi sopra esposti per :

- 1- mancata tombatura della scalinata di accesso al piano T;
- 2- ampliamento per parziale rimozione di una buca interna di collegamento tra due dei quattro locali;
- 3- mancata autorizzazione per lavori di rinforzo/consolidamento strutturale realizzati a seguito di cedimento fondale

Gli oneri per la sanatoria delle suddette irregolarità edilizie comportano la presentazione di accertamento di conformità presso il Comune di Atri NONCHE' la sanatoria per esecuzione di lavori strutturali presso il competente Genio Civile.

Il costo stimato è di € 1.000,00 di sanzioni e diritti di istruttoria sia comunali che presso il Genio Civile oltre a € 1500,00 per sondaggi materiali ed € 5.000 di oneri tecnici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra
Locale commerciale e locale magazzino attiguo per complessivi mq. 312.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 335, Sub. 2, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 335, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.013,00
Il metodo utilizzato è la stima comparativa immobiliare che è una metodologia utilizzata per determinare il valore di un immobile sulla base del confronto con altri immobili simili che sono stati recentemente venduti o che sono attualmente in vendita sul mercato. Questa tecnica si basa sull'assunto che il valore di mercato di un immobile possa essere stimato confrontando proprietà simili per caratteristiche, ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e altre variabili rilevanti.

La stima comparativa immobiliare è particolarmente utilizzata nelle valutazioni di mercato di tipo residenziale e commerciale ed è una delle metodologie più comuni e pratiche nel settore immobiliare.

Fasi principali della stima comparativa immobiliare:

1. Selezione degli immobili comparabili: Si identificano proprietà simili per tipologia (ad esempio, appartamenti, ville, uffici) e caratteristiche (come dimensioni, numero di camere, anno di costruzione, stato di manutenzione, ecc.) nella stessa area geografica o in zone con caratteristiche simili.
2. Raccolta dei dati: Si raccolgono informazioni su queste proprietà comparabili, come i prezzi di vendita recenti, i prezzi di richiesta (se in vendita) e altre condizioni rilevanti, come la durata della vendita.
3. Analisi e confronto: Si confrontano i dati raccolti per determinare il valore relativo dell'immobile oggetto di stima. In questa fase vengono considerati aggiustamenti per differenze nelle caratteristiche, come la metratura, l'età dell'edificio, i servizi offerti e la posizione.
4. Determinazione del valore di mercato: Si arriva a una stima del valore dell'immobile in base ai risultati del confronto, tenendo conto delle variazioni di prezzo derivanti dalle differenze tra l'immobile oggetto di stima e quelli comparabili.

I vantaggi della stima comparativa immobiliare sono i seguenti:

- **Praticità:** È una metodologia abbastanza diretta, che sfrutta i dati di mercato reali.
- **Affidabilità:** Quando si basano su vendite recenti e comparabili, i risultati possono essere precisi e facilmente comprensibili per i soggetti coinvolti (comprare, vendere, rifinanziare).
- **Trasparenza:** Il processo di confronto è relativamente trasparente, basandosi su proprietà concrete e

non su ipotesi.

I limiti della stima comparativa immobiliare consistono:

- Dipendenza dal mercato: Se il mercato immobiliare è instabile o in rapido cambiamento, le proprietà comparabili potrebbero non riflettere accuratamente il valore dell'immobile.
- Difficoltà nel trovare comparabili perfetti: Ogni immobile è unico, e trovare proprietà che corrispondano esattamente in tutte le caratteristiche può essere difficile.

In sintesi, la stima comparativa immobiliare è una tecnica preziosa per ottenere una valutazione realistica e supportata dai dati di mercato, ma richiede una selezione accurata degli immobili comparabili e un'analisi attenta delle differenze tra le proprietà.

Le difficoltà nell'assunzione dei dati di mercato immobiliare sono un problema comune per chi deve fare una valutazione, sia essa comparativa o altro tipo di analisi. Tali difficoltà possono derivare da diversi fattori, come la scarsità di dati, la difficoltà di trovare comparabili precisi, la variabilità dei prezzi e la distorsione dei dati stessi.

Ecco alcune delle principali difficoltà che si possono incontrare nell'assumere dati di mercato immobiliare e alcune soluzioni pratiche per affrontarle:

1. Scarsità di dati comparabili

Problema: In alcune zone, specialmente in mercati locali meno dinamici, può essere difficile trovare immobili comparabili

con le stesse caratteristiche (tipologia, dimensioni, stato, etc.) o venduti in tempi recenti. Inoltre, il numero di

transazioni

può essere limitato, rendendo arduo fare confronti affidabili.

Soluzione:

Ampliamento del raggio di ricerca: Se non si trovano comparabili nella stessa zona, si può cercare in aree vicine o in

quartieri simili, facendo attenzione a considerare le differenze di ubicazione.

Uso di dati storici: Quando i dati recenti sono scarsi, può essere utile guardare alle vendite passate, magari facendo un

media dei prezzi di vendita su un periodo più lungo per ottenere una stima più affidabile.

Ricorrere a fonti alternative: Utilizzare diverse fonti di dati, come agenzie immobiliari, portali online, rapporti di

settore o database pubblici, per avere una panoramica più ampia.

2. Variazioni nei dati a causa di transazioni atipiche

Problema: Alcune vendite o locazioni possono essere atipiche, come quelle effettuate a prezzi significativamente più alti

o più bassi rispetto al mercato (es. vendite urgenti o vendite fra privati). Questi dati possono distorcere l'analisi,

portando a valutazioni inaccurate.

Soluzione:

Escludere transazioni anomale: Identificare e rimuovere dati che sono evidentemente distorsivi, come vendite a prezzo

scontato o vendite "forzate" (es. pignoramenti) che non riflettono il vero valore di mercato.

Uso di medie ponderate: Quando si fanno confronti, è utile fare una media ponderata dei prezzi, dando maggiore peso alle

transazioni più recenti e/o in linea con le condizioni del mercato attuale.

Consultare esperti locali: A volte, avere una comprensione del contesto locale da parte di un agente immobiliare esperto o di un perito può aiutare a identificare transazioni che non rappresentano correttamente il mercato.

3. Mancanza di informazioni aggiornate

Problema: Il mercato immobiliare può cambiare rapidamente, e i dati disponibili potrebbero non essere aggiornati

abbastanza per riflettere correttamente le attuali condizioni di mercato. Ciò è particolarmente vero in periodi di

fluttuazioni economiche, come crisi finanziarie o cambiamenti significativi nei tassi di interesse.

Soluzione:

Monitorare i trend di mercato: Utilizzare report periodici di analisi del mercato immobiliare, come quelli forniti da

agenzie immobiliari o società di consulenza specializzate, che aggiornano regolarmente le informazioni.

Contattare professionisti locali: Avere il supporto di un agente o un valutatore esperto che conosce il mercato specifico

e ha accesso a informazioni fresche e dettagliate può fare una grande differenza.

Analizzare i tassi di interesse e le politiche macroeconomiche: Le politiche economiche o i cambiamenti nei tassi di

interesse possono influire significativamente sui prezzi degli immobili, quindi è importante tenerne conto.

4. Differenze nei parametri di valutazione

Problema: Ogni immobile è unico, e trovare comparabili che abbiano esattamente le stesse caratteristiche può essere

difficile. La necessità di fare aggiustamenti per differenze nei parametri (dimensioni, stato di conservazione, vista,

ecc.) può complicare la valutazione.

Soluzione:

Aggiustamenti accurati: Quando non si trovano comparabili esatti, è necessario fare aggiustamenti basati su differenze tra

le proprietà (ad esempio, aggiungere o sottrarre valore in base alla superficie o alla qualità della posizione). Questo

richiede una buona conoscenza del mercato e delle sue dinamiche.

Utilizzare modelli statistici: In alcuni casi, si possono utilizzare tecniche statistiche (come la regressione lineare)

per stimare l'impatto delle differenze nelle caratteristiche degli immobili sulla valutazione. Questi modelli possono

aiutare a fare aggiustamenti oggettivi e calcolabili.

5. Complessità nella valutazione di immobili speciali o unici

Problema: Gli immobili particolari, come ville di lusso, immobili storici, o edifici con caratteristiche uniche (ad

esempio, palazzi d'epoca, ex fabbriche riconvertite, ecc.), non hanno molti comparabili sul mercato, e la loro valutazione

diventa più complicata.

Soluzione:

Ricorrere a valutatori specializzati: Per immobili unici o di lusso, è consigliabile rivolgersi a periti o esperti che

abbiano esperienza specifica nel tipo di immobile che si sta valutando. Questi professionisti hanno una comprensione più

profonda delle caratteristiche e del valore che questi immobili possono avere sul mercato.

Valutazione del potenziale di sviluppo: Se si tratta di immobili con un grande potenziale di sviluppo o ristrutturazione,

è utile considerare anche il valore futuro che potrebbero avere, oltre al valore attuale.

6. Influenza dei fattori esterni

Problema: Elementi esterni come il cambiamento delle normative urbanistiche, l'introduzione di nuovi servizi (es. una

nuova linea metropolitana), o il degrado di un'area possono alterare i valori di mercato in modo imprevedibile.

Soluzione:

Valutazione dei fattori esterni: Monitorare attentamente le politiche urbane e lo sviluppo infrastrutturale della zona,

poiché questi eventi possono avere un impatto significativo sul valore degli immobili.

Consultare fonti locali: Avere un contatto con le amministrazioni locali o con chi è informato sullo sviluppo della zona

può aiutare a prevedere cambiamenti importanti.

Il mercato immobiliare nella Località Contrada Cona Rotta/Via Aldo Moro ha comparabili per la valutazione dell'immobile staggito, per locali commerciali di tipo C1 e C2, nel periodo dagli anni 2019 al 2024, con possibilità di acquisizione dei dati caratteristici, di seguito esposti.

CAMPIONE VIA ALDO MORO

PREZZO E CARATTERISTICHE	UNITA' 1	UNITA' 2	UNITA' 3
Prezzo totale	€ 190.351,13	€ 35.951,03	€ 12.739,97
Prezzo mq.	€ 313,49	€ 78,38	€ 92,39
Superficie commerciale	mq. 607,20 (C1 p.t.)	mq. 458,70 (C2 p.S1)	139,70 (c2 p.S1)
Data	2020	2020	2024

Necessariamente si assumono i dati del mercato immobiliare del centro di Atri, zona più vicina alla località Cona Rotta/Via Aldo Moro, sempre per locali commerciali di tipo C1 e C2, nel periodo dagli anni 2019 al 2024, con possibilità di acquisizione dei dati caratteristici, di seguito esposti.

CAMPIONE CORSO ELIO ADRIANO,

VICO ONOFRI, S. AGOSTINO,

VIA CELESTE, PIAZZA TINI

PREZZO E CARATTERISTICHE	UNITA' 1	UNITA' 2	UNITA' 3	UNITA' 4	UNITA' 5
UNITA' 6					
Prezzo totale	€ 22.000,00	€ 5.667,20	€ 25.000,00	€ 7.444,00	€ 120.000,00
					€ 75.000,00
Prezzo mq.	€ 597,83	€ 80,50	€ 378,69	€ 169,18	€ 778,72
					€ 459,28
Superficie commerciale mq.	36,80 (c1)	70,40 (c2)	66,00 (c2)	44,04 (c2)	154,10 (c1)
					163,30 (c1)

Data 2022 2022 2022 2022 2021 2021
che riguarda stabili di edificazione non recente con rendimenti energetici bassi.

CAMPIONE VIA TRINITA',

VIA PROBI, VIA RICCONTI

PREZZO E CARATTERISTICHE UNITA' 1 UNITA' 2 UNITA' 3

Prezzo totale € 11.200,00 € 62.000,00 € 10.000,00

Prezzo mq. € 231,40 € 431,30 € 202,02

Superficie commerciale mq. 48,40 (c2) 143,75 (c1) 49,50 (c2)

2019 2023 2023

che riguarda stabili di edificazione non recente con rendimenti energetici bassi.

I SUDDETTI CAMPIONI SONO RIFERITI A TRASFERIMENTI IN PIENA PROPRIETA'.

Pertanto si è adottato un approccio flessibile e basato su fonti di dati diverse, con aggiustamenti accurati per le differenze tra gli immobili e, per quanto necessario per analizzare la situazione nel suo complesso. Il risultato di stima da attribuire all'immobile staggito con le caratteristiche precisamente descritte nei precedenti paragrafi è determinato nel valore di € 180,00/mq. per la categoria C1 (negozi) al piano terra, e di € 80,00, per la categoria C2 (magazzino) al piano S1, riferiti alla piena proprietà.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra
Locale magazzino per complessivi mq.163.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 335, Sub. 3, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 335, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.462,40
Il metodo utilizzato è la stima comparativa immobiliare che è una metodologia utilizzata per determinare il valore di un immobile sulla base del confronto con altri immobili simili che sono stati recentemente venduti o che sono attualmente in vendita sul mercato. Questa tecnica si basa sull'assunto che il valore di mercato di un immobile possa essere stimato confrontando proprietà simili per caratteristiche, ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e altre variabili rilevanti.

La stima comparativa immobiliare è particolarmente utilizzata nelle valutazioni di mercato di tipo residenziale e commerciale ed è una delle metodologie più comuni e pratiche nel settore immobiliare.

Fasi principali della stima comparativa immobiliare:

1. Selezione degli immobili comparabili: Si identificano proprietà simili per tipologia (ad esempio, appartamenti, ville, uffici) e caratteristiche (come dimensioni, numero di camere, anno di costruzione, stato di manutenzione, ecc.) nella stessa area geografica o in zone con caratteristiche simili.
2. Raccolta dei dati: Si raccolgono informazioni su queste proprietà comparabili, come i prezzi di vendita recenti, i prezzi di richiesta (se in vendita) e altre condizioni rilevanti, come la durata della vendita.
3. Analisi e confronto: Si confrontano i dati raccolti per determinare il valore relativo dell'immobile oggetto di stima. In questa fase vengono considerati aggiustamenti per differenze nelle caratteristiche, come la metratura, l'età dell'edificio, i servizi offerti e la posizione.
4. Determinazione del valore di mercato: Si arriva a una stima del valore dell'immobile in base ai risultati del confronto, tenendo conto delle variazioni di prezzo derivanti dalle differenze tra l'immobile oggetto di stima e quelli comparabili.

I vantaggi della stima comparativa immobiliare sono i seguenti:

- Praticità: È una metodologia abbastanza diretta, che sfrutta i dati di mercato reali.

- **Affidabilità:** Quando si basano su vendite recenti e comparabili, i risultati possono essere precisi e facilmente comprensibili per i soggetti coinvolti (comprare, vendere, rifinanziare).
- **Trasparenza:** Il processo di confronto è relativamente trasparente, basandosi su proprietà concrete e non su ipotesi.

I limiti della stima comparativa immobiliare consistono:

- **Dipendenza dal mercato:** Se il mercato immobiliare è instabile o in rapido cambiamento, le proprietà comparabili potrebbero non riflettere accuratamente il valore dell'immobile.
- **Difficoltà nel trovare comparabili perfetti:** Ogni immobile è unico, e trovare proprietà che corrispondano esattamente in tutte le caratteristiche può essere difficile.

In sintesi, la stima comparativa immobiliare è una tecnica preziosa per ottenere una valutazione realistica e supportata dai dati di mercato, ma richiede una selezione accurata degli immobili comparabili e un'analisi attenta delle differenze tra le proprietà.

Le difficoltà nell'assunzione dei dati di mercato immobiliare sono un problema comune per chi deve fare una valutazione, sia essa comparativa o altro tipo di analisi. Tali difficoltà possono derivare da diversi fattori, come la scarsità di dati, la difficoltà di trovare comparabili precisi, la variabilità dei prezzi e la distorsione dei dati stessi.

Ecco alcune delle principali difficoltà che si possono incontrare nell'assumere dati di mercato immobiliare e alcune soluzioni pratiche per affrontarle:

1. Scarsità di dati comparabili

Problema: In alcune zone, specialmente in mercati locali meno dinamici, può essere difficile trovare immobili comparabili

con le stesse caratteristiche (tipologia, dimensioni, stato, etc.) o venduti in tempi recenti. Inoltre, il numero di

transazioni

può essere limitato, rendendo arduo fare confronti affidabili.

Soluzione:

Ampliamento del raggio di ricerca: Se non si trovano comparabili nella stessa zona, si può cercare in aree vicine o in

quartieri simili, facendo attenzione a considerare le differenze di ubicazione.

Uso di dati storici: Quando i dati recenti sono scarsi, può essere utile guardare alle vendite passate, magari facendo un

media dei prezzi di vendita su un periodo più lungo per ottenere una stima più affidabile.

Ricorrere a fonti alternative: Utilizzare diverse fonti di dati, come agenzie immobiliari, portali online, rapporti di

settore o database pubblici, per avere una panoramica più ampia.

2. Variazioni nei dati a causa di transazioni atipiche

Problema: Alcune vendite o locazioni possono essere atipiche, come quelle effettuate a prezzi significativamente più alti

o più bassi rispetto al mercato (es. vendite urgenti o vendite fra privati). Questi dati possono distorcere l'analisi,

portando a valutazioni inaccurate.

Soluzione:

Escludere transazioni anomale: Identificare e rimuovere dati che sono evidentemente distorsivi,

come vendite a prezzo

scontato o vendite "forzate" (es. pignoramenti) che non riflettono il vero valore di mercato.

Uso di medie ponderate: Quando si fanno confronti, è utile fare una media ponderata dei prezzi, dando maggiore peso alle

transazioni più recenti e/o in linea con le condizioni del mercato attuale.

Consultare esperti locali: A volte, avere una comprensione del contesto locale da parte di un agente immobiliare esperto o

di un perito può aiutare a identificare transazioni che non rappresentano correttamente il mercato.

3. Mancanza di informazioni aggiornate

Problema: Il mercato immobiliare può cambiare rapidamente, e i dati disponibili potrebbero non essere aggiornati

abbastanza per riflettere correttamente le attuali condizioni di mercato. Ciò è particolarmente vero in periodi di

fluttuazioni economiche, come crisi finanziarie o cambiamenti significativi nei tassi di interesse.

Soluzione:

Monitorare i trend di mercato: Utilizzare report periodici di analisi del mercato immobiliare, come quelli forniti da

agenzie immobiliari o società di consulenza specializzate, che aggiornano regolarmente le informazioni.

Contattare professionisti locali: Avere il supporto di un agente o un valutatore esperto che conosce il mercato specifico

e ha accesso a informazioni fresche e dettagliate può fare una grande differenza.

Analizzare i tassi di interesse e le politiche macroeconomiche: Le politiche economiche o i cambiamenti nei tassi di

interesse possono influire significativamente sui prezzi degli immobili, quindi è importante tenerne conto.

4. Differenze nei parametri di valutazione

Problema: Ogni immobile è unico, e trovare comparabili che abbiano esattamente le stesse caratteristiche può essere

difficile. La necessità di fare aggiustamenti per differenze nei parametri (dimensioni, stato di conservazione, vista,

ecc.) può complicare la valutazione.

Soluzione:

Aggiustamenti accurati: Quando non si trovano comparabili esatti, è necessario fare aggiustamenti basati su differenze tra

le proprietà (ad esempio, aggiungere o sottrarre valore in base alla superficie o alla qualità della posizione). Questo

richiede una buona conoscenza del mercato e delle sue dinamiche.

Utilizzare modelli statistici: In alcuni casi, si possono utilizzare tecniche statistiche (come la regressione lineare)

per stimare l'impatto delle differenze nelle caratteristiche degli immobili sulla valutazione. Questi modelli possono

aiutare a fare aggiustamenti oggettivi e calcolabili.

5. Complessità nella valutazione di immobili speciali o unici

Problema: Gli immobili particolari, come ville di lusso, immobili storici, o edifici con caratteristiche uniche (ad esempio, palazzi d'epoca, ex fabbriche riconvertite, ecc.), non hanno molti comparabili sul mercato, e la loro valutazione diventa più complicata.

Soluzione:

Ricorrere a valutatori specializzati: Per immobili unici o di lusso, è consigliabile rivolgersi a periti o esperti che

abbiano esperienza specifica nel tipo di immobile che si sta valutando. Questi professionisti hanno una comprensione più

profonda delle caratteristiche e del valore che questi immobili possono avere sul mercato.

Valutazione del potenziale di sviluppo: Se si tratta di immobili con un grande potenziale di sviluppo o ristrutturazione,

è utile considerare anche il valore futuro che potrebbero avere, oltre al valore attuale.

6. Influenza dei fattori esterni

Problema: Elementi esterni come il cambiamento delle normative urbanistiche, l'introduzione di nuovi servizi (es. una

nuova linea metropolitana), o il degrado di un'area possono alterare i valori di mercato in modo imprevedibile.

Soluzione:

Valutazione dei fattori esterni: Monitorare attentamente le politiche urbane e lo sviluppo infrastrutturale della zona,

poiché questi eventi possono avere un impatto significativo sul valore degli immobili.

Consultare fonti locali: Avere un contatto con le amministrazioni locali o con chi è informato sullo sviluppo della zona

può aiutare a prevedere cambiamenti importanti.

Il mercato immobiliare nella Località Contrada Cona Rotta/Via Aldo Moro ha comparabili per la valutazione dell'immobile staggito, per locali commerciali di tipo C1 e C2, nel periodo dagli anni 2019 al 2024, con possibilità di acquisizione dei dati caratteristici, di seguito esposti.

CAMPIONE VIA ALDO MORO

PREZZO E CARATTERISTICHE	UNITA' 1	UNITA' 2	UNITA' 3
Prezzo totale	€ 190.351,13	€ 35.951,03	€ 12.739,97
Prezzo mq.	€ 313,49	€ 78,38	€ 92,39
Superficie commerciale	mq. 607,20 (C1 p.t.)	mq. 458,70 (C2 p.S1)	139,70 (c2 p.S1)
Data	2020	2020	2024

Necessariamente si assumono i dati del mercato immobiliare del centro di Atri, zona più vicina alla località Cona Rotta/Via Aldo Moro, sempre per locali commerciali di tipo C1 e C2, nel periodo dagli anni 2019 al 2024, con possibilità di acquisizione dei dati caratteristici, di seguito esposti.

CAMPIONE CORSO ELIO ADRIANO,
VICO ONOFRI, S. AGOSTINO,
VIA CELESTE, PIAZZA TINI

PREZZO E CARATTERISTICHE	UNITA' 1	UNITA' 2	UNITA' 3	UNITA' 4	UNITA' 5	UNITA' 6
Prezzo totale	€ 22.000,00	€ 5.667,20	€ 25.000,00	€ 7.444,00	€ 120.000,00	€

75.000,00

Prezzo mq. € 597,83 € 80,50 € 378,69 € 169,18 € 778,72 € 459,28
 Superficie commerciale mq. 36,80 (c1) 70,40 (c2) 66,00 (c2) 44,04 (c2) 154,10 (c1)
 163,30 (c1)

Data 2022 2022 2022 2022 2021 2021

che riguarda stabili di edificazione non recente con rendimenti energetici bassi.

CAMPIONE VIA TRINITA',

VIA PROBI, VIA RICCICONTI

PREZZO E CARATTERISTICHE UNITA' 1 UNITA' 2 UNITA' 3

Prezzo totale € 11.200,00 € 62.000,00 € 10.000,00

Prezzo mq. € 231,40 € 431,30 € 202,02

Superficie commerciale mq. 48,40 (c2) 143,75 (c1) 49,50 (c2)

2019 2023 2023

che riguarda stabili di edificazione non recente con rendimenti energetici bassi.

I SUDETTI CAMPIONI SONO RIFERITI A TRASFERIMENTI IN PIENA PROPRIETA'.

Pertanto si è adottato un approccio flessibile e basato su fonti di dati diverse, con aggiustamenti accurati per le differenze tra gli immobili e, per quanto necessario per analizzare la situazione nel suo complesso. Il risultato di stima da attribuire all'immobile staggito con le caratteristiche precisamente descritte nei precedenti paragrafi è determinato nel valore di € 180,00/mq. per la categoria C1 (negozi) al piano terra e di € 80,00, per la categoria C2 (magazzino) al piano S1, riferiti alla piena proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozi Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra	527,85 mq	180,00 €/mq	€ 95.013,00	100,00%	€ 95.013,00
Bene N° 2 - Magazzino Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra	193,28 mq	80,00 €/mq	€ 15.462,40	100,00%	€ 15.462,40
				Valore di stima:	€ 110.475,40

Valore di stima: € 110.475,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	27000,00	€
Demolizioni parti abusive	21000,00	€

Il metodo utilizzato è la stima comparativa immobiliare che è una metodologia utilizzata per determinare il valore di un immobile sulla base del confronto con altri immobili simili che sono stati recentemente venduti o che sono attualmente in vendita sul mercato. Questa tecnica si basa sull'assunto che il valore di mercato di un immobile possa essere stimato confrontando proprietà simili per caratteristiche, ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e altre variabili rilevanti.

La stima comparativa immobiliare è particolarmente utilizzata nelle valutazioni di mercato di tipo residenziale e commerciale ed è una delle metodologie più comuni e pratiche nel settore immobiliare.

Fasi principali della stima comparativa immobiliare:

1. Selezione degli immobili comparabili: Si identificano proprietà simili per tipologia (ad esempio, appartamenti, ville, uffici) e caratteristiche (come dimensioni, numero di camere, anno di costruzione, stato di manutenzione, ecc.) nella stessa area geografica o in zone con caratteristiche simili.
2. Raccolta dei dati: Si raccolgono informazioni su queste proprietà comparabili, come i prezzi di vendita recenti, i prezzi di richiesta (se in vendita) e altre condizioni rilevanti, come la durata della vendita.
3. Analisi e confronto: Si confrontano i dati raccolti per determinare il valore relativo dell'immobile oggetto di stima. In questa fase vengono considerati aggiustamenti per differenze nelle caratteristiche, come la metratura, l'età dell'edificio, i servizi offerti e la posizione.
4. Determinazione del valore di mercato: Si arriva a una stima del valore dell'immobile in base ai risultati del confronto, tenendo conto delle variazioni di prezzo derivanti dalle differenze tra l'immobile oggetto di stima e quelli comparabili.

I vantaggi della stima comparativa immobiliare sono i seguenti:

- **Praticità:** È una metodologia abbastanza diretta, che sfrutta i dati di mercato reali.
- **Affidabilità:** Quando si basano su vendite recenti e comparabili, i risultati possono essere precisi e facilmente comprensibili per i soggetti coinvolti (comprare, vendere, rifinanziare).
- **Trasparenza:** Il processo di confronto è relativamente trasparente, basandosi su proprietà concrete e non su ipotesi.

I limiti della stima comparativa immobiliare consistono:

- **Dipendenza dal mercato:** Se il mercato immobiliare è instabile o in rapido cambiamento, le proprietà comparabili potrebbero non riflettere accuratamente il valore dell'immobile.
- **Difficoltà nel trovare comparabili perfetti:** Ogni immobile è unico, e trovare proprietà che corrispondano esattamente in tutte le caratteristiche può essere difficile.

In sintesi, la stima comparativa immobiliare è una tecnica preziosa per ottenere una valutazione realistica e supportata dai dati di mercato, ma richiede una selezione accurata degli immobili comparabili e un'analisi attenta delle differenze tra le proprietà.

Le difficoltà nell'assunzione dei dati di mercato immobiliare sono un problema comune per chi deve fare una valutazione, sia essa comparativa o altro tipo di analisi. Tali difficoltà possono derivare da diversi fattori, come la scarsità di dati, la difficoltà di trovare comparabili precisi, la variabilità dei prezzi e la distorsione dei dati stessi.

Ecco alcune delle principali difficoltà che si possono incontrare nell'assumere dati di mercato immobiliare e alcune soluzioni pratiche per affrontarle:

1. Scarsità di dati comparabili

Problema: In alcune zone, specialmente in mercati locali meno dinamici, può essere difficile trovare immobili comparabili

con le stesse caratteristiche (tipologia, dimensioni, stato, etc.) o venduti in tempi recenti. Inoltre, il numero di transazioni

può essere limitato, rendendo arduo fare confronti affidabili.

Soluzione:

Ampliamento del raggio di ricerca: Se non si trovano comparabili nella stessa zona, si può cercare in aree vicine o in

quartieri simili, facendo attenzione a considerare le differenze di ubicazione.

Uso di dati storici: Quando i dati recenti sono scarsi, può essere utile guardare alle vendite passate, magari facendo un

media dei prezzi di vendita su un periodo più lungo per ottenere una stima più affidabile.

Ricorrere a fonti alternative: Utilizzare diverse fonti di dati, come agenzie immobiliari, portali online, rapporti di

settore o database pubblici, per avere una panoramica più ampia.

2. Variazioni nei dati a causa di transazioni atipiche

Problema: Alcune vendite o locazioni possono essere atipiche, come quelle effettuate a prezzi significativamente più alti

o più bassi rispetto al mercato (es. vendite urgenti o vendite fra privati). Questi dati possono distorcere l'analisi,

portando a valutazioni inaccurate.

Soluzione:

Escludere transazioni anomale: Identificare e rimuovere dati che sono evidentemente distorsivi, come vendite a prezzo

scontato o vendite "forzate" (es. pignoramenti) che non riflettono il vero valore di mercato.

Uso di medie ponderate: Quando si fanno confronti, è utile fare una media ponderata dei prezzi, dando maggiore peso alle

transazioni più recenti e/o in linea con le condizioni del mercato attuale.

Consultare esperti locali: A volte, avere una comprensione del contesto locale da parte di un agente immobiliare esperto o

di un perito può aiutare a identificare transazioni che non rappresentano correttamente il mercato.

3. Mancanza di informazioni aggiornate

Problema: Il mercato immobiliare può cambiare rapidamente, e i dati disponibili potrebbero non essere aggiornati

abbastanza per riflettere correttamente le attuali condizioni di mercato. Ciò è particolarmente vero in periodi di

fluttuazioni economiche, come crisi finanziarie o cambiamenti significativi nei tassi di interesse.

Soluzione:

Monitorare i trend di mercato: Utilizzare report periodici di analisi del mercato immobiliare, come quelli forniti da

agenzie immobiliari o società di consulenza specializzate, che aggiornano regolarmente le informazioni.

Contattare professionisti locali: Avere il supporto di un agente o un valutatore esperto che conosce il mercato specifico

e ha accesso a informazioni fresche e dettagliate può fare una grande differenza.

Analizzare i tassi di interesse e le politiche macroeconomiche: Le politiche economiche o i cambiamenti nei tassi di

interesse possono influire significativamente sui prezzi degli immobili, quindi è importante tenerne conto.

4. Differenze nei parametri di valutazione

Problema: Ogni immobile è unico, e trovare comparabili che abbiano esattamente le stesse caratteristiche può essere

difficile. La necessità di fare aggiustamenti per differenze nei parametri (dimensioni, stato di conservazione, vista, ecc.) può complicare la valutazione.

Soluzione:

Aggiustamenti accurati: Quando non si trovano comparabili esatti, è necessario fare aggiustamenti basati su differenze tra

le proprietà (ad esempio, aggiungere o sottrarre valore in base alla superficie o alla qualità della posizione).

Questo

richiede una buona conoscenza del mercato e delle sue dinamiche.

Utilizzare modelli statistici: In alcuni casi, si possono utilizzare tecniche statistiche (come la regressione lineare)

per stimare l'impatto delle differenze nelle caratteristiche degli immobili sulla valutazione. Questi modelli possono

aiutare a fare aggiustamenti oggettivi e calcolabili.

5. Complessità nella valutazione di immobili speciali o unici

Problema: Gli immobili particolari, come ville di lusso, immobili storici, o edifici con caratteristiche uniche (ad

esempio, palazzi d'epoca, ex fabbriche riconvertite, ecc.), non hanno molti comparabili sul mercato, e la loro valutazione

diventa più complicata.

Soluzione:

Ricorrere a valutatori specializzati: Per immobili unici o di lusso, è consigliabile rivolgersi a periti o esperti che

abbiano esperienza specifica nel tipo di immobile che si sta valutando. Questi professionisti hanno una comprensione più

profonda delle caratteristiche e del valore che questi immobili possono avere sul mercato.

Valutazione del potenziale di sviluppo: Se si tratta di immobili con un grande potenziale di sviluppo o ristrutturazione,

è utile considerare anche il valore futuro che potrebbero avere, oltre al valore attuale.

6. Influenza dei fattori esterni

Problema: Elementi esterni come il cambiamento delle normative urbanistiche, l'introduzione di nuovi servizi (es. una

nuova linea metropolitana), o il degrado di un'area possono alterare i valori di mercato in modo imprevedibile.

Soluzione:

Valutazione dei fattori esterni: Monitorare attentamente le politiche urbane e lo sviluppo infrastrutturale della zona,

poiché questi eventi possono avere un impatto significativo sul valore degli immobili.

Consultare fonti locali: Avere un contatto con le amministrazioni locali o con chi è informato sullo sviluppo

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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 04/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ambrosini Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 17 giugno 2014 per notaio Gianluca Fusco rep.1356, raccolta 894. (Aggiornamento al 05/02/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. 83/81
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. 153/82
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. 58/85
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 2974/2011
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di collaudo della struttura
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Licenza di agibilità e voltura 3517/85
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Permesso di agibilità per cambio di destinazione d'uso del 27/10/2011
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stato di fatto con campiture delle difformità e pianta di ubicazione dei beni 1-2. (Aggiornamento al 07/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/02/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Inquadramento territoriale del lotto unico (Aggiornamento al 07/02/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra
Locale commerciale e locale magazzino attiguo per complessivi mq. 312.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 335, Sub. 2, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 335, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste lo stabile che ricomprende l'immobile staggito nel vigente Piano Regolatore Generale è in zona : - "Ambiti misti consolidati" di cui all'art.7 delle N.T.A per il 98% della superficie; - "Impianti e infrastrutture - Viabilità" di cui all'art.27 delle N.T.A per il 2% della superficie. - inoltre, la suddetta area nel Piano Regionale Paesistico è inserita nell'"Ambito 5: Colline Teramane" cui Tavola b.7.b; - altresì, la suddetta area nel Piano Regionale Paesistico è inserita in "Tutela e valorizzazione", zona D "Trasformabilità a regime ordinario" cui Tavola b.7.b; - infine, la suddetta area nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è inserita nel "Sistema Ambientale" "Aree ambiti ed oggetti di tutela Ambientale e Paesaggistica Aree di interesse paesaggistico ed ambientale" di cui all'art. 9 N.T.A.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra
Locale magazzino per complessivi mq.163.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 335, Sub. 3, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 335, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste lo stabile che ricomprende l'immobile staggito nel vigente Piano Regolatore Generale è in zona : - "Ambiti misti consolidati" di cui all'art.7 delle N.T.A per il 98% della superficie; - "Impianti e infrastrutture - Viabilità" di cui all'art.27 delle N.T.A per il 2% della superficie. - inoltre, la suddetta area nel Piano Regionale Paesistico è inserita nell'"Ambito 5: Colline Teramane" cui Tavola b.7.b; - altresì, la suddetta area nel Piano Regionale Paesistico è inserita in "Tutela e valorizzazione", zona D "Trasformabilità a regime ordinario" cui Tavola b.7.b; - infine, la suddetta area nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è inserita nel "Sistema Ambientale" "Aree ambiti ed oggetti di tutela Ambientale e Paesaggistica Aree di interesse paesaggistico ed ambientale" di cui all'art. 9 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 62.475,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.475,40

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 335, Sub. 2, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 335, Qualità ENTE URBANO	Superficie	527,85 mq
Stato conservativo:	Appena sufficiente. L'immobile staggito si presenta sufficientemente rifinito nel locale negozio e nei servizi (w.c. ed antibagno) mentre il locale magazzino si presenta al grezzo delle strutture. L'involucro che comprende i suddetti locali presenta una vistosa lesione nella muratura perimetrale determinata nel lato lungo retrostante a quello di ingresso, in prossimità della pilastratura a sostegno della prima campata di copertura (direzione nord) probabilmente determinata dall'assestamento della struttura (telaio in acciaio) oppure da un parziale cedimento fondale (trave di c.a.). Altre lesioni sono presenti sulla muratura del lato di ingresso.		
Descrizione:	Locale commerciale e locale magazzino attiguo per complessivi mq. 312.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Atri (TE) - Contrada Cona s.n.c., piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 335, Sub. 3, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 335, Qualità ENTE URBANO	Superficie	193,28 mq
Stato conservativo:	Appena sufficiente. L'immobile staggito si presenta al grezzo delle strutture per intervento di consolidamento/rinforzo strutturale.		
Descrizione:	Locale magazzino per complessivi mq.163.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 24/06/1987
Reg. gen. 5770 - Reg. part. 919
Quota: 1/1
Importo: € 163.200,38
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 81.600,19
Rogante: Notaio Andrea Costantini
Data: 01/06/1987
N° repertorio: 28891
Note: Ipoteca iscritta e non efficace.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 19/06/2014
Reg. gen. 7016 - Reg. part. 830
Quota: 1/1
Importo: € 359.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ADRIATICO TERAMANO - SOCIETA'
COOPERATIVA
Contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 179.500,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: Notaio Gianluca Fusco
Data: 17/06/2014
N° repertorio: 1357
N° raccolta: 895

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 24/07/2024
Reg. gen. 12712 - Reg. part. 9432
Quota: 1/1
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ADRIATICO TERAMANO - SOCIETA'
COOPERATIVA
Contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ATRI (TE) - CONTRADA CONA S.N.C., PIANO TERRA

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 24/06/1987

Reg. gen. 5770 - Reg. part. 919

Quota: 1/1

Importo: € 163.200,38

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- -Contro XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.600,19

Rogante: Notaio Andrea Costantini

Data: 01/06/1987

N° repertorio: 28891

Note: Ipoteca iscritta e non efficace.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 19/06/2014

Reg. gen. 7016 - Reg. part. 830

Quota: 1/1

Importo: € 359.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ADRIATICO TERAMANO - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 179.500,00

Percentuale interessi: 5,75 %

Rogante: Notaio Gianluca Fusco

Data: 17/06/2014

N° repertorio: 1357

N° raccolta: 895

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 24/07/2024

Reg. gen. 12712 - Reg. part. 9432

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ADRIATICO TERAMANO - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura