
TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ippoliti Nicoletta, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - C.da PUTIGNANO, piano S1	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1.....	7
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1	7
Bene N° 6 - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2.....	7
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Località Cavuccio	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	13
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1.....	13
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1	13
Bene N° 6 - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2.....	13
Titolarità	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	14
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1.....	14

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1	14
Bene N° 6 - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2	15
Confini	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	15
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1	15
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1	15
Bene N° 6 - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2	15
Consistenza	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	16
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1	17
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1	18
Bene N° 6 - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2	18
Dati Catastali	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	20
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1	20
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1	20
Bene N° 6 - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2	21
Precisazioni	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1	21
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1	21
Bene N° 6 - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2	22
Patti	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1	22
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1	22

Bene N° 6 - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2.....	22
Stato conservativo.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1.....	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1.....	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1.....	22
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1.....	23
Bene N° 6 - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2.....	23
Parti Comuni.....	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1.....	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1.....	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1.....	23
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1.....	23
Bene N° 6 - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1.....	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1.....	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1.....	24
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1.....	24
Bene N° 6 - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2.....	24
Stato di occupazione.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1.....	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1.....	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1.....	24
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1.....	25
Bene N° 6 - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1.....	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1.....	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1.....	26

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1	27
Bene N° 6 - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2	27
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1	27
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1	28
Bene N° 6 - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2	28
Lotto 3	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	28
Confini	29
Consistenza	29
Dati Catastali	30
Precisazioni	30
Stato conservativo	31
Caratteristiche costruttive prevalenti	31
Stato di occupazione	31
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	32
Stima / Formazione lotti	32
Lotto 1	32
Lotto 2	33
Lotto 3	36

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Ippoliti Nicoletta, con studio in Via Giovanni Melarangelo, 9 - 64100 - Teramo (TE), email geom.nicolettaippoliti@gmail.com, PEC nicoletta.ippoliti@geopec.it, Tel. 3341463133, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - C.da PUTIGNANO, piano S1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1
- **Bene N° 6** - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Località Cavuccio

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA PUTIGNANO, PIANO S1

Locale magazzino ubicato al piano S1, trasformato, senza titolo edilizio, in appartamento di civile abitazione composto da ingresso, soggiorno, bagno, camera e ripostiglio.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Locale magazzino adibito a garage ubicato al piano S1, di un edificio bifamiliare degli anni 80 del secolo scorso.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Locale adibito a cantina/rustico ubicato al piano S1, di un edificio bifamigliare degli anni '80.

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



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO T-S1

Abitazione di tipo civile ubicata al piano T, di un edificio bifamigliare degli anni 80. L'appartamento è composto da soggiorno-cucina, ripostiglio, corridoio, camera matrimoniale con bagno, camere singola, ripostiglio e bagno.

L'immobile è composto anche da un fondaco al piano S1.



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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 1-S1

Abitazione di tipo civile ubicata al piano 1, di un edificio bifamigliare degli anni 80. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, bagno, corridoio, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio e bagno.

L'immobile è composto anche da un fondaco al piano S1.

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



BENE N° 6 - SOFFITTA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 2

Locale di sgombero (soffitta) ubicato al piano 2, di un edificio bifamigliare degli anni 80.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ CAVUCCIO

Terreno di natura agricola per maggior consistenza, della superficie catastale complessiva di mq 5079, situato in località Cavuccio, distinto al Catasto Terreni del Comune di Teramo al Foglio 87 Particelle 366, 368, 416, 417, 419, 420, 466, 467.



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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - C.da PUTIGNANO, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà, in regime di comunione de residuo, del sig. **** Omissis ****, nato a Teramo, il 07/03/1962, codice fiscale **** Omissis **** per diritti pari ad 1/1.

Al sig. **** Omissis ****, come sopra generalizzato, gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in forza dell'atto di divisione a rog. Not. E. Giannella del 18/10/2007, rep. 41556, trascritto in data 7/11/2007, al n° 12780 di formalità.

Ai condividenti sig. **** Omissis **** e **** Omissis **** (nata a Teramo, il 18/02/1974) gli immobili erano pervenuti per edificazione su terreno pervenuto con atto di compravendita Not. G.B. Bracone del 30/03/2001, rep. 100549, trascritto in data 24/04/2001, al n° 3449 di formalità, dalla società **** Omissis ****, con sede in Teramo, codice fiscale **** Omissis ****.

Alla predetta società gli immobili erano pervenuti in forza di atto di compravendita a rog. Not. E. Vincenti del 14/12/1996, rep. 92656, trascritto in data 17/12/1996, al n° 9951 di formalità, dal sig. **** Omissis ****.

CONFINI

Il magazzino confina a sud/est con strada comunale, Via Antonio di Pasquale, a nord proprietà **** Omissis **** **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	77,40 mq	89,80 mq	1,00	100,00 mq	2,55 m	Piano Primo

						Sottostrada
Cortile	12,86 mq	12,86 mq	0,18	2,31 mq	0,00 m	Piano Primo Sottostrada
Totale superficie convenzionale:				102,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni, misurata ad un'altezza convenzionale di circa 1,50 ml, dal piano pavimento.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	748	5	2	C2	2	78 mq	87 mq	165,16 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile oggetto di pignoramento intesta al sig. **** Omissis ****, nato a Teramo, il 07/03/1962, codice fiscale **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto il magazzino è adibito ad appartamento di civile abitazione.



PRECISAZIONI

PER TUTTI I LOTTI

Dati del pignoramento (come da nota di trascrizione).

Repertorio n° 2719, del 28/09/2019, trascritto in data 23/10/2019, al n° 10688 di formalità.

Per ulteriori dettagli si faccia riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli".

Riferimenti catastali degli immobili.

Esiste corrispondenza tra i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento riportati nel titolo e nella nota di trascrizione dello stesso.

ESISTENZA DI ULTERIORI PIGNORAMENTI/PROCEDURE E PRESUPPOSTI DI RIUNIONE CON ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE/CONCORSUALI.

Sulla base della relazione notarile presente nel fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, non risultano a carico dell'esecutata, ulteriori pignoramenti sugli immobili oggetto di stima.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Formalità pregiudizievoli".

ISTANZA DI VENDITA

Depositata in data: 7/11/2019.

Registrata in data: 7/11/2019.

AVVISO EX ART. 498 C.P.C. (creditori iscritti)

Nel fascicolo telematico non è presente l'avviso ai creditori iscritti seppur necessario.

AVVISO EX ART. 599 C.P.C. (comproprietari)

Nel fascicolo telematico non è presente l'avviso ai comproprietari seppur necessario.

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE/RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA

Depositata in data: 18/12/2019.

Registrata in data: 18/12/2019.

EVENTUALI RINUNCE AGLI ATTI EX ART. 629 C.P.C./DICHIARAZIONI DI ESTINZIONE/IMPROCEDIBILITÀ.

Per quanto accertato, non sono presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento ai paragrafi "Normativa urbanistica" e "Regolarità urbanistica" ed agli specifici allegati. Le difformità dovranno essere sanate (ove e se sanabili) a cura e spese dell'acquirente, nel rispetto delle vigenti normative. Nel caso in cui le opere abusive non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato/assentito, a cura e spese dell'aggiudicatario.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri e le spese per l'ottenimento dell'APE da parte di tecnico

abilitato/autorizzato.

TASSAZIONE DELLA VENDITA

La vendita è sottoposta presumibilmente a Tassa di Registro.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo, è stato accertato un buono stato di manutenzione.
Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, tramezzature e tamponature in laterizio.

Il magazzino presenta le seguenti finiture:

- pavimentazioni in ceramica;
- rivestimento delle murature in intonaco civile e ceramica;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni metallici e legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo, è occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, nata a Teramo il 12/12/1975, in forza di un accordo verbale con il proprietario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/03/2014
Reg. gen. 3511 - Reg. part. 382
Quota: 1/1
Importo: € 76.000,00
A favore di **** Omissis ****
Note:
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 06/02/2018
Reg. gen. 2073 - Reg. part. 187
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della **** Omissis ****.



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 23/10/2019
Reg. gen. 15124 - Reg. part. 10688
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione dell'immobile sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n° 8217 del 28/05/2002;
- Permesso di Costruire n° 9750 del 29/04/2008;
- Certificato di Agibilità n° 117 del 10/08/2009.

In occasione del sopralluogo effettuato è stata accertata la difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato riconducibile essenzialmente al cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile accertare se gli immobili siano o meno soggetti a regolamento di condominio trascritto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1
- **Bene N° 6** - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO T-S1

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBIcato A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 1-S1

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

BENE N° 6 - SOFFITTA UBIcata A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà del sig. **** Omissis ****, nato a Teramo, il 07/03/1962, codice fiscale **** Omissis **** per la quota di diritti paria a 1/4 di proprietà, gravato dal diritto di abitazione a favore della Sig.ra **** Omissis ****.

Al sig. **** Omissis ****, come sopra generalizzato, gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in forza dell'atto di donazione a rog. Not. G. B. Bracone del 29/12/1995, rep. 81364, trascritto in data 22/01/1996, al n° 729 di formalità.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO T-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 1-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

BENE N° 6 - SOFFITTA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

CONFINI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Il locale garage confina a nord /ovest con proprietà #**** Omissis ****#, a est con i subalterni 2, 3 e 5, a sud con il subalterno 1, salvo altri e/o variati.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Il locale garage confina a nord /ovest con i subalterni 3 e 4, a est con il subalterno 1, a sud con strada comunale Via E. De Nicola, salvo altri e/o variati.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO T-S1

L'appartamento confina in tutte le direzioni con l'area esterna, subalterno 1.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 1-S1

L'appartamento confina in tutte le direzioni con l'area esterna, subalterno 1.

BENE N° 6 - SOFFITTA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 2

L'appartamento confina in tutte le direzioni con l'area esterna, subalterno 1.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	67,60 mq	78,30 mq	1,00	78,30 mq	2,48 m	Piano Primo Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				78,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni, misurata ad un'altezza convenzionale di circa 1,50 ml, dal piano pavimento.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	113,22 mq	128,15 mq	1,00	128,15 mq	3,10 m	Piano Primo Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				128,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,15 mq		

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni, misurata ad un'altezza convenzionale di circa 1,50 ml, dal piano pavimento.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,63 mq	101,99 mq	1,00	101,99 mq	2,79 m	Piano Terra
Balcone	42,58 mq	42,58 mq	0,25	10,64 mq	2,79 m	Piano Terra
Cantina	6,76 mq	6,76 mq	0,20	1,35 mq	2,50 m	Piano Primo Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				113,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,98 mq		

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni, misurata ad un'altezza convenzionale di circa 1,50 ml, dal piano pavimento.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";

- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".

- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione.



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,38 mq	101,74 mq	1,00	101,74 mq	2,80 m	Piano Primo
Balcone	43,49 mq	43,49 mq	0,25	10,87 mq	2,80 m	Piano Primo
Cantina	14,11 mq	14,11 mq	0,20	2,82 mq	2,60 m	Piano Primo Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				115,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,43 mq		

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate. La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni, misurata ad un'altezza convenzionale di circa 1,50 ml, dal piano pavimento.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";

- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";

- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".

- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.



BENE N° 6 - SOFFITTA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (autonomo)	91,61 mq	107,12 mq	0,20	21,42 mq	1,46 m	Piano Secondo
Totale superficie convenzionale:				21,42 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	21,42 mq	



Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni, misurata ad un'altezza convenzionale di circa 1,50 ml, dal piano pavimento.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	592	4	1	C6	2	64 mq	78 mq	118,99 €	1S	

Corrispondenza catastale

Gli immobili intestano a:

- **** Omissis ****, nata a Colledara (TE), il 06/11/1943, codice fiscale **** Omissis ****, proprietà per 2/4
- **** Omissis ****, nata a Rocca Santa Maria (TE), il 13/11/1966, codice fiscale **** Omissis ****, per diritto di abitazione 1/1;
- **** Omissis ****, nato a Teramo (TE), il 07/03/1962, codice fiscale **** Omissis ****, proprietà per 1/4;
- **** Omissis ****, nato a Teramo (TE), il 05/05/1966, codice fiscale **** Omissis ****, proprietà per 1/4.



In seguito ad attenta analisi cartacea ed attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	592	5	1	C2	2	86 mq	126 mq	244,28 €	S1		

Corrispondenza catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	592	2	1	A2	2	7,5 vani	114 mq	832,79 €	T		

Corrispondenza catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 1-S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

	64	592	3	1	A2	2	7,5 vani	116 mq	832,79 €	1-S1	
--	----	-----	---	---	----	---	----------	--------	----------	------	--

Corrispondenza catastale



Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

BENE N° 6 - SOFFITTA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	592	6	1	C2	2	101 mq	106 mq	333,84 €	2	

Corrispondenza catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.



PRECISAZIONI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel lotto n° 1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel lotto n° 1.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO T-S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel lotto n° 1.



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 1-S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel lotto n° 1.



BENE N° 6 - SOFFITTA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 2

Si faccia riferimento a quanto riportato nel lotto n° 1.



PATTI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Sugli immobili di cui al lotto n°2 è stato costituito il diritto di abitazione 1/1 a favore della Sig.ra **** Omissis **** nata a Rocca Santa Maria il 13/11/1966, con verbale di comparizione tra coniugi ex art. 707 c.p.c., trascritto a Teramo in data 06/08/2015 R.P. 7533.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n°2 del lotto n°2.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO T-S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n°2 del lotto n°2.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 1-S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n°2 del lotto n°2.



BENE N° 6 - SOFFITTA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 2

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n°2 del lotto n°2.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Lo stato di manutenzione è sufficiente.
Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO T-S1



Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 1-S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

BENE N° 6 - SOFFITTA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 2

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Come per legge. Si faccia riferimento, per quanto possibile, anche all'elaborato planimetrico allegato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO T-S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 1-S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

BENE N° 6 - SOFFITTA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 2

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

L'intera palazzina è stata realizzata con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, tramezzature e tamponature in laterizio.

Il magazzino presenta le seguenti finiture:

- pavimentazioni in materiale di mattoni con finiture grezze;
- rivestimento delle murature in intonaco civile;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni metallici.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO T-S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 1-S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

BENE N° 6 - SOFFITTA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 2

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Il locale visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo, è occupato dal debitore come magazzino, unitamente agli altri comproprietari.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO T-S1



L'immobile visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo, è occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, nata a Rocca Santa Maria il 13/11/1966, in qualità di comproprietaria non esecutata, degli immobili in forza della quota di 1/1 del diritto di abitazione.

Diritto di abitazione è stato costituito con verbale di comparizione tra coniugi ex art. 707 c.p.c., trascritto a Teramo in data 06/08/2015 R.P. 7533



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 1-S1

L'immobile visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo, è occupato dal coniuge del debitore, Sig.ra **** Omissis ****.

L'immobile non è soggetto a contratti di locazione/ comodato e il debitore non percepisce alcun indennizzo/ canone per l'utilizzo dello stesso.

BENE N° 6 - SOFFITTA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 2

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/03/2014
Reg. gen. 3511 - Reg. part. 382
Quota: 1/1
Importo: € 76.000,00
Note: L'iscrizione è a favore della **** Omissis **** e contro il Sig**** Omissis ****.



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 23/10/2019
Reg. gen. 15124 - Reg. part. 10688
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione dell'immobile sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione edilizia n° 1957 del 28/09/1982;
- Concessione edilizia n° 3358 del 31/12/1986.

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili indicativamente a differenti quote misurate e una diversa distribuzione planimetrica dei locali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO T-S1

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 1-S1



Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.



BENE N° 6 - SOFFITTA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 2

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto è stato possibile accertare in occasione del sopralluogo effettuato, risulterebbe che gli immobili non siano soggetti a regolamento di condominio trascritto.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO T-S1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 1-S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

BENE N° 6 - SOFFITTA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA ENRICO DE NICOLA, PIANO 2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Località Cavuccio**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà del sig. **** Omissis ****, nato a Teramo, il 07/03/1962, codice fiscale **** Omissis **** per la quota di 2/18 di proprietà.

Al sig. **** Omissis ****, come sopra generalizzato, gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in forza di:

- successione in morte del padre, signor **** Omissis **** nato a Teramo il 11/07/1939, apertasi il 06/05/2007, presentata al n°28 volume 457/8 il 06/05/2008, trascritto in data 22/10/2008 al n°10968 di formalità.

Al sig. **** Omissis **** gli immobili sono pervenuti in forza dell'atto di compravendita, rep. 51030, del

15/11/1990, trascritto in data 15/12/1990, al n° 9060 di formalità.

Per quanto accertabile, non risulta essere stata trascritta alcuna forma di accettazione dell'eredità del sig. **** Omissis **** da parte dei chiamati.



CONFINI

L'apezzamento confina a nord con proprietà Comune di Teramo (Cimitero di Cavuccio), a est con proprietà #**** Omissis ****# - #**** Omissis ****# - #**** Omissis ****#, a sud proprietà #**** Omissis ****#, proprietà #**** Omissis ****# - #**** Omissis ****# ed infine ad ovest strada comunale di accesso allo stesso Cimitero, salvo altri e/o variati.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	150,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1140,00 mq	1140,00 mq	1,00	1140,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	230,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	270,00 mq	270,00 mq	1,00	270,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1060,00 mq	1060,00 mq	1,00	1060,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1010,00 mq	1010,00 mq	1,00	1010,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	149,00 mq	149,00 mq	1,00	149,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1070,00 mq	1070,00 mq	1,00	1070,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5079,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5079,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Non sono state effettuate pratiche di riconfinamento che restano a carico dell'aggiudicatario.

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto esplicito riferimento alla superficie catastale degli immobili.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
87	366				Vigneto	1	150 mq	1,16 €	0,74 €	
87	368				Seminativo arborato	2	1140 mq	5,3 €	5 €	
87	416				Vigneto	1	230 mq	1,78 €	1,13 €	
87	417				Vigneto	1	270 mq	2,09 €	1,32 €	
87	419		AA		Oliveto	U	560 mq	2,31 €	2,31 €	
87	419		AB		Seminativo arborato	2	500 mq	2,32 €	2,19 €	
87	420		AA		Oliveto	U	912 mq	3,77 €	3,77 €	
87	420		AB		Seminativo arborato	2	98 mq	0,46 €	0,43 €	
87	466				Vigneto	1	149 mq	1,15 €	0,73 €	
87	467		AA		Oliveto	U	776 mq	3,21 €	3,21 €	
87	467		AB		Seminativo arborato	2	294 mq	1,37 €	1,29 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento intesta a:

**** Omissis ****nato a Teramo, il 07/03/1962, codice fiscale **** Omissis **** proprietà per 2/18 in regime di separazione dei beni.

**** Omissis ****nata a COLLEDARA (TE) il 06/11/1943**** Omissis ****Proprieta'12/18

**** Omissis ****nato a TERAMO (TE) il 07/03/1962**** Omissis **** Proprieta'2/18

**** Omissis ****nato a TERAMO (TE) il 05/05/1966**** Omissis ****Proprieta'2/18

**** Omissis ****nata a TERAMO (TE) il 18/02/1974**** Omissis ****Proprieta'2/18

PRECISAZIONI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo, è stata accertata la presenza di baracche abusive, non sanabili, utilizzate come deposito di uso diretto del Sig**** Omissis ****Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo, è occupato dall'esecutato per uso diretto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da iscrizione a ruolo
Iscritto a iscrizione a ruolo il 22/06/2006
Reg. gen. 11715 - Reg. part. 3007
Quota: 1/1
Importo: € 36.958,72
Note:
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/03/2014
Reg. gen. 3511 - Reg. part. 382
Quota: 1/1
Importo: € 76.000,00
A favore di **** Omissis ****
Note:



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 23/10/2019
Reg. gen. 15124 - Reg. part. 10688
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica n° 43/2020, del 5/03/2020, i terreni ricadono in:
-in zona agricola E3 (part.lle 366, 368, 416, 417, 419 e 420) e in minima parte in F15 (part.lle 466 e 467).

Per maggiore dettagli (prescrizioni, vincoli ed ulteriori vincoli sovraordinati a quelli comunali), si faccia riferimento allo specifico allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sugli immobili sono presenti baracche e costruzioni realizzate abusivamente (da demolire).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - C.da PUTIGNANO, piano S1
Locale magazzino ubicato al piano S1, trasformato, senza titolo edilizio, in appartamento di civile abitazione composto da ingresso, soggiorno, bagno, camera e ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 748, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.000,00
Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo comparativo.
Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli

eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, il persistente periodo di crisi economica, ecc.

Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni che, per la zona del comune di Teramo, ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra:

- un minimo di € 480,00/mq lordo ed un massimo di € 700,00/mq lordo per abitazioni di tipo civile in un normale stato manutentivo;
- un minimo di € 410,00/mq lordo ed un massimo di € 600,00/mq lordo per abitazioni di tipo economico in un normale stato manutentivo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Teramo (TE) - C.da PUTIGNANO, piano S1	102,31 mq	600,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
Valore di stima:					€ 60.000,00

Valore di stima: € 60.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 42.000,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 42.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1
Locale magazzino adibito a garage ubicato al piano S1, di un edificio bifamigliare degli anni 80 del secolo scorso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 592, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 6.851,25

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, le difficoltà di vendita di diritti e non della piena proprietà il persistente periodo di crisi economica, ecc.

Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le autorimesse che, per la zona del comune di Teramo, ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra:

- un minimo di € 380,00/mq lordo ed un massimo di € 550,00/mq lordo per autorimesse;
- un minimo di € 840,00/mq lordo ed un massimo di € 1.200,00/mq lordo per abitazioni di tipo civile.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1
Locale adibito a cantina/rustico ubicato al piano S1, di un edificio bifamigliare degli anni '80.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 592, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Valore di stima del bene: € 16.018,75
Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1
Abitazione di tipo civile ubicata al piano T, di un edificio bifamigliare degli anni 80.
L'appartamento è composto da soggiorno-cucina, ripostiglio, corridoio, camera matrimoniale con bagno, camere singola, ripostiglio e bagno. L'immobile è composto anche da un fondaco al piano S1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 592, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Valore di stima del bene: € 25.645,50
Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1
Abitazione di tipo civile ubicata al piano 1, di un edificio bifamigliare degli anni 80.
L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, bagno, corridoio, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio e bagno. L'immobile è composto anche da un fondaco al piano S1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 592, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Valore di stima del bene: € 25.971,75
Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.
- **Bene N° 6** - Soffitta ubicata a Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2
Locale di sgombero (soffitta) ubicato al piano 2, di un edificio bifamigliare degli anni 80.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 592, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 1.874,25

Si faccia riferimento a quanto riportato nel bene n° 2 del lotto n° 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	78,30 mq	350,00 €/mq	€ 27.405,00	25,00%	€ 6.851,25
Bene N° 3 - Magazzino Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano S1	128,15 mq	500,00 €/mq	€ 64.075,00	25,00%	€ 16.018,75
Bene N° 4 - Appartamento Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano T-S1	113,98 mq	900,00 €/mq	€ 102.582,00	25,00%	€ 25.645,50
Bene N° 5 - Appartamento Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 1-S1	115,43 mq	900,00 €/mq	€ 103.887,00	25,00%	€ 25.971,75
Bene N° 6 - Soffitta Teramo (TE) - Via Enrico De Nicola, piano 2	21,42 mq	350,00 €/mq	€ 7.497,00	25,00%	€ 1.874,25
				Valore di stima:	€ 76.361,50

Valore di stima: € 76.361,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 53.453,05

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 53.500,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

mercato.

LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Località Cavuccio
Terreno di natura agricola per maggior consistenza, della superficie catastale complessiva di mq 5079, situato in località Cavuccio, distinto al Catasto Terreni del Comune di Teramo al Foglio 87 Particelle 366, 368, 416, 417, 419, 420, 466, 467.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 366, Qualità Vigneto - Fg. 87, Part. 368, Qualità Seminativo arborato - Fg. 87, Part. 416, Qualità Vigneto - Fg. 87, Part. 417, Qualità Vigneto - Fg. 87, Part. 419, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 87, Part. 419, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 87, Part. 420, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 87, Part. 420, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 87, Part. 466, Qualità Vigneto - Fg. 87, Part. 467, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 87, Part. 467, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato
Valore di stima del bene: € 1.117,38
Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo comparativo.
Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, lo stato di coltivazione, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la demolizione degli immobili abusivi presenti, lo stato di occupazione, le difficoltà di vendita dei diritti di proprietà e non della proprietà, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, il persistente periodo di crisi economica, ecc.
Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Teramo (TE) - Località Cavuccio	5079,00 mq	2,00 €/mq	€ 10.158,00	11,00%	€ 1.117,38
				Valore di stima:	€ 1.117,38

Valore di stima: € 1.117,38

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 782,17

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 800,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.



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 01/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ippoliti Nicoletta

