
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.



Perizia di Valutazione Immobiliare dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Ing. Claudio Reginelli,
nell'Esecuzione Immobiliare 202/2022 del R.G.E.

promossa da



"...omissis..."
e per essa come mandataria
"...omissis..."

contro

"...omissis..."
"...omissis..."



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| INCARICO..... | 4 |
| COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567..... | 4 |
| DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO..... | 4 |
| LOTTO UNICO | 5 |
| DESCRIZIONE..... | 5 |
| TITOLARITÀ | 5 |
| CONFINI..... | 5 |
| CONSISTENZA..... | 5 |
| DATI CATASTALI | 6 |
| CRONISTORIA CATASTALE..... | 6 |
| STATO CONSERVATIVO | 6 |
| CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI..... | 7 |
| STATO DI OCCUPAZIONE..... | 7 |
| PROVENIENZE VENTENNALI | 7 |
| FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI | 8 |
| REGOLARITÀ EDILIZIA | 9 |
| STIMA / FORMAZIONE LOTTI..... | 10 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

| | | | |
|-----------------------|----------------------------------|----|--|
| Giudice procedente | Dott. Flavio Conciatori | | |
| Procedura Esecutiva : | 202/2022 | | |
| Creditore Procedente: | "...omissis..." | | |
| privilegio fondiario | <input type="checkbox"/> | si | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| Debitore: | "...omissis...", "...omissis..." | | |
| Numero lotti proposto | Unico | | |

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

| | | | |
|----------------------------|---|-----------|--|
| valore di vendita proposto | € 184.000 | | |
| tipologia beni del lotto | Fabbricato civile con annessa unità collabente, fienile e corte | | |
| diritto reale | <input checked="" type="checkbox"/> | proprietà | <input type="checkbox"/> altro diritto reale |
| limiti del titolo | <input checked="" type="checkbox"/> | 100% | <input type="checkbox"/> quota |
| Ubicazione: | Contrada Minghetti, Cellino Attanasio (TE) | | |
| lotto UNICO | Situazione Locatizia | | |
| occupazione del debitore | <input checked="" type="checkbox"/> | si | <input type="checkbox"/> no |
| occupazione di terzi | <input type="checkbox"/> | si | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| congruità canone | <input type="checkbox"/> | si | <input type="checkbox"/> no |
| regolarità pagamenti | <input type="checkbox"/> | si | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| Regolarità Edilizia | <input type="checkbox"/> | si | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| costi regolarizzazione | | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

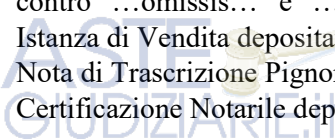
In data 10/01/2023, il sottoscritto Ing. Reginelli Claudio, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. presente nel fascicolo risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 04/10/2022, depositato il 27/10/2022 a Favore di "...omissis..." contro "...omissis..." e "...omissis...".
- Istanza di Vendita depositata il 09/11/2022
- Nota di Trascrizione Pignoramento depositato il 05/01/2023.
- Certificazione Notarile depositata il 05/01/2023



DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 15009 Reg. Gen. 20506 del 22/12/2022 sono costituiti dai seguenti immobili, siti:
nel Comune di CELLINO ATTANASIO (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 21 Particella 308 Sub 2 Cat A/2
- 2) Catasto FABBRICATI – Foglio 21 Particella 308 Sub 3 Cat C/6
- 3) Catasto FABBRICATI – Foglio 21 Particella 308 Sub 4 Cat F/2
- 4) Catasto FABBRICATI – Foglio 21 Particella 308 Sub 5 Cat C/7

Oltre a quanto indicato nell'Atto di Pignoramento:

Foglio 21 Particella 308 Sub 1 Bene Comune non Censibile

Foglio 21 P.lla 308 Ente Urbano



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

- **LOTTO UNICO** – Fabbricato civile con annessa unità collabente, fienile e corte Ubicato in Contrada Minghetti snc – Cellino Attanasio (TE) –
Fabbricato principale a destinazione residenziale disposto su tre livelli composto da:
PT portico, taverna, camera, WC, disimpegno e ripostiglio, vano scala di collegamento al piano P1 composto da: cucina, soggiorno, 3 camere, wc, disimpegno loggia e balconi ed al P2: locali di sgombero, oltre rimessa attrezzi al Piano Terra, annesso "unità collabente", fienile e corte pertinenziale.



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Fabbricato principale a destinazione residenziale disposto su tre livelli composto da:
PT: portico, taverna, camera, WC, disimpegno e ripostiglio, vano scala di collegamento al piano P1.
P1: cucina, soggiorno, 3 camere, wc, disimpegno loggia e balconi;
P2: locali di sgombero,
oltre rimessa attrezzi al Piano Terra, annesso "unità collabente", fienile e corte pertinenziale.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto dell'esecuzione, risultano intestate catastalmente ai seguenti soggetti:

- "...omissis..." (Proprietà 1/2)
- "...omissis..." (Proprietà 1/2)

Le porzioni immobiliari vengono pignorate per i seguenti diritti:

- "...omissis..." (Proprietà 1/2)
- "...omissis..." (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'intero lotto (P.lla 308) oggetto di pignoramento confina catastalmente con.

- Nord: P.lla 324
- Sud: P.lla 309, strada
- Est P.lla 142
- Ovest: P.lla 345

Salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA¹

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-----------|-------|
| Abitazione P1 (Sub 2) | 121,00 mq | 134,00 | 1,00 | 134,00 mq | 2,80 | 1 |
| Balcone P1 | - | 11,00 | 0,30 | 3,30 mq | - | 1 |
| Locali Abitativi (Sub 2 PT) ² | 67,00 mq | 76,00 | 0,50 | 38,00 mq | 2,60 | Terra |
| Portico | - | 20,00 | 0,40 | 8,00 mq | - | Terra |
| Loggia | - | 12,00 | 0,40 | 4,80 mq | - | 1 |
| Locali di Sgombero | 133,00 mq | 150,00 | 0,25 | 37,50 mq | variabile | 2 |
| Fienile (Sub 5) | 102,00 mq | 111,00 mq | 0,25 | 27,80 mq | variabile | Terra |
| Unità Collabente (Sub 4) ³ | - mq | 214,00 mq | 0,20 | 42,70 mq | - m | T-1 |
| Corte (Sub 1) ⁴ | - mq | 1292,00 mq | 0,02 | 25,90 mq | - m | - |
| Rimessa Attrezzi (Sub 3) | 51,00 mq | 58,00 mq | 0,50 | 29,00 mq | 3,88 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 351,00 mq | | |

¹ Riferita alle planimetrie e documentazione catastali

² Conteggiati come non abitativi

³ Sono stati considerati gli ingombri sulla base della documentazione catastale

⁴ Tra coperto e scoperto (intero lotto di Terreno)

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|----------------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 21 | 308 | 2 | | A/2 | 2 | 10 vani | 250 mq | 619,75 € | T-1-2 | |
| | 21 | 308 | 3 | | C/6 | 1 | 51 mq | 58 mq | 47,41 € | T | |
| | 21 | 308 | 4 | | F/2 | - | - | - | - | T-1 | |
| | 21 | 308 | 5 | | C/2 | U | 102 mq | 111 mq | 36,35 € | T | |
| | 21 | 308 | 1 ⁵ | | BCNC | - | - | - | - | - | - |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|------------------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 21 | 308 ⁴ | | | | Ente Urbano | | 00 12 92 mq | | | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza catastale.

Nei locali (Sub 2) si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Diversa conformazione interna di talune aperture
- Presenza di aperture (finestrature) al piano sottotetto non riportate in planimetria
- Divisorio nel piano sottotetto non riportato in planimetria
- Presenza di tettoia metallica al Piano Terra non riportata in planimetria

Nel Locale rimessa è presente un soppalco non indicato in planimetria.

CRONISTORIA CATASTALE

L'attuale identificazione catastale deriva dalla precedente: **Fg 21 P.IIa 80** Cat. Fabb Rurale di 1.720 mq

A Seguito di FRAZIONAMENTO del 16/07/2007 Pratica n. TE0187445 in atti dal 16/07/2007 (n. 187445.1/2007), sono stati poi costituiti gli attuali subalterni con pratica di COSTITUZIONE del 20/07/2007 n. TE0192549 in atti dal 20/07/2007 (n. 2238.1/2007).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato principale ai piani Terra e Primo si presenta in discreto stato manutentivo, in normale stato di uso.

La porzione sottotetto risulta allo stato attuale non ultimata.

Il fabbricato di vecchia costruzione (Sub 4) catastalmente "collabente" si presenta in pessimo stato di conservazione.

Il fienile (Sub 5) anch'esso di non recente realizzazione si presenta in uno stato di conservazione mediocre.

⁵ Non riportato nella nota di Trascrizione del Pignoramento, trattandosi di Ente Urbano (area ove insistono i fabbricati) e Bene Comune agli altri subalterni si considera la totalità del lotto nella stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato principale (Sub 2-3), oggetto di valutazione, risultano le seguenti:

- Tipologia: Edificio su 3 livelli a destinazione residenziale
- Fondazioni e Str. verticali: miste muratura ed elementi in c.a.
- Pareti esterne: tamponature in laterizio, intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna: ceramica
- Pareti interne: laterizio intonacato e tinteggiato, al grezzo piano 2-sottotetto.
- Infissi esterni: legno.
- Impianto elettrico ed idrico: presenti, apparentemente funzionanti da revisionare ed eventualmente adeguare
- Rimessa attrezzi/garage
- Sottotetto allo stato "grezzo"

La porzione (Sub 4) unità collabente con struttura in mattoni e pietrame.

Il fienile (Sub 5) con struttura metallica, tamponatura in blocchi e copertura in metallo e pannelli di "eternit".

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Normale, zona periferica/agricola;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: limitata,
- Prossimità al verde: ottima;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: limitata;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, riferite al fabbricato principale (Sub 2-3), con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Discreto
- Tipologia: Fabbricato su 3 livelli a destinazione residenziale
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale riferite al fabbricato principale (Sub 2-3), con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Discreto
- Grado delle rifiniture: Normali
- Piano: T-1-2;
- Affaccio: limitato/su aree circostanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le porzioni immobiliari risultano occupate ed in uso agli esecutati, all'interno sono presenti beni mobili, arredi ed effetti personali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Le porzioni immobiliari in oggetto, nella loro precedente identificazione catastale (Fg 21 P.IIa 80), sono pervenute agli esecutati, in regime di comunione legale, in virtù di:

- ATTO di VENDITA del 25/11/1996 Notaio Alberto de Simone Rep. 28610 Racc. 6555 Trascritto al Reg. Part. 9761 il 10/12/1996

Dal Sig. "...omissis...".

Pertanto relativamente ai beni oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a TERAMO il 22/12/2022 Reg. gen. 20506 - Reg. part. 15009

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis...", "...omissis..."

Note: Gravante sui diritti di piena proprietà degli immobili in Cellino Attanasio:
Foglio 21 Particella 308 Sub 2-3-4

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria⁶** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Teramo il 27/08/1998 Reg. gen. 9227 - Reg. part. 1617
Importo: £ 180.000.000 Capitale: £ 80.000.000 Percentuale interessi: 7,186 %
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis...", "...omissis..."
Note: Gravante sui diritti di piena proprietà degli immobili in Cellino Attanasio:
Foglio 21 Particella 80
Foglio 21 Particella 89
- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Teramo il 01/03/2011 Reg. gen. 3280 - Reg. part. 678
Importo: € 391.138,00 Capitale: € 195.568,52 Percentuale interessi: 2,8%
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis...", "...omissis..."
Note: Gravante sui diritti di piena proprietà degli immobili in Cellino Attanasio:
Foglio 21 Particella 308 Sub 1 -2-3-4-5
Foglio 21 Particella 308 Ente Urbano

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00



⁶ Ipoteca non rinnovata

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 (relativamente alla Porzione Collabente (Sub 4)).

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le porzioni immobiliari principali (Sub 2-3) oggetto di pignoramento sono state inoltre realizzate e variate in base ai seguenti provvedimenti tutti rilasciati, tempo per tempo, dalla competente autorità del Comune di Cellino Attanasio (TE)⁷ e precisamente:

- Concessione Edilizia Prot. 3776/79 Prat. n. 26 del 03/06/2021;
- Concessione Edilizia Prot. 3655/84 n. 22 del 28/11/1985 Variante alla precedente;
- Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità Prot. 5545 del 13/12/1985

Per quanto è stato possibile accertare, non vi è corrispondenza, tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (C.E. 22 del 1985).

Sono state riscontrate le seguenti difformità/criticità:

- Nel titolo edilizi del 1985, il fabbricato, attualmente "collabente" risultava indicato come: "Fabbricato Esistente da demolire".
- Al piano Terra non risultano indicati nelle tavole di progetto: la taverna, la camera ed il wc, presente sui luoghi, mentre nelle tavole risultano indicati cantina, garage e cisterna.
- Diversa conformazione prospettica delle aperture (finestre, e porte)
- Planimetria del sottotetto non indicata nei grafici di progetto
- nei grafici progettuali non è stata indicata la presenza del fienile.
- Tettoia metallica realizzata tra il fabbricato principale (sub 2-3) e l'unità collabente)

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria delle presenti e/o eventuali altre difformità presenti ove sanabili e ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per la porzione immobiliare (sub 2) in esame vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento, e di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni e l'indice di prestazione energetica.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove insistono le porzioni oggetto di stima, ricade in virtù del Vigente PRE del Comune di Cellino Attanasio in:

- ZONA: E5 " Agricola Normale " - normato dell'Art. 21.5 delle N.T.A per il 97,5%
- ZONA: H3 " Aree destinate alla viabilità " - normato dell'Art. 26 N.T.A per il 2,5%

Si rimanda all'allegata Documentazione Urbanistica per i parametri urbanistici ed i dettagli di riferimento.

⁷ Sulla base della Documentazione Fornita dall'ente con nota del 27/06/2023

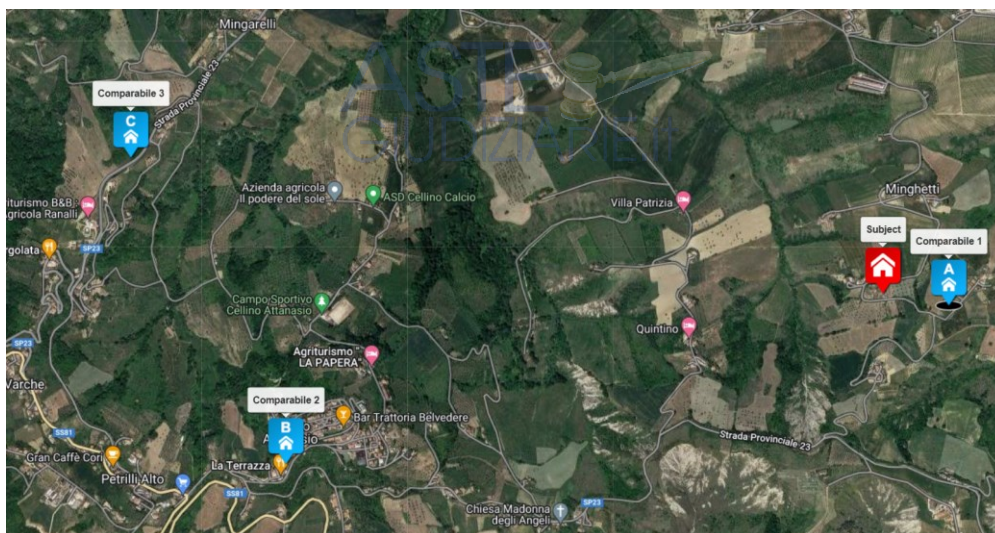
STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili, a seguito di una indagine di Mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti (6-12 mesi), per beni immobili aventi destinazione d'uso residenziali appartenente allo stesso segmento di mercato del bene oggetto di stima, tenendo presente: la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di opere non terminate (piano sottotetto), la presenza di annessi "collabenti", le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuati i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni la presenza di difformità edilizie e catastali, nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare); Borsino Immobiliare.



Mappa dei Comparabili

| Ricerca di Mercato | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|-----------------------|-----------------|----------------------------------|---------------|
| Localizzazione | Via Minghetti | Borgo Salsa | SP 23 |
| Prezzo di Vendita | € 198.000,00 | € 215.000,00 | € 66.000,00 |
| Superficie | 290 mq | 260 mq | 80 mq |
| Stato di Manutenzione | Ottimo | Discreto | Buono |
| Prezzo Unitario | €/mq 683 | €/mq 826 | €/mq 825 |
| Prezzo Medio Unitario | 778 €/mq | Derivante da indagine di mercato | |

All'esito della ricerca di mercato sono stati applicati fattori correttivi per tenere conto principalmente i seguenti fattori:

- tipologia di bene immobile con presenza di annessi ed unità collabenti;
- stato di manutenzione in cui vertono i locali
- le destinazioni urbanistiche dell'area su cui sorgono i fabbricati (zona agricola)
- le destinazioni d'uso attuali dei locali



Il fattore correttivo utilizzato risulta pari a: $f = 0,90$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| LOTTO UNICO – Fabbricato civile con annessa unità collabente, fienile e corte sito in Contrada Minghetti snc – Cellino Attanasio (TE) | 351,00 mq | 700,00 €/mq | € 245.000,00 | 100% | € 245.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 245.000,00 |

Valore di stima: € 245.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |
| Oneri di Regolarizzazione Edilizia e Catastale | 5,00 | % |
| Variazione mercato | 10,00 | % |

Valore proposto per la vendita a base d'asta: € 184.000,00

Il valore del LOTTO UNICO in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 184.000,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

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 11/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Reginelli Claudio



ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

C. DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- Titoli Edilizi.

D. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- Stralcio PRG, Estratto NTA e Destinazioni.

E. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

