
TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Paolo Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2010 del R.G.E.

contro



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità.....	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3	21
Descrizione.....	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità.....	22
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	23



Dati Catastali.....	23
Precisazioni.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 4.....	28
Descrizione.....	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità.....	29
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali.....	31
Precisazioni.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	35
Lotto 5.....	37
Descrizione.....	38
Completezza documentazione ex art. 567	38
Titolarità.....	38
Confini	38
Consistenza	38
Cronistoria Dati Catastali	39
Dati Catastali.....	40
Precisazioni.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti	40
Stato di occupazione	40
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli	43
Normativa urbanistica	44
Lotto 6.....	45
Descrizione.....	46



Completezza documentazione ex art. 567	46
Titolarità.....	46
Confini	46
Consistenza	46
Cronistoria Dati Catastali	47
Dati Catastali.....	48
Precisazioni.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti	48
Stato di occupazione	48
Provenienze Ventennali.....	48
Formalità pregiudizievoli	51
Normativa urbanistica	52
Stima / Formazione lotti	54
Lotto 1	54
Lotto 2	55
Lotto 3	56
Lotto 4	56
Lotto 5	57
Lotto 6	58
Riserve e particolarità da segnalare.....	59



INCARICO

Con udienza del 22/04/2015, il sottoscritto Arch. Di Paolo Caterina, con studio in Villa Falchini - 64100 - Teramo (TE), email caterinadipaolo@yahoo.it, PEC caterina.dipaolo@archiworldpec.it, Tel. 0861 587 239, Fax 0861 55 54 600, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena
- **Bene N° 3** - Lastrico Solare ubicato a Tortoreto (TE) - Viale Sirena
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fonte Baiano
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fonte Baiano
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fonte Baiano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena



DESCRIZIONE

I beni oggetto del lotto n. 1 sono un locale al piano quarto sottotetto, al quale è stata variata la destinazione d'uso da locale sottotetto a appartamento per civile abitazione, e un locale garage al piano Seminterrato, il tutto facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni che è stato realizzato nel 2007. Il fabbricato si trova in prima fila sul lungomare Sirena, godendo di una buona visuale fronte-mare, è dotato di un'area condominiale perimetrata adibita a giardino.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo cartaceo non è presente la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., nello specifico non sono stati trovati né documenti derivanti dalle ispezioni ipotecarie né la relazione notarile e nemmeno dalla consultazione del fascicolo telematico vi è un deposito in merito.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il bene al piano Quarto-Sottotetto confina con vano scale e locale ascensore ad est, con proprietà **** Omissis **** a Sud e con sub. 86 ad est.

Il locale garage al piano Seminterrato confina con la rampa di accesso a nord, con il sub 54 ad est e con spazi condominiali a sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	0,00 m	P. 4 - Sottotetto
Terrazza	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	P. 4 - Sottotetto
Posto auto coperto	31,00 mq	33,00 mq	0,50	16,50 mq	2,50 m	P. S1



Totale superficie convenzionale:	58,25 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	58,25 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I principi adottati per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari fanno riferimento a quanto esposto nelle norme e nei regolamenti vigenti in materia e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia";
- DPR n° 138/1998 (Allegato C);
- Norma UNI 10750;
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio (cfr. Cap. 3);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa" (cfr. Cap. 19).

È stato effettuato il rilievo planimetrico dei locali, come da Allegato "Elaborato Grafico".

I valori delle superfici sono stati arrotondati secondo le direttive DPR 138/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 32 mq. Rendita € 95,85 Piano 4 scala B
Dal 17/07/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 51, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 29 mq. Rendita € 67,40 Piano S1
Dal 17/07/2007 al 25/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1065 Qualità Area urbana Superficie (ha are ca) 1785 mq.
Dal 30/10/2007 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 32 mq. Superficie catastale 33 mq. Rendita € 95,85 Piano 4 scala B
Dal 19/05/2009 al 25/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 51, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 29 mq. Superficie catastale 33 mq.



		Rendita € 67,40 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 25/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 85, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 VANI Superficie catastale 38 mq: totale escluse aree scoperte: 33 mq. Rendita € 263,39 Piano 4 scala B

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1065	85	1	A2	2	3 vani	Totale: 38 mq. Totale escluse aree scoperte: 33 mq	263,39	4 Scala B	
	11	1065	51	1	C6	2	29 mq.	Totale: 33 mq.	67,4	S1	

Corrispondenza catastale

Non esiste conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto poiché sono state realizzate delle tramezzature interne per la realizzazione di un immobile destinato a civile abitazione, si consideri infatti che è stato variato l'identificativo subalterno per l'immobile al piano Sottotetto rispetto ai dati contenuti nel pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni di che trattasi sono costituiti da un appartamento posizionato al Piano Quarto-sottotetto e da un posto auto al Piano Seminterrato di uno stabile di più ampie dimensioni sito in prossimità del Lungomare Sirena nel Comune di Tortoreto (TE).

Con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, le caratteristiche del contesto sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: ottime dato che la zona gode di un buon clima, è posizionata in prima fila nella località balneare-turistica di Tortoreto lido;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;

- prossimità a servizi commerciali ed a servizi pubblici: buona visto che nel raggio di qualche chilometro sono localizzati negozi e servizi di qualsiasi genere.

Le caratteristiche intrinseche dell'edificio di cui i beni fanno parte sono invece le seguenti:

- tipologia: edificio multipiano residenziale con Piano Seminterrato destinato a posti auto e fondaci;
- caratteristiche delle dotazioni comuni: ottime;
- grado delle finiture: buone;
- stato di conservazione: buono a meno di alcuni problemi di infiltrazione che si stanno risolvendo con l'ultimo intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio intero.

Riguardo alle caratteristiche intrinseche dell'appartamento, esso, raggiungibile mediante scale in granito ed ascensore condominiale, ha altezza variabile essendo una mansarda con Hmin= 1,60 m. e Hmax= 2,50 m.; ci sono lavori in corso di ristrutturazione interna poiché è stato modificato l'uso dello stesso: vi hanno ricavato un bagno con doccia in cui mancano i sanitari, una camera e un piccolo angolo cottura con soggiorno.

La funzionalità generale degli spazi è buona sia a livello planimetrico che altimetrico e all'interno degli ambienti vi è una buona circolazione d'aria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile sito al Piano 4 -Sottotetto è libero da cose e persone, dato anche lo stato di "lavori di finitura in corso".

Il locale garage posto al piano S1 è in uso al sig. **** Omissis **** in base al contratto preliminare di compravendita regolarmente trascritto come risulta dalla cronistoria della provenienza ventennale. Il suddetto atto non è opponibile alla procedura in quanto registrato in data successiva al pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/2007 al 29/05/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 29/05/2009 al 25/11/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Costantini Andrea	19/05/2009	57529	24463
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare - Teramo	29/05/2009	9050	5659
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2014 al 25/11/2015	**** Omissis ****	Contratto preliminare di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vota Natale	14/10/2014	25042	10627
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare - Teramo	23/10/2014	12589	9483
		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 variata.

Il contratto preliminare di compravendita riguarda il bene al piano S1 identificato catastalmente con il sub 51 ed è successivo alla data di pignoramento.

Il fabbricato è stato realizzato nel 2007, pertanto c'è stato solo il passaggio di proprietà tra la ditta costruttrice e l'attuale proprietario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 24/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/07/2008
Reg. gen. 13055 - Reg. part. 2687
Importo: € 1,00



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 29/06/2010
Reg. gen. 10867 - Reg. part. 6108



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici del Comune di Tortoreto, l'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n° 160/2005 rilasciato a 'XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX' per la 'Ristrutturazione ed ampliamento per un edificio residenziale (ai sensi dell'art. 14 della N.U. del PRE)';
- Permesso di Costruire n° 19/2010 rilasciato a 'XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX' per la 'Variazione muri divisorii interni e fusione di n.2 unità immobiliari - Variante al PdC n. 74/09 del 05.05.2009';
- Permesso di Costruire n° 74/2009 rilasciato a 'XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX' per la 'Recupero abitativo dei sottotetti esistenti nell'edificio di civile abitazione sito in Lungomare Sirena (ai sensi della L.R. n. 15/04 del 26/04/2004 s.m.i.)';
- Denuncia di Inizio Attività protocollata con n° 013893 in data 04/07/2007 con oggetto 'Variante ordinaria per interventi di cui alla tabella B' (piccole modifiche alla disposizione delle tramezzature interne e sistemazione esterna)';
- +CILA per interventi di edilizia libera "lavori di straordinaria manutenzione del fabbricato sito in viale sirena" del 23/06/2015.

Il Certificato di agibilità è stato rilasciato con Prot. n. 15669/2007, per l'immobile al piano sottotetto l'agibilità è stata rilasciata con destinazione d'uso "soffitta" in quanto i lavori per la nuova destinazione "residenziale" non sono ancora stati conclusi.

Non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo progetto assentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena



DESCRIZIONE

Il bene oggetto del lotto n. 2 è un locale garage al piano Seminterrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni che è stato realizzato nel 2007. Il fabbricato si trova in prima fila sul lungomare Sirena, godendo di una buona visuale fronte-mare, è dotato di un'area condominiale perimetrata adibita a giardino.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo cartaceo non è presente la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., nello specifico non sono stati trovati né documenti derivanti dalle ispezioni ipotecarie né la relazione notarile e nemmeno dalla consultazione del fascicolo telematico vi è un deposito in merito.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il soggetto proprietario del bene è diverso dal soggetto eseguito in quanto in data 18/12/2013 c'è stata una variazione catastale in seguito ad un atto di conferimento in società, così come descritto nel paragrafo della provenienza ventennale.

CONFINI

Il locale garage al piano Seminterrato confina con il sub 68 a nord, con il sub 40 a sud e con i sub 31 ad ovest, salvo altri se e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	19,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,50 m	P. S1
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I principi adottati per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari fanno riferimento a quanto esposto nelle norme e nei regolamenti vigenti in materia e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia";
- DPR n° 138/1998 (Allegato C);
- Norma UNI 10750;
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio (cfr. Cap. 3);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa" (cfr. Cap. 19).

È stato effettuato il rilievo planimetrico dei locali, come da Allegato "Elaborato Grafico".

I valori delle superfici sono stati arrotondati secondo le direttive DPR 138/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2007 al 30/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq. Superficie catastale 22 mq Rendita € 44,16 Piano S1
Dal 17/07/2007 al 25/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1065 Qualità Area urbana Superficie (ha are ca) 1785 mq.
Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq. Superficie catastale 22 MQ Rendita € 44,16 Piano S1
Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 MQ. Rendita € 44,16 Piano S1
Dal 08/01/2014 al 30/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq. Superficie catastale 22 mq Rendita € 44,16 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1065	35	1	C6	2	19 mq.	22 mq.	44,16	S1	

Corrispondenza catastale

Esiste conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto del presente lotto è un posto auto al Piano Seminterrato di uno stabile di più ampie dimensioni sito in prossimità del Lungomare Sirena nel Comune di Tortoreto (TE).

Con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, le caratteristiche del contesto sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: ottime dato che la zona gode di un buon clima, è posizionata in prima fila nella località balneare-turistica di Tortoreto lido;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali ed a servizi pubblici: buona visto che nel raggio di qualche chilometro sono localizzati negozi e servizi di qualsiasi genere.

Le caratteristiche intrinseche dell'edificio di cui i beni fanno parte sono invece le seguenti:

- tipologia: edificio multipiano residenziale con Piano Seminterrato destinato a posti auto e fondaci;
- caratteristiche delle dotazioni comuni: ottime;
- grado delle finiture: buone, tipiche dei locali garages;
- stato di conservazione: buono a meno di alcuni problemi di infiltrazione che si stanno risolvendo con l'ultimo intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio intero.

La funzionalità generale degli spazi è buona sia a livello planimetrico che altimetrico e all'interno degli ambienti vi è una buona circolazione d'aria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società che ne è attualmente proprietaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/2007 al 30/10/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Costantini Andrea	30/10/2009			57929	24711
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di pubblicità immobiliare - Teramo	13/11/2009			19293	11605
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2013 al 21/01/2014	**** Omissis ****			Conferimento in società	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampino Biagio	08/01/2014	246063	61435
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare - Teramo	31/12/2013	15975	11816
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/01/2014 al 24/11/2015	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione o ragione sociale	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Ciampino Biagio	08/01/2014			246063	61435
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare - Teramo	21/01/2014	783	644
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 variata.

Gli atti di conferimento in società e la mutazione di denominazione o ragione sociale sono successivi al verbale di pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 24/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/07/2008
Reg. gen. 13055 - Reg. part. 2687
Importo: € 1,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 29/06/2010
Reg. gen. 10867 - Reg. part. 6108
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Teramo il 07/09/2010
Reg. gen. 15019 - Reg. part. 8621
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Teramo il 04/09/2014
Reg. gen. 10583 - Reg. part. 8040

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici del Comune di Tortoreto, l'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n° 160/2005 rilasciato a 'XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX' per la 'Ristrutturazione ed ampliamento per un edificio residenziale (ai sensi dell'art. 14 della N.U. del PRE)';

- Permesso di Costruire n° 19/2010 rilasciato a 'XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXX' per la

'Variazione muri divisorii interni e fusione di n.2 unità immobiliari - Variante al PdC n. 74/09 del 05.05.2009';

- Permesso di Costruire n° 74/2009 rilasciato a 'XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXX' per la

'Recupero abitativo dei sottotetti esistenti nell'edificio di civile abitazione sito in Lungomare Sirena (ai sensi della L.R. n. 15/04 del 26/04/2004 s.m.i.);

- Denuncia di Inizio Attività protocollata con n° 013893 in data 04/07/2007 con oggetto

'Variante ordinaria per interventi di cui alla tabella B" (piccole modifiche alla disposizione delle tramezzature interne e sistemazione esterna)';

+CILA per interventi di edilizia libera "lavori di straordinaria manutenzione del fabbricato sito in viale sirena" del 23/06/2015.

Il Certificato di agibilità è stato rilasciato con Prot. n. 15669/2007, per l'immobile al piano sottotetto l'agibilità è stata rilasciata con destinazione d'uso "soffitta" in quanto i lavori per la nuova destinazione "residenziale" non sono ancora stati conclusi.

Non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo progetto assentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo spese per l'anno in corso e precedente: € 1.083,88

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 123,88

L'importo spese dovuto prevede anche la rata per i lavori di manutenzione straordinaria in corso.



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Lastrico Solare ubicato a Tortoreto (TE) - Viale Sirena



DESCRIZIONE

I beni oggetto del presente lotto sono due lastrici solari posti a coronamento dei blocchi condominiali con gli ascensori e le scale di collegamento verticale. Gli stessi sono irraggiungibili sia dall'esterno che dall'interno, poiché sono esclusivamente delle vere e proprie coperture piane.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo cartaceo non è presente la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., nello specifico non sono stati trovati né documenti derivanti dalle ispezioni ipotecarie né la relazione notarile e nemmeno dalla consultazione del fascicolo telematico vi è un deposito in merito.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La proprietà dell'immobile risulta essere diversa dal soggetto pignorato, si veda il conferimento del bene in società meglio descritto nel capitolo "provenienza ventennale".

CONFINI

I lastrici solari confinano a mezzo distacco con area condominiale sui quattro lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare 1	54,00 mq	54,00 mq	0,06	3,24 mq	0,00 m	Piano 5 scala A
Lastrico solare 2	54,00 mq	54,00 mq	0,06	3,24 mq	0,00 m	Piano 5 scala B
Totale superficie convenzionale:				6,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,48 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è quella riportata nella Visura catastale in quanto non è stato possibile accedere per poter effettuare il rilievo del bene.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2007 al 30/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 58 Categoria L, Cons. 54 mq. Piano 5 scala B
Dal 17/07/2007 al 30/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 58 Categoria L, Cons. 54 mq. Piano 5 scala A
Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 59 Categoria L, Cons. 54 mq. Piano 5 scala B
Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 58 Categoria L, Cons. 54 mq. Piano 5 scala A
Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 59 Categoria L, Cons. 54 mq. Piano 5 scala B
Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 58 Categoria L, Cons. 54 mq. Piano 5 scala A
Dal 08/01/2014 al 17/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 59 Categoria L, Cons. 54 mq. Piano 5 scala B
Dal 08/01/2014 al 17/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1065, Sub. 58 Categoria L, Cons. 54 mq. Piano 5 scala A

I titolari catastali corrispondono ai reali proprietari ma non al nominativo del soggetto debitore, come già specificato.



DATI CATASTALI

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



	11	1065	58		L		54 mq			Piano 5 scala A
	11	1065	59		L		54 mq.			Piano 5 scala B

PRECISAZIONI

I due immobili oggetto di stima sono inaccessibili dall'esterno e dall'interno, non hanno una rendita catastale e hanno la sola funzione di copertura orizzontale degli elementi di collegamento verticale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni di che trattasi sono costituiti da due lastrici solari appartenenti ad uno stabile di più ampie dimensioni sito in prossimità del Lungomare Sirena nel Comune di Tortoreto (TE).

Con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, le caratteristiche del contesto sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: ottime dato che la zona gode di un buon clima, è posizionata in prima fila nella località balneare-turistica di Tortoreto lido;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali ed a servizi pubblici: buona visto che nel raggio di qualche chilometro sono localizzati negozi e servizi di qualsiasi genere.

Le caratteristiche intrinseche dell'edificio di cui i beni fanno parte sono invece le seguenti:

- tipologia: edificio multipiano residenziale con Piano Seminterrato destinato a posti auto e fondaci;
- caratteristiche delle dotazioni comuni: ottime;
- grado delle finiture: buone;
- stato di conservazione: buono a meno di alcuni problemi di infiltrazione che si stanno risolvendo con l'ultimo intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio intero.

La funzionalità generale degli spazi è buona sia a livello planimetrico che altimetrico e all'interno degli ambienti vi è una buona circolazione d'aria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

i lastrici solari non sono raggiungibili in alcun modo, come già specificato, per cui non sono in uso da alcuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Costantini Andrea	30/10/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Teramo	13/11/2009		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2013 al 08/01/2016	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampino Biagio	18/12/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Teramo	31/12/2013		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2014 al 17/11/2015	**** Omissis ****	Mutamento denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampino Biagio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Teramo	30/01/2014		
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Il bene oggetto di procedura non è più in possesso della società debitrice in forza di atto di compravendita successivo al pignoramento in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 24/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/07/2008
Reg. gen. 13055 - Reg. part. 2687
Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 29/06/2010
Reg. gen. 10867 - Reg. part. 6108
- **domanda giudiziale**
Trascritto a teramo il 07/09/2010
Reg. gen. 15019 - Reg. part. 8621
- **domanda giudiziale**
Trascritto a Teramo il 04/09/2014
Reg. gen. 10583 - Reg. part. 8040

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici del Comune di Tortoreto, l'edificio di cui i beni oggetto di stima fanno parte è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n° 160/2005 rilasciato a 'XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX' per la 'Ristrutturazione ed ampliamento per un edificio residenziale (ai sensi dell'art. 14 della N.U. del PRE)';

- Permesso di Costruire n° 19/2010 rilasciato a 'XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXX' per la

'Variazione muri divisorii interni e fusione di n.2 unità immobiliari - Variante al PdC n. 74/09 del 05.05.2009';

- Permesso di Costruire n° 74/2009 rilasciato a 'XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXX' per la

'Recupero abitativo dei sottotetti esistenti nell'edificio di civile abitazione sito in Lungomare Sirena (ai sensi della L.R. n. 15/04 del 26/04/2004 s.m.i.);

- Denuncia di Inizio Attività protocollata con n° 013893 in data 04/07/2007 con oggetto

'Variante ordinaria per interventi di cui alla tabella B" (piccole modifiche alla disposizione delle tramezzature interne e sistemazione esterna)';

+CILA per interventi di edilizia libera "lavori di straordinaria manutenzione del fabbricato sito in viale sirena" del 23/06/2015.

Il Certificato di agibilità è stato rilasciato con Prot. n. 15669/2007, per l'immobile al piano sottotetto l'agibilità è stata rilasciata con destinazione d'uso "soffitta" in quanto i lavori per la nuova destinazione "residenziale" non sono ancora stati conclusi.

Esiste conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto assentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fonte Baiano



DESCRIZIONE

Il bene oggetto del lotto n. 4 è un terreno che si trova in via Fonte baiano a Teramo e che ha come destinazione d'uso secondo il vigente PRG "zona C3 - zona di espansione e di integrazione urbana"; attualmente è incolto.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo cartaceo non è presente la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., nello specifico non sono stati trovati né documenti derivanti dalle ispezioni ipotecarie né la relazione notarile e nemmeno dalla consultazione del fascicolo telematico vi è un deposito in merito.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



CONFINI

Il bene confina a nord con la part.la 254, a sud con la part.la 1755, ad ovest con la part.la 1029-1028, salvo altri se e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	3010,00 mq	3010,00 mq	1,00	3010,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3010,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3010,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



I principi adottati per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari fanno riferimento a quanto esposto nelle norme e nei regolamenti vigenti in materia e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 “Norme Prestazionali in edilizia”;
- DPR n° 138/1998 (Allegato C);
- Norma UNI 10750;
- M.O.S.I. “Manuale Operativo delle Stime Immobiliari” Agenzia del Territorio (cfr. Cap. 3);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari “Tecnoborsa” (cfr. Cap. 19).

È stato effettuato il rilievo planimetrico dei locali, come da Allegato “Elaborato Grafico”.

I valori delle superfici sono stati arrotondati secondo le direttive DPR 138/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1989 al 19/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3010 Reddito agrario € 12,44
Dal 19/06/1996 al 07/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3010 Reddito agrario € 12,44
Dal 07/12/2000 al 10/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3010 Reddito agrario € 12,44
Dal 10/06/2005 al 30/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3010 Reddito agrario € 12,44
Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3010 Reddito agrario € 12,44
Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3010 Reddito agrario € 12,44
Dal 08/01/2014 al 24/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.2

		Superficie (ha are ca) 3010 Reddito agrario € 12,44
--	--	--

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
67	18				Seminativo	2	3010	12,44	12,44	

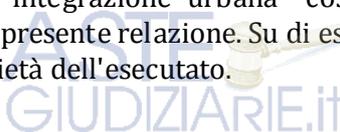


PRECISAZIONI

Il bene oggetto di procedura è interessato in parte da una strada di accesso ad una abitazione unifamiliare che non è di proprietà dell'esecutato. In relazione a questa situazione si segnala, altresì, la presenza di un rilievo topografico effettuato dal geom. Selena Cruciani in data 31/03/2014 in qualità di Esperto estimatore nella procedura immobiliare del tribunale di teramo n. 184/12.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è un terreno attualmente incolto sito in località Fonte Baiano di Teramo, ricadente in zona "C3 - Zona di espansione di integrazione urbana" così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione. Su di esso insiste una strada di accesso ad un fondo immobiliare che non è di proprietà dell'esecutato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1989 al 19/06/1996	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ennio Vincenti	20/09/1989	60621	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare	18/10/1989	10562	7375
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/1996 al 07/12/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Marco Pietro	19/06/1996	17031	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare - Teramo	24/06/1996	7799	5549
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2000 al 10/06/2005	**** Omissis ****	Contratto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Marco Pietro	07/12/2000	21132	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare - Teramo	12/12/2000	15090	9861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2005 al 30/10/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampino Biagio	10/06/2005	213474	40028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare - Teramo	15/06/2005	9512	5581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Costantini Andrea	30/10/2009	57929	24711
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare - Teramo	13/11/2009	19293	11605
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampino Biagio	18/12/2013	245937	61336
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sevizio pubblicità immobiliare - Teramo	31/12/2013	15975	11816
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2014 al 24/11/2015	**** Omissis ****	mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampino Biagio	08/01/2014	246063	61435
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare - Teramo	21/01/2014	783	644
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 variata.

Il bene in oggetto è attualmente in possesso della società **** Omissis **** in forza di un atto di conferimento in società e successiva mutazione di denominazione o ragione sociale effettuati in data successiva al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 24/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Teramo il 09/02/2002
Reg. gen. 1896 - Reg. part. 245
Importo: € 1,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di debito
Iscritto a Teramo il 13/06/2002
Reg. gen. 8893 - Reg. part. 1369
Importo: € 1,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a teramo il 28/07/2008
Reg. gen. 13055 - Reg. part. 2687
Importo: € 1,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 29/06/2010
Reg. gen. 10867 - Reg. part. 6108
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 29/06/2010
Reg. gen. 10867 - Reg. part. 6108
- **domanda giudiziale**
Trascritto a teramo il 07/09/2010
Reg. gen. 15019 - Reg. part. 8621
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a teramo il 09/05/2012
Reg. gen. 6724 - Reg. part. 5006
Note: Si segnala che per tale trascrizione è stata avviata una procedura esecutiva immobiliare che interessa i terreni siti in teramo alla località Fonte Baiano. La procedura esecutiva è la n. 184/12 del Tribunale di Teramo e i beni sono andati in vendita l'ultima volta il 31/10/2015 ed attualmente si è in attesa di definizione di un nuovo avviso di vendita senza incanto; il professionista delegato alla vendita è il Notaio dott.ssa Teresa De Rosa. Si sottolinea che il pignoramento del 09/05/2012 è successivo al pignoramento immobiliare per il quale si redige tale elaborato peritale che è stato trascritto presso il Servizio di pubblicità immobiliare di Teramo in data 29/06/2010.
- **domanda giudiziale**
Trascritto a Teramo il 04/09/2014
Reg. gen. 10583 - Reg. part. 8040



Si sottolinea che il pignoramento del 09/05/2012 è successivo al pignoramento immobiliare per il quale si redige tale elaborato peritale che è stato trascritto presso il Servizio di pubblicità immobiliare di Teramo in data 29/06/2010.

La procedura esecutiva riferita al pignoramento del 2012 è la n. 184/12 del Tribunale di Teramo e i beni sono andati in vendita l'ultima volta il 31/10/2015, attualmente si è in attesa di definizione di un nuovo avviso di vendita senza incanto; il professionista delegato alla vendita è il Notaio dott.ssa Teresa De Rosa.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di procedura, così come da certificato di destinazione urbanistica, ricade esclusivamente in zona:

NORMA: C3

ART. VIII.6 - ZONE C3 - ZONE DI ESPANSIONE DI INTEGRAZIONE URBANA

(c1) In queste zone l'intervento può avvenire per singole parti e/o proprietà, previa sottoscrizione di convenzione che recepisca le indicazioni del

Piano e disciplini l'impegno e le modalità a cedere e - limitatamente alle opere d'urbanizzazione primaria come definite dall'art. 4, legge 29

settembre 1964, n. 847 - ad attrezzare, le aree pubbliche specificamente previste dal PRG all'interno del perimetro della zona, oltre a quelle dovute

per gli standard relativi agli edifici realizzabili con destinazione privata.

(c2) Tutte le aree comprese all'interno del perimetro delle zone C3 contribuiscono al calcolo del volume edificabile, con esclusione delle aree già di

proprietà pubblica (piazze, strade, servizi) eventualmente incluse nel suddetto perimetro. La volumetria risultante dal calcolo delle superfici dovrà

essere utilizzata solo nell'ambito delle zone contrassegnate nelle tavole con la simbologia C*.

(c3) Gli interventi di nuova costruzione debbono rispettare i seguenti parametri:

Ut = 2.900 mq/ha.

Hmax = m.14,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50;

Distanza dai confini e dalle strade = Vl = 1

Rc max = 33%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c4) Nelle zone C3 i privati interessati possono proporre modifiche alle indicazioni del piano, a parità di volumi complessivi e purché le destinazioni

d'uso siano compatibili con quelle ammesse nella zona, presentando progetto di intervento urbanistico preventivo, anche per parti; possono inoltre

proporre modifiche ulteriori, mediante presentazione di un Programma Integrato, di cui alla L.179/92.

(c6) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VIII.2.

Oltre ad essere interessato per intero dallo strumento di Tutela e valorizzazione per il quale vige la norma C1-trasformazione condizionata.



LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fonte Baiano



DESCRIZIONE

Il bene oggetto del lotto n. 5 è un terreno che si trova in via Fonte baiano a Teramo e che ha come destinazione d'uso secondo il vigente PRG "zona E3 - zone destinate all'agricoltura"; attualmente è incolto.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo cartaceo non è presente la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., nello specifico non sono stati trovati né documenti derivanti dalle ispezioni ipotecarie né la relazione notarile e nemmeno dalla consultazione del fascicolo telematico vi è un deposito in merito.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



CONFINI

Il bene confina a nord con la part.la 206, a sud con la part.la 2134, ad est con la part.la 1757, salvo altri se e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3575,00 mq	3575,00 mq	1,00	3575,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3575,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3575,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



I principi adottati per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari fanno riferimento a quanto esposto nelle norme e nei regolamenti vigenti in materia e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 “Norme Prestazionali in edilizia”;
- DPR n° 138/1998 (Allegato C);
- Norma UNI 10750;
- M.O.S.I. “Manuale Operativo delle Stime Immobiliari” Agenzia del Territorio (cfr. Cap. 3);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari “Tecnoborsa” (cfr. Cap. 19).

È stato effettuato il rilievo planimetrico dei locali, come da Allegato “Elaborato Grafico”.

I valori delle superfici sono stati arrotondati secondo le direttive DPR 138/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1983 al 19/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1375 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3575 Reddito agrario € 0,74
Dal 19/06/1996 al 07/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1375 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3575 Reddito agrario € 0,74
Dal 07/12/2000 al 10/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1375 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3575 Reddito agrario € 0,74
Dal 10/06/2005 al 30/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1375 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3575 Reddito agrario € 0,74
Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1375 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3575 Reddito agrario € 0,74
Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1375 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3575 Reddito agrario € 0,74
Dal 08/01/2014 al 24/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1375 Qualità Bosco ceduo Cl.2



		Superficie (ha are ca) 3575 Reddito agrario € 0,74
--	--	---

I titolari catastali corrispondono con quelli reali, ma come più volte precisato, il proprietario attuale è diverso dal soggetto debitore in quanto vi sono stati atti di compravendita successivi al pignoramento in oggetto.

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
67	1375				Bosco ceduo	2	3575	0,92	0,74	

PRECISAZIONI

Il bene oggetto di procedura è interessato in parte da una strada di accesso ad una abitazione unifamiliare che non è di proprietà dell'esecutato. In relazione a questa situazione si segnala, altresì, la presenza di un rilievo topografico effettuato dal geom. Selena Cruciani in data 31/03/2014 in qualità di Esperto estimatore nella procedura immobiliare del tribunale di Teramo n. 184/12.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è un terreno attualmente incolto sito in località Fonte Baiano di Teramo, ricadente in zona "E3 - Zone destinate all'agricoltura" così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione. Su di esso insiste una strada di accesso ad un fondo immobiliare che non è di proprietà dell'esecutato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1983 al 19/06/1996	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ennio Vincenti	20/09/1989	60621	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Servizio di pubblicità immobiliare	18/10/1989	10562	7375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/1996 al 07/12/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Marco Pietro	19/06/1996	17031	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare - Teramo	24/06/1996	7799	5549
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2000 al 10/06/2005	**** Omissis ****	Contratto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Marco Pietro	07/12/2000	21132	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare - Teramo	12/12/2000	15090	9861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2005 al 30/10/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampino Biagio	10/06/2005	213474	40028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare - Teramo	15/06/2005	9512	5581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Costantini Andrea	30/10/2009	57929	24711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare - Teramo	13/11/2009	19293	11605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****	Conferimento in società	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Ciampino Biagio	18/12/2013			245937	61336
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Sevizio pubblicità immobiliare - Teramo	31/12/2013			15975	11816
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2014 al 24/11/2015	**** Omissis ****			mutamento di denominazione o ragione sociale	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampino Biagio	08/01/2014	246063	61435
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare - Teramo	21/01/2014	783	644
		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 variata.

Il bene in oggetto è attualmente in possesso della società **** Omissis **** in forza di un atto di conferimento in società e successiva mutazione di denominazione o ragione sociale effettuati in data successiva al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 24/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Teramo il 09/02/2002
Reg. gen. 1896 - Reg. part. 245
Importo: € 1,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di debito
Iscritto a Teramo il 13/06/2002
Reg. gen. 8893 - Reg. part. 1369
Importo: € 1,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a teramo il 28/07/2008
Reg. gen. 13055 - Reg. part. 2687
Importo: € 1,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 29/06/2010
Reg. gen. 10867 - Reg. part. 6108
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 29/06/2010
Reg. gen. 10867 - Reg. part. 6108
- **domanda giudiziale**
Trascritto a teramo il 07/09/2010
Reg. gen. 15019 - Reg. part. 8621
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a teramo il 09/05/2012
Reg. gen. 6724 - Reg. part. 5006
Note: Si segnala che per tale trascrizione è stata avviata una procedura esecutiva immobiliare che interessa i terreni siti in teramo alla località Fonte Baiano. La procedura esecutiva è la n. 184/12 del Tribunale di Teramo e i beni sono andati in vendita l'ultima volta il 31/10/2015 ed attualmente si è in attesa di definizione di un nuovo avviso di vendita senza incanto; il professionista delegato alla vendita è il Notaio dott.ssa Teresa De Rosa. Si sottolinea che il pignoramento del 09/05/2012 è successivo al pignoramento immobiliare per il quale si redige tale elaborato peritale che è stato trascritto presso il Servizio di pubblicità immobiliare di Teramo in data 29/06/2010.

- **domanda giudiziale**

Trascritto a Teramo il 04/09/2014
Reg. gen. 10583 - Reg. part. 8040

Si sottolinea che il pignoramento del 09/05/2012 è successivo al pignoramento immobiliare per il quale si redige tale elaborato peritale che è stato trascritto presso il Servizio di pubblicità immobiliare di Teramo in data 29/06/2010.

La procedura esecutiva riferita al pignoramento del 2012 è la n. 184/12 del Tribunale di Teramo e i beni sono andati in vendita l'ultima volta il 31/10/2015, attualmente si è in attesa di definizione di un nuovo avviso di vendita senza incanto; il professionista delegato alla vendita è il Notaio dott.ssa Teresa De Rosa.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di procedura, così come da certificato di destinazione urbanistica, ricade esclusivamente in zona:

ZONE E: ZONE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

(c1) Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole o connesse all'agricoltura. In relazione alle indicazioni derivanti dallo Studio

agronomico del territorio comunale, allegato al presente PRG, ed alle prescrizioni del vigente Piano Paesistico Regionale e degli altri Piani

sovraordinati, le zone agricole si suddividono in:

- E1: zone agricole di maggiore qualità produttiva,
- E2: zone agricole normali
- E3: zone agricole marginali;
- E4: zone agricole di salvaguardia
- E5: zone agricole periurbane

Le tavole di PRG riportano tale suddivisione del territorio agricolo comunale.

Le destinazioni d'uso annesse sono normate dall'art. X.2 delle N.T.A.

L'edificabilità nelle zone agricole è normata dall'art. X.3 delle N.T.A., così come integrato dagli emendamenti approvati con la delibera di C.C. n.

28 del 21/03/2006.

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli e manufatti connessi alla conduzione del fondo sono anche regolati dalla Legge Regionale

n. 18/83 nel testo vigente nonchè da quanto disposto dal Piano Territoriale Provinciale per la particolare destinazione di zona.

Oltre ad essere interessato per intero dallo strumento di Tutela e valorizzazione per il quale vige la norma A1 e A2 e in parte dal P'Tp e dallo strumento PAIFP - Pericolosità.

LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fonte Baiano



DESCRIZIONE

Il bene oggetto del lotto n. 5 è costituito da due appezzamenti di terreno che si trovano in via Fonte Baiano a Teramo e che hanno come destinazione d'uso secondo il vigente PRG "zona B2 - zone parzialmente edificate in area urbana" e in piccola parte "F2- zona destinata alla viabilità e alle ferrovie"; attualmente è incolto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo cartaceo non è presente la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., nello specifico non sono stati trovati né documenti derivanti dalle ispezioni ipotecarie né la relazione notarile e nemmeno dalla consultazione del fascicolo telematico vi è un deposito in merito.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appezzamento di terreno individuato con la part.la 1757 confina a nord con la part.la 1758, a sud con la part.la 2124-2123, ad ovest con la part.la 1375, salvo altri se e/o variati.

L'appezzamento di terreno individuato con la part.la 1755 confina a nord con la part.la 1029, a sud con la part.la 1375-1757, ad ovest con la part.la 206, salvo altri se e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2910,00 mq	2910,00 mq	1,00	2910,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	1415,00 mq	1415,00 mq	1,00	1415,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4325,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4325,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I principi adottati per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari fanno riferimento a quanto esposto nelle norme e nei regolamenti vigenti in materia e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia";
- DPR n° 138/1998 (Allegato C);
- Norma UNI 10750;
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio (cfr. Cap. 3);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa" (cfr. Cap. 19).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1983 al 19/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1755 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1415 Reddito agrario € 0,29
Dal 19/06/1996 al 07/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1755 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1415 Reddito agrario € 0,29
Dal 07/12/2000 al 10/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1775 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1415 Reddito agrario € 0,29
Dal 10/06/2005 al 30/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1775 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1415 Reddito agrario € 0,29
Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1775 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1415 Reddito agrario € 0,29
Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1775 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1415 Reddito agrario € 0,29
Dal 08/01/2014 al 24/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1775 Qualità Bosco ceduo Cl.2

		Superficie (ha are ca) 1415 Reddito agrario € 0,29
--	--	---

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
67	1757				Seminativo	3	2910	9,02	9,77	
67	1755				Bosco ceduo	2	1415	0,37	0,29	

PRECISAZIONI

Il bene oggetto di procedura è interessato in parte da una strada di accesso ad una abitazione unifamiliare che non è di proprietà dell'esecutato. In relazione a questa situazione si segnala, altresì, la presenza di un rilievo topografico effettuato dal geom. Selena Cruciani in data 31/03/2014 in qualità di Esperto estimatore nella procedura Esecutiva Immobiliare del Tribunale di Teramo n. 184/12.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è costituito da due appezzamenti di terreno siti in località Fonte Baiano di Teramo, ricadente in zona "B2 e F2" del vigente PRG così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione. Su di esso insiste una strada di accesso ad un fondo immobiliare che non è di proprietà dell'esecutato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1983 al 19/06/1996	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ennio Vincenti	20/09/1989	60621	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità	18/10/1989	10562	7375



		immobiliare			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/1996 al 07/12/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Marco Pietro	19/06/1996	17031	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare - Teramo	24/06/1996	7799	5549
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2000 al 10/06/2005	**** Omissis ****	Contratto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Marco Pietro	07/12/2000	21132	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare - Teramo	12/12/2000	15090	9861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2005 al 30/10/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampino Biagio	10/06/2005	213474	40028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare - Teramo	15/06/2005	9512	5581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 30/10/2009 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Costantini Andrea	30/10/2009	57929	24711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare - Teramo	13/11/2009	19293	11605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/12/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****	Conferimento in società	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Ciampino Biagio	18/12/2013			245937	61336
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Sevizio pubblicità immobiliare - Teramo	31/12/2013			15975	11816
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2014 al 24/11/2015	**** Omissis ****			mutamento di denominazione o ragione sociale	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampino Biagio	08/01/2014	246063	61435
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare - Teramo	21/01/2014	783	644
		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 variata.

Il bene in oggetto è attualmente in possesso della società **** Omissis **** in forza di un atto di conferimento in società e successiva mutazione di denominazione o ragione sociale effettuati in data successiva al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 24/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Teramo il 09/02/2002
Reg. gen. 1896 - Reg. part. 245
Importo: € 1,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di debito
Iscritto a Teramo il 13/06/2002
Reg. gen. 8893 - Reg. part. 1369
Importo: € 1,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a teramo il 28/07/2008
Reg. gen. 13055 - Reg. part. 2687
Importo: € 1,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 29/06/2010
Reg. gen. 10867 - Reg. part. 6108
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 29/06/2010
Reg. gen. 10867 - Reg. part. 6108
- **domanda giudiziale**
Trascritto a teramo il 07/09/2010
Reg. gen. 15019 - Reg. part. 8621
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a teramo il 09/05/2012
Reg. gen. 6724 - Reg. part. 5006
Note: Si segnala che per tale trascrizione è stata avviata una procedura esecutiva immobiliare che interessa i terreni siti in teramo alla località Fonte Baiano. La procedura esecutiva è la n. 184/12 del Tribunale di Teramo e i beni sono andati in vendita l'ultima volta il 31/10/2015 ed attualmente si è in attesa di definizione di un nuovo avviso di vendita senza incanto; il professionista delegato alla vendita è il Notaio dott.ssa Teresa De Rosa. Si sottolinea che il pignoramento del 09/05/2012 è successivo al pignoramento immobiliare per il quale si redige tale elaborato peritale che è stato trascritto presso il Servizio di pubblicità immobiliare di Teramo in data 29/06/2010.

- **domanda giudiziale**

Trascritto a Teramo il 04/09/2014

Reg. gen. 10583 - Reg. part. 8040

Si sottolinea che il pignoramento del 09/05/2012 è successivo al pignoramento immobiliare per il quale si redige tale elaborato peritale che è stato trascritto presso il Servizio di pubblicità immobiliare di Teramo in data 29/06/2010.

La procedura esecutiva riferita al pignoramento del 2012 è la n. 184/12 del Tribunale di Teramo e i beni sono andati in vendita l'ultima volta il 31/10/2015, attualmente si è in attesa di definizione di un nuovo avviso di vendita senza incanto; il professionista delegato alla vendita è il Notaio dott.ssa Teresa De Rosa.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di procedura, così come da certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona:

ART. XI.4 - ZONE F2: DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ALLE FERROVIE

1. Zone destinate alla viabilità e alle ferrovie e a parcheggi attrezzati

Comprendono le piazze, le sedi stradali e ferroviarie, i parcheggi attrezzati pubblici o di uso pubblico di scala urbana (Art.IV.2, punto 8.5),

Le indicazioni del P.R.G. relative alla viabilità ed alle ferrovie saranno ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, in sede

di progettazione esecutiva delle singole opere.

Le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica di P.R.G., sono dimensionate al di fuori dei centri edificati e pianificati di

P.R.G. nel rispetto del D.M. 1.04.1968, n° 1404 e del Nuovo Codice della Strada; le fasce di rispetto ferroviarie sono dimensionate nel rispetto del

D.P.R. 11.07.1980, n° 753 entro e fuori i centri edificati, e all'interno di tali fasce qualsiasi intervento è subordinato ad autorizzazione dell'Azienda

FF.SS. ai sensi dell'art.60 del D.P.R. 11.07.1980, n° 753.

ART. VII.5 - ZONE B2 - ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE IN AREA URBANA

(c1) In queste zone sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, e di nuova costruzione sui

lotti liberi, con:

If = 1,3 mc/mq.

distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5

distanze dalle strade: minimo di m.5

Vl = 1

Hmax delle fronti = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50

Rc = 33%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono

edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc

l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle

presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per

gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale

prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un

ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti

norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi,

etc.) previsti dal PRG, nell'ambito delle stesse zone omogenee B2.

(c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VII.2.

Oltre ad essere interessato per intero dallo strumento di Tutela e valorizzazione per il quale vige la norma C1.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena

I beni oggetto del lotto n. 1 sono un locale al piano quarto sottotetto, al quale è stata variata la destinazione d'uso da locale sottotetto a appartamento per civile abitazione, e un locale garage al piano Seminterrato, il tutto facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni che è stato realizzato nel 2007. Il fabbricato si trova in prima fila sul lungomare Sirena, godendo di una buona visuale fronte-mare, è dotato di un'area condominiale perimetrata adibita a giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1065, Sub. 85, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1065, Sub. 51, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 113.587,50

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in esame è stato utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente localizzazione, esposizione, situazione occupazionale, consistenza superficiale dei beni, situazione edilizia, vetustà, stato di conservazione, tipo di finiture e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi utilizzati è stata temperata positivamente e/o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima considerando in particolare la situazione in cui verte il mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale ed, in particolare, a scala locale. In base alle descrizioni sopra riportate, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti mediante annunci immobiliari, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure concorsuali, esiti di vendite giudiziarie recenti. Tali valori sono stati mediati con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tali prezzi inoltre sono stati rivisitati in funzione delle effettive caratteristiche intrinseche e della vetustà dei beni di che trattasi. Considerando dunque la media dei prezzi dei beni analoghi alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche degli immobili in questione e la crisi che investe il mercato immobiliare locale, i beni sono stati stimati come di seguito. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: appartamento al piano quarto sottotetto e box auto al piano seminterrato.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Valore lotto
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Mansarda Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena	58,25 mq	1.950,00 €/mq	€ 113.587,50	100,00	€ 113.587,50
				Totale lotto:	€ 113.587,50

Valore di stima: € 113.587,50

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 90.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena

Il bene oggetto del lotto n. 2 è un locale garage al piano Seminterrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni che è stato realizzato nel 2007. Il fabbricato si trova in prima fila sul lungomare Sirena, godendo di una buona visuale fronte-mare, è dotato di un'area condominiale perimetrata adibita a giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1065, Sub. 35, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 21.450,00

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in esame è stato utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente localizzazione, esposizione, situazione occupazionale, consistenza superficiale dei beni, situazione edilizia, vetustà, stato di conservazione, tipo di finiture e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi utilizzati è stata temperata positivamente e/o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima considerando in particolare la situazione in cui verte il mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale ed, in particolare, a scala locale. In base alle descrizioni sopra riportate, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti mediante annunci immobiliari, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure concorsuali, esiti di vendite giudiziarie recenti. Tali valori sono stati mediati con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tali prezzi inoltre sono stati rivisitati in funzione delle effettive caratteristiche intrinseche e della vetustà dei beni di che trattasi. Considerando dunque la media dei prezzi dei beni analoghi alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche degli immobili in questione e la crisi che investe il mercato immobiliare locale, i beni sono stati stimati come di seguito. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Garage Tortoreto (TE) - Lungomare Sirena	11,00 mq	1.950,00 €/mq	€ 21.450,00	100,00	€ 21.450,00

Totale lotto:	€ 21.450,00
---------------	-------------

Valore di stima: € 21.450,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 17.000,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Lastrico Solare ubicato a Tortoreto (TE) - Viale Sirena

I beni oggetto del presente lotto sono due lastrici solari posti a coronamento dei blocchi condominiali con gli ascensori e le scale di collegamento verticale. Gli stessi sono irraggiungibili sia dall'esterno che dall'interno, poiché sono esclusivamente delle vere e proprie coperture piane.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1065, Sub. 58, Categoria L - Fg. 11, Part. 1065, Sub. 59, Categoria L

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 12.636,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Lastrico Solare Tortoreto (TE) - Viale Sirena	6,48 mq	1.950,00 €/mq	€ 12.636,00	100,00	€ 12.636,00
Totale lotto:					€ 12.636,00

Valore di stima: € 12.636,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 11.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fonte Baiano

Il bene oggetto del lotto n. 4 è un terreno che si trova in via Fonte baiano a Teramo e che ha come destinazione d'uso secondo il vigente PRG "zona C3 - zona di espansione e di integrazione urbana"; attualmente è incolto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 18, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 105.350,00

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in esame è stato utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una



indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente localizzazione, esposizione, situazione occupazionale, consistenza superficiale dei beni, situazione edilizia, vetustà, stato di conservazione, tipo di finiture e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi utilizzati è stata temperata positivamente e/o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima considerando in particolare la situazione in cui verte il mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale ed, in particolare, a scala locale. In base alle descrizioni sopra riportate, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti mediante annunci immobiliari, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure concorsuali, esiti di vendite giudiziarie recenti. Tali valori sono stati mediati con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tali prezzi inoltre sono stati rivisitati in funzione delle effettive caratteristiche intrinseche e della vetustà dei beni di che trattasi. Considerando dunque la media dei prezzi dei beni analoghi alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche degli immobili in questione e la crisi che investe il mercato immobiliare locale, i beni sono stati stimati come di seguito. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dall'appezzamento di terreno individuato al catasto del Comune di Teramo al fg. 67 p.lla 18.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 - Terreno Teramo (TE) - Fonte Baiano	3010,00 mq	35,00 €/mq	€ 105.350,00	100,00	€ 105.350,00
Totale lotto:					€ 105.350,00



Valore di stima: € 105.350,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 85.000,00

Il deprezzamento tiene in considerazione la presenza della strada che insiste sull'appezzamento di terreno e che viene riportato e individuato attraverso la sovrapposizione del mappale con il rilievo GPS effettuato dal geom. Selena Cruciani nell'elaborato peritale della procedura esecutiva n. 184/12 del Tribunale di Teramo.



LOTTO 5

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fonte Baiano
 Il bene oggetto del lotto n. 5 è un terreno che si trova in via Fonte baiano a Teramo e che ha come destinazione d'uso secondo il vigente PRG "zona E3 - zone destinate all'agricoltura"; attualmente è incolto.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1375, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 12.512,50



Per la determinazione del valore commerciale dei beni in esame è stato utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente localizzazione, esposizione, situazione occupazionale, consistenza superficiale dei beni, situazione edilizia, vetustà, stato di conservazione, tipo di finiture e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi utilizzati è stata temperata positivamente e/o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima considerando in particolare la situazione in cui verte il mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale ed, in particolare, a scala locale. In base alle descrizioni sopra riportate, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti mediante annunci immobiliari, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure concorsuali, esiti di vendite giudiziarie recenti. Tali valori sono stati mediati con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tali prezzi inoltre sono stati rivisitati in funzione delle effettive caratteristiche intrinseche e della vetustà dei beni di che trattasi. Considerando dunque la media dei prezzi dei beni analoghi alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche degli immobili in questione e la crisi che investe il mercato immobiliare locale, i beni sono stati stimati come di seguito. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dall'appezzamento di terreno individuato al catasto del Comune di Teramo al fg. 67 p.lla 1375.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 5 - Terreno Teramo (TE) - Fonte Baiano	3575,00 mq	3,50 €/mq	€ 12.512,50	100,00	€ 12.512,50
				Totale lotto:	€ 12.512,50

Valore di stima: € 12.512,50

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 11.500,00

Il deprezzamento tiene in considerazione la presenza della strada che insiste sull'appezzamento di terreno e che viene riportato e individuato attraverso la sovrapposizione del mappale con il rilievo GPS effettuato dal geom. Selena Cruciani nell'elaborato peritale della procedura esecutiva n. 184/12 del Tribunale di Teramo.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Fonte Baiano

Il bene oggetto del lotto n. 5 è costituito da due appezzamenti di terreno che si trovano in via Fonte Baiano a Teramo e che hanno come destinazione d'uso secondo il vigente PRG "zona B2 - zona parzialmente edificate in area urbana" e in piccola parte "F2- zona destinata alla viabilità e alle ferrovie"; attualmente è incolto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1757, Qualità Seminativo - Fg. 67, Part. 1755, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 181.650,00
 Per la determinazione del valore commerciale dei beni in esame è stato utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente localizzazione, esposizione, situazione occupazionale, consistenza superficiale dei beni, situazione edilizia, vetustà, stato di conservazione, tipo di finiture e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi utilizzati è stata temperata positivamente e/o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima considerando in particolare la situazione in cui verte il mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale ed, in particolare, a scala locale. In base alle descrizioni sopra riportate, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti mediante annunci immobiliari, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure concorsuali, esiti di vendite giudiziarie recenti. Tali valori sono stati mediati con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tali prezzi inoltre sono stati rivisitati in funzione delle effettive caratteristiche intrinseche e della vetustà dei beni di che trattasi. Considerando dunque la media dei prezzi dei beni analoghi alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche degli immobili in questione e la crisi che investe il mercato immobiliare locale, i beni sono stati stimati come di seguito. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dall'appezzamento di terreno individuato al catasto del Comune di Teramo al fg. 67 p.la 1375.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 6 - Terreno Teramo (TE) - Fonte Baiano	4325,00 mq	42,00 €/mq	€ 181.650,00	100,00	€ 181.650,00
Totale lotto:					€ 181.650,00

Valore di stima: € 181.650,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 145.000,00

Il deprezzamento tiene in considerazione la presenza della strada che insiste sull'appezzamento di terreno e che viene riportato e individuato attraverso la sovrapposizione del mappale con il rilievo GPS effettuato dal geom. Selena Cruciani nell'elaborato peritale della procedura esecutiva n. 184/12 del Tribunale di Teramo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



La procedura esecutiva in oggetto interessa la società **** Omissis **** che in base al certificato rilasciato dalla Camera di Commercio di Teramo risulta essere in liquidazione; la società **** Omissis **** unitamente alla sig.ra **** Omissis **** risultano essere terzi proprietari di unità immobiliari gravate da ipoteca Giudiziale a favore del sig. **** Omissis **** a garanzia del credito per cui si procede.

I terreni di proprietà della società **** Omissis ****, attualmente di proprietà della società **** Omissis **** così come ampiamente descritto all'interno dell'elaborato peritale, siti in Teramo alla via Fonte Baiano sono stati oggetto di un ulteriore atto di pignoramento successivo a quello per il quale si sta effettuando questa relazione peritale. I suddetti beni sono stati oggetto di elaborato peritale nella procedura n. 184/2012 del Tribunale di Teramo e sono andati in vendita l'ultima volta il 31/10/2015 con il professionista delegato Notaio dott.ssa Teresa De Rosa. Inoltre, come è stato possibile riscontrare visivamente durante le operazioni di primo sopralluogo e come indicato e verificato nell'elaborato peritale del geom. Selena Cruciani, i terreni sono interessati in parte da realizzazioni non di proprietà della società esecutata, per cui tale situazione è stata presa in considerazione nella stima del bene stabilendo un abbattimento percentuale del valore di mercato congruo.

I lastrici solari, della società debitrice # **** Omissis **** .## così come ampiamente descritto all'interno dell'elaborato peritale, siti in Tortoreto non sono accessibili né dall'esterno né dall'interno, pur avendo una loro individuazione catastale ed un proprietario definito; il prezzo base d'asta è stato così definito tenendo in considerazione la loro inaccessibilità e la mancanza di una definita rendita catastale.

Il garage sito in Tortoreto ed identificato al fg. 11 p.lla 1065 sub 35 è stato oggetto di preliminare di compravendita successivo alla data di pignoramento, pertanto non opponibile alla procedura in oggetto.



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

Teramo, li 09/01/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Paolo Caterina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Ortofoto (Aggiornamento al 18/12/2015)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 25/11/2015)
- ✓ Altri allegati - Documentazione comunale
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Visure camerali
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie

