

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 218/2024 del R.G.E.

promossa da

"...omissis..."

Procuratrice speciale di

"...omissis..."

procuratrice speciale di

"...omissis..."

contro

"...omissis..."



Vista Esterna Immobile

INCARICO.....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
LOTTO UNICO	4
DESCRIZIONE.....	4
TITOLARITÀ	4
DATI CATASTALI	4
CONFINI.....	4
CONSISTENZA.....	4
PROVENIENZE VENTENNALI	5
STATO CONSERVATIVO	5
CONVENZIONE	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	7
STATO DI OCCUPAZIONE.....	7
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	8
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	9
METODO DI STIMA	10
VALUTAZIONE.....	10
LOTTO UNICO.....	12

INCARICO

In data 20/01/2025, il sottoscritto Ing. Claudio Reginelli, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. dei beni in procedura ed in data 24/01/2025 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 depositato il 13/12/2024.
- Istanza di Vendita depositata il 14/01/2025
- Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento depositata in data 14/01/2025
- relazione Notarile depositata in data 14/01/2025.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 227 Reg. Gen. 295 del 08/01/2025 sono costituiti dai seguenti immobili, siti:
nel Comune di TERAMO (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 56 Particella 695 Sub 28 Cat A/2
Diritto 1/1 Proprietà Superficiaria

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

- **LOTTO UNICO** – Diritti di 1/1 di Proprietà Superficiaria su Appartamento al piano 2 Int. 6 Scala C ubicato in Via Gelasio Adamoli, 50, Località Colleatterato, Comune di Teramo (TE)
Composto da: ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, corridoio e 2 balconi oltre fondaco al piano 1S.
La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Diritti di 1/1 di Proprietà Superficiaria su Appartamento al piano 2 Int. 6 Scala C e fondaco al piano 1S ubicato in Via Gelasio Adamoli, 50, Località Colletterato, Comune di Teramo (TE).

Composto da: ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, corridoio e 2 balconi oltre fondaco al piano 1S.

TITOLARITÀ

La porzione immobiliare, oggetto del presente lotto, risulta intestata ai seguenti soggetti:

- "...omissis..." Proprietà superficiaria 1/1
- "...omissis..." Proprietà per l'area 1/1

La porzione immobiliare è stata pignorata per i seguenti diritti:

- "...omissis..." **Proprietà superficiaria 1/1**

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	695	28	2	A/2	2	7	113 mq	488,05 €	S1-2	-

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie in atti.

CONFINI

L'appartamento al piano 2 (Int. 6 Scala C) confina catastalmente con:

Nord: Spazi esterni condominiali
 Sud: altro interno,
 Est condominiali
 Ovest: vano scala e spazi condominiali

Salvo altri se/o variati

CONSISTENZA¹

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	1,00	110,00 mq	2,75 m	2
Balconi	9,00 mq	0,30	2,70 mq	- m	2
Fondaco	7,00 mq	0,25	1,75 mq	2,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:			114,45 mq		

¹ Consistenze ed altezze determinate sulla base della planimetria e visura catastale

La proprietà superficaria delle porzioni oggetto di pignoramento è pervenuta alla società esecutata, per aver realizzato il fabbricato su area concessa mediante:

- CONVENZIONE per la Costituzione aedificandum di diritto di superficie del 11/01/1979 Repertorio n. 2516 – Trascritto il 08/03/1979 R.P. 1777 e R.G. 2264.

Dal “...omissis...”.

Si precisa che, con

- ATTO DI ASSEGNAZIONE del 04/04/2002 Repertorio n. 34313 Racc. 9305 Notaio Quartuccio Donatella – Trascritto il 12/04/2002 R.P. 4075

Il diritto di superficie veniva assegnato al Sig. “...omissis...”, ma successivamente con:

- ATTO DI RETROCESSIONE del 26/11/2008 Repertorio n. 44323 Racc. 14.092 Notaio Quartuccio Donatella – Trascritto il 22/12/2008 R.P. 13757

Lo stesso diritto veniva retrocesso alla Società esecutata per i seguenti motivi, indicati in atto:

- *“che detti beni erano detenuti senza alcun titolo dalla signora “...omissis...”, già esclusa dalla cooperativa giusta delibera del Consiglio di Amministrazione n. 503 del 26 agosto 1998, oggetto della sentenza del Tribunale di Teramo n. 480/00, e di cui era in corso la causa per il rilascio dell'alloggio pendente dinanzi al Tribunale di Teramo, causa iscritta 1320/2001 R.G.A.C.;*
- *che ad oggi l'immobile è ancora occupato dalla signora “...omissis...”;*
- *che pertanto l'assegnatario non ha mai conseguito il possesso materiale del bene;*
- *che la cooperativa recependo le necessità del socio, e considerando i disagi sopportati ha aderito alla richiesta di retrocessione del bene;”*

Per quanto riguarda gli immobili di cui al presente lotto:

- 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.

STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare di cui al presente lotto si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, necessitano limitati interventi di ordinaria manutenzione; mentre il fabbricato nelle sue porzioni esterne strutturali si presenta in stato conservativo e manutentivo sufficienti.

CONVENZIONE

Con CONVENZIONE per la “*Costituzione aedificandum di diritto di superficie*” del 11/01/1979 Repertorio n. 2516 – Trascritto il 08/03/1979 R.P. 1777 e R.G. 2264 il “...omissis...” costituiva il Diritto di Superficie della “...omissis...” su appezzamenti di terreno in Colleatterrato ove è stato edificato il fabbricato di cui la porzione oggetto di pignoramento è parte.

Di fatto il “...omissis...” ha concesso alla “...omissis...” il diritto di costruire e mantenere i fabbricati ad uso residenziali con le caratteristiche indicate in convenzione.

La costituzione del diritto di superficie è stipulata per la durata di 99 anni, rinnovabile.

Si riportano alcune estratti della Convenzione:

Art. 13

... cedere in locazione ... Per le cooperative valgono le condizioni espresse nella Delibera 203/20 del 16/10/1972 che fissa i criteri generali.

Art. 14

Il canone di locazione, in ogni caso potrà essere determinato fino ad un massimo e mai in misura superiore al 3,50% del prezzo dell'immobile così come determinato nell'Art. 16 ai fini della cessione.

Le aggiuntive spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatori non dovranno in ogni caso superare il 30% del canone di locazione.

La revisione dei canoni di locazione sarà determinata secondo i criteri della legge sull'equo canone n. 392 del 27/07/1978....

Art. 15

Gli alloggi costruiti potranno essere ceduti solamente con le modalità, i termini ed i corrispettivi stabiliti dalla deliberazione consiliare n. 203/20 del 16/10/1972 che fissa i criteri generali...

Art. 16

In caso di cessione dell'alloggio il prezzo dovrà essere determinato tra il Comune e L'Ente concessionario cedente fino ad un massimo sulla base del prezzo medio degli appalti, per la costruzione dell'edilizia residenziale pubblica relativo all'anno precedente a quello della cessione stessa e di quanto altro sarà indicato dall'U.T.C. ...

Da 0 anni 0%

Da 5-10 anni 5%

Da 10-20 anni 10%

Da 20-30 anni 20%

Oltre 30 anni 30%

Detto prezzo sarà calcolato con la diminuzione percentuale di deprezzamento determinato in base all'età dell'edificio.

Nell'ambito dei suddetti interventi la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dall'Ente proprietario.

Il prezzo così determinato sarà aumentato del corrispettivo nominale versato per la concessione del diritto di superficie nonché del valore delle urbanizzazioni che siano eventualmente state realizzate a cura e spese del concessionario.

Nel caso di cessione a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui sopra sarà applicata al superficiario alienante una penalità convenzionale di 3 a 5 volte la differenza de due prezzi.

Per gli ulteriori articoli e dettagli si rimanda all'Allegato C - Convenzione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive, del complesso oggetto di valutazione, sono le seguenti:

- Tipologia: Complesso edilizio residenziale su più livelli di carattere economico
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati
- Pavimentazione interna: in ceramica
- Pareti interne: in parte in laterizio intonacato e tinteggiato,
- Infissi esterni: in legno
- Rivestimento bagni: ceramica e sanitari in vetrochina
- Impianto elettrico, idrico, riscaldamento: presenti, da verificare, revisionare ed eventualmente adeguare
- Ascensore
- Fondaco al piano 1S

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 (Località Colleaterrato);
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buona,
- Prossimità al verde: normale;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: discreta;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Sufficiente,
- Tipologia: Fabbricato in linea a destinazione residenziale su più livelli
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: discreto con corte comune ed aree verdi

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Sufficiente
- Grado delle rifiniture: Normali/economiche
- Piano: S1-2;

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le porzioni immobiliari, come rilevato in sede di sopralluogo, risultano occupate dalla Sig.ra "...omissis...", apparentemente senza titolo, sulla quale occupazione, si legge nell'Atto di retrocessione del 26/11/2008:

- *che detti beni erano detenuti senza alcun titolo dalla signora "...omissis...", già esclusa dalla cooperativa giusta delibera del Consiglio di Amministrazione n. 503 del 26 agosto 1998, oggetto della sentenza del Tribunale di Teramo n. 480/00, e di cui era in corso la causa per il rilascio dell'alloggio pendente dinanzi al Tribunale di Teramo, causa iscritta 1320/2001 R.G.A.C.*
- *che ad oggi l'immobile è ancora occupato dalla signora "...omissis..."*.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, alla data della perizia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 08/01/2025 Reg. gen. 295 - Reg. part. 227
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Note: Gravante sui seguenti beni
TERAMO
Foglio 56 Particella 695 Subalterno 28 (Proprietà Superficiaria)
- **CONVENZIONE**
Trascritto a TERAMO il 08/03/1979 Reg. gen. 2264 - Reg. part. 1777
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**
Trascritto a TERAMO il 21/01/1998 Reg. gen. 753 - Reg. part. 78
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Note: **TERAMO**
Foglio 56 Particella 695 Subalterno 28 (Proprietà Superficiaria)
Ed altri

Successiva

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA
del 14/09/2000 Registro generale n. 11090 Registro particolare n. 1608
Unità negoziale n. 42
Comune L103 - TERAMO (TE)
Catasto FABBRICATI Foglio 56 Particella 695 Subalterno 28
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
Capitale £ 50.000.000 Ipoteca £ 125.000.000
Formalità di riferimento: Iscrizione Numero di registro particolare 78 del 21/01/1998

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato, di cui la porzione in oggetto è parte, è stato edificato in forza di:

- concessione edilizia n. 36788 del 27/01/1976;
- concessione edilizia n. 467 del 24/07/1979 VAR;
- concessione edilizia n. 809 del 09/05/1980 VAR;
- concessione edilizia n. 1429 del 04/05/1981;
- Certificato di agibilità n. 114 de 21/09/2011

Per quanto è stato possibile accertare, vi è sostanziale corrispondenza, tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ed alla planimetria catastale

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Allo stato, per quanto è stato possibile accertare, la porzione immobiliare non risulta dotata di Attestato 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 l'unità immobiliare in esame vi è necessità di allegare Attestato di Prestazione in corso di validità per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento oltre che per l'obbligo di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni ed il loro indice di prestazione energetica.

Pertanto, sarà necessario redigere attestato ai fini dell'emissione del Decreto di Trasferimento, nomina già in capo allo scrivente Tecnico, che provvederà dopo l'eventuale aggiudicazione provvisoria dell'immobile.

METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili /Market Comparison Approach (MCA)², a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo 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, le caratteristiche tecnologiche e di prestazione energetica, l'incidenza del diritto di superficie rispetto alla piena proprietà e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuando 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 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 prezzi sono stati ricercati presso:

- atti di compravendita recenti;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

VALUTAZIONE

Ricerca di Mercato	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Localizzazione	Via G. Adamoli 50	Via G. Adamoli 54	Via G. Adamoli 50
Prezzo di Vendita	€ 78.000,00	€ 72.000,00	€ 39.000,00
Data di Vendita	13/07/2023	28/10/2024	22/06/2022
Fonte	Atto Rep 451 - Mattucci	Atto Rep 266327 - Ciampini	Atto Rep 5978 - Vincenti
Diritto in vendita	Piena Proprietà	Proprietà Superficiaria	Piena Proprietà
Scala - Interno - Piano	Scala C Int. 13 Piano 4	Piano 4	Scala C - Piano 5
Fabbricato	Stesso del subject	Stesso del subject	Stesso del subject
Superficie	112 mq + p.a.	113 mq + 6 mq	84 mq + 5 mq + p.a
Stato Manutentivo	4	4	3
Prezzo Unitario	644 €/mq	626 €/mq	428 €/mq
Prezzo Medio Unitario	566 €/mq	Derivante indagine di mercato per piena proprietà	



Mappa dei Comparabili

² Ricerche di Mercato e Calcoli a parte

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Unità A	Comparabili	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo di Vendita	€ 78.000,00	€ 72.000,00	€ 72.000,00	€ 39.000,00	S
Margini di trattativa					
Prezzo totale PRZ (euro)	78.000,00	72.000,00	72.000,00	39.000,00	-
Data DAT (mesi)	0	0	0	0	0
Superficie principale SUP (mq)	112,00	113,00	84,00	84,00	110,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	9,00
Fondaco FON (mq)	7,00	6,00	5,00	5,00	7,00
Posto Auto PAU (mq)	15,00	0,00	0,00	13,00	0,00
Accessori CTE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Spazi Esterni EST (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	2	2	2	2
Stato Manutenzione STM (n)	4	4	3	3	3
Accesso ASC (0-1)	1	1	1	1	1
Panorama PAN (0-1)	0	0	0	0	0
Superficie Commerciale	119	115	90	90	114

2.3 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (rivalutazione annuale)	0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(FON)/p(SUP)	0,25
p(PAU)/p(SUP)	0,33
p(CTE)/p(SUP)	0,25
p(EST)/p(SUP)	0,01
Costo servizio a nuovo (euro):	9.000,00
- vetustà subject (anni)	15
- vita media (anni)	15
Costo intervento manutenzione (euro)	25.000,00

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI (aestimabilis)

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	-65,00	-60,00	-32,50
p(SUP) (euro/mq)	€ 435,56	€ 435,56	€ 435,56
p(BAL) (euro/mq)	€ 130,67	€ 130,67	€ 130,67
p(FON) (euro/mq)	€ 108,89	€ 108,89	€ 108,89
p(PAU) (euro/mq)	€ 143,73	€ 143,73	€ 143,73
p(CTE) (euro/mq)	€ 108,89	€ 108,89	€ 108,89
p(EST) (euro/mq)	€ 5,75	€ 5,75	€ 5,75
p(SER) (euro/n)	€ -	€ -	€ -
p(STM) (euro/n)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	
PRZ (euro)	78.000,00	72.000,00	39.000,00	
DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00	
SUP (mq)	-871,12	-1.306,68	11.324,55	
BAL/TER (mq)	1.176,01	1.176,01	1.176,01	
FON (mq)	0,00	108,89	217,78	
PAU (mq)	-2.156,02	0,00	-1.868,55	
CTE (mq)	0,00	0,00	0,00	
EST (mq)	0,00	0,00	0,00	
SER (n)	0,00	0,00	0,00	
STM (n)	-25.000,00	-25.000,00	0,00	
Prezzi corretti (euro)	51.148,87 €	46.978,22 €	49.849,79 €	8,88%
Peso	33,33	33,33	33,33	100,00
Valore Finale di Stima	49.000,00 €			

ASTE GIUDIZIARIE
In definitiva dunque:

- **Valore di mercato: € 49.000,00**
- **Divergenza % assoluta: 8,88% < 10%** (entro i limiti stabiliti dagli IVS).

ASTE GIUDIZIARIE

LOTTO UNICO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO – Diritti di 1/1 di Proprietà Superficiaria su Appartamento al piano 2 Int. 6 Scala C e fondaco al piano 1S ubicato in Via Gelasio Adamoli, 50, Località Colletterato, Comune di Teramo (TE).	114,45 mq	428,00 €/mq	€ 48.984,00	100,00%	€ 49.000,00
Valore di stima:					€ 49.000,00

Valore di stima in c.t.: € 49.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variatione mercato	10,00	%
Stato di Possesso	5,00	%
Influenza negativa Proprietà Superficiaria	5,00	%

Valore proposto per la vendita: € 34.000,00

Il valore del LOTTO UNICO in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 34.000,00 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 25/03/2025

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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Planimetrie Catastali
- Visure catastali

C. CONVENZIONE e PROVENIENZA

- Titolo di Provenienza

D. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

E. DOCUMENTAZIONE VARIA

- Atto di Assegnazione e Retrocessione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

