

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Giuseppe Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Stato conservativo.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Lotto 2.....	21
Descrizione.....	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità	22
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Lotto 3.....	33
Descrizione.....	34
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	36



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	37
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	37
Completezza documentazione ex art. 567	37
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	37
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	37
Titolarità	37
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	38
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	39
Confini	39
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	39
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	39
Consistenza	40
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	41
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	41
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	42
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	42
Cronistoria Dati Catastali	43
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	44
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	44
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	45
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	45
Dati Catastali	46

Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	46
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	47
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	47
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	47
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	47
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	47
Precisazioni.....	48
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	49
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	50
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	50
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	51
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	51
Patti.....	51
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	51
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	51
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	51
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	51
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	51
Stato conservativo.....	51
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	51
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	53
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	53
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	53
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	53
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	53
Stato di occupazione	54
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	54
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	54
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	54
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	54
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	54
Provenienze Ventennali.....	54
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	54
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	56
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	57



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	59
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	60
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	61
Formalità pregiudizievoli.....	63
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	63
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	64
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	65
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	66
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	67
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	67
Normativa urbanistica.....	68
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	68
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	69
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	70
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	70
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	70
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	70
Regolarità edilizia.....	71
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	71
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	72
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	72
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	72
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	72
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	73
Stima / Formazione lotti	74
Lotto 1	74
Lotto 2	75
Lotto 3	76



INCARICO

All'udienza del 07/01/2016, il sottoscritto Arch. Di Giuseppe Marcello, con studio in Via Felice Barnabei, 26 - 64100 - Teramo (TE), email marcelloDIGIUSEPPE@virgilio.it, PEC marcello.digiuseppe@archiworldpec.it, Tel. 0861 246 357 - 338 42 45 065, Fax 0861 246 357, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Nereto (TE) - Via Gramsci angolo Via Matteotti
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Circonvallazione Ragusa n. 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita

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** - Fabbricato Civile ubicato a Nereto (TE) - Via Gramsci angolo Via Matteotti

DESCRIZIONE

Piena proprietà su fabbricato da cielo a terra realizzato su una particella di terreno della superficie di mq. 630 censita al Catasto Terreni del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44, Ente Urbano. Il suddetto fabbricato è sito nel Comune di Nereto in Via Gramsci ai numeri civici 1,3 e 5, in prossimità dell'intersezione con Via Matteotti, ed è composto dalle seguenti unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:

- foglio 6 particella 44 sub. 10 cat. D/1 (opificio); la suddetta unità immobiliare è posta al piano seminterrato ed è una cabina elettrica attualmente funzionante ;
- foglio 6 particella 44 sub. 11 cat. D/1 (opificio); la suddetta unità immobiliare è posta al piano seminterrato ed è una cabina elettrica di alta tensione dismessa;
- foglio 6 particella 44 sub. 12 cat. C/3 (laboratorio); la suddetta unità immobiliare è posta al piano seminterrato e al piano terra ;
- foglio 6 particella 44 sub. 13 cat. C/1 (negozio), la suddetta unità immobiliare è posta al piano terra;
- foglio 6 particella 44 sub. 14 cat. A/2 (appartamento), la suddetta unità immobiliare è posta al piano terra, al piano mezzanino e al piano primo.

E' compreso nel fabbricato una soffitta non abitabile posta al piano sottotetto.

La copertura dell'edificio è a tetto a due falde per gran parte della sua superficie e a terrazzo/lastrico solare per una piccola porzione.

Il suddetto fabbricato è localizzato all'interno del centro abitato di Nereto e dista circa 250 mt. dal Municipio e circa 300/350 mt. dalla piazza principale della cittadina. Nella zona dove è ubicato il suddetto edificio sono presenti, nel raggio di circa 500 mt., negozi, bar, supermercati, nonché attività del settore terziario. Il fabbricato è posto all'intersezione di due strade comunali e dista circa 650/700 dall'innesto con la strada provinciale Sp n. 259, strada di collegamento con il Casello Autostradale della A14 e con il centro commerciale Val Vibrata distanti dall'edificio circa 8/10 Km.

L'edificio è composto da un piano seminterrato, da un piano terra, da un piano mezzanino, da un piano primo e da un piano sottotetto.

Al piano seminterrato sono ubicate le seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 sub. 10 che è una cabina elettrica composta da un unico locale avente una superficie utile (S.u.) di mq. 16,12 circa, la cui entrata è posta su Via Matteotti; si fa presente che la superficie utile sopra riportata è presente sull'elaborato grafico dello stato attuale della suddetta unità immobiliare è stata desunta prendendo delle misure esterne in quanto non è stato possibile accedere all'interno di essa a causa del divieto di accesso per pericolo elettrico;
 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 sub. 11 che era una cabina elettrica di alta tensione oggi dismessa composta da un unico locale avente una superficie utile (S.u.) di mq. 17,80 circa;
 - porzione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 sub. 12 composta da un laboratorio officina, da due magazzini, da una centrale termica e un locale spogliatoio con annessi tre Wc; la suddetta porzione di unità immobiliare sviluppa una S.u. complessiva di mq. 176,24 circa.
- Inoltre al piano seminterrato vi è un ingresso comune ai sub. 11 e 12 avente una S.u. di mq. 48,83 circa la cui entrata è posta sull'area di pertinenza di un fabbricato industriale dismesso censito al foglio 6 particella 45 in testa ad altre proprietà.

Al piano terra sono ubicate le seguenti unità immobiliari:

- porzione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 sub. 12 composta da un locale spogliatoio con annessi tre Wc. avente una S.u. complessiva di mq. 22,16 circa;
- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 sub. 13 avente una S.u. complessiva di mq. 168,61 circa, composta da due locali con destinazione negozio, da un disimpegno, da un Wc, da un ripostiglio e da un ufficio con annesso vano scala avente, quest'ultimo, l'accesso sull'area di pertinenza di un fabbricato industriale dismesso censito al foglio 6 particella 45 in testa ad altre proprietà; l'accesso principale di detta unità immobiliare è posto su Via Gramsci.
- porzione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 sub. 14 avente una S.u. complessiva di mq. 85,58 circa, composta da un locale ingresso con vano scala e da uno studio con annesso Wc, l'accesso a detta porzione è posto su Via Gramsci.
- Inoltre al piano terra vi è un ingresso comune ai sub. 13 e 14 avente una S.u. di mq. 31,25 circa la cui entrata è posta su Via Gramsci.

Al piano mezzanino è ubicata una porzione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 sub. 14; detta porzione è composta da due locali dispensa e da un ripostiglio, ha una S.u. complessiva di mq. 70,69; ad essa si accede o attraverso una scalinata di servizio con il piano primo, oppure attraverso una scala la cui entrata è posta sull'area di pertinenza di un fabbricato industriale dismesso censito al foglio 6 particella 45 in testa ad altre proprietà.

Al piano primo è ubicata una porzione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 sub. 14 consistente in un appartamento con annessi un terrazzo e un balcone. L'appartamento è composto da un ingresso, da una cucina da quattro stanze da letto di cui una con spogliatoio, da un Wc e da un bagno, da un ampio salone, da uno studio e da due disimpegni. La S.u. complessiva dell'appartamento compreso il vano scala e di mq. 221,88 circa, mentre il terrazzo ha una S.u. di mq. 112,87 e il balcone di mq. 18,45.

Al piano sottotetto vi è una soffitta non abitabile di cui le porzioni con altezza maggiore di 1,50 ml sviluppano una S.u. di mq. 85,92; dette porzioni hanno rispettivamente altezze massime di ml 1,80 circa e ml 2,45 circa. Si fa presente che le misure delle altezze e le dimensioni della soffitta sono state desunte dall'elaborato grafico allegato alla richiesta di Condono Edilizio (Legge 47/1985) del 16/04/1987 pratica 506 reperita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nereto (TE), in quanto non è stato impossibile accedervi a causa delle condizioni igienico-sanitarie attualmente presenti nella soffitta.

L'accesso alla soffitta è ubicato su di un terrazzo, con un lato privo di parapetto, collegato al terrazzo del piano primo mediante una scala in ferro.

La copertura dell'edificio è in parte a tetto a due falde e per una piccola porzione a terrazzo/lastrico solare al quale si accede attraverso una scala in cemento collegata con la sottostante scala in ferro.

Il tutto viene meglio specificato negli elaborati grafici e nel rilievo fotografico redatti dallo scrivente e allegati al presente elaborato peritale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato con la particella di terreno su cui lo stesso è stato realizzato confina in giro con strada comunale Via Gramsci salvo altra o variata, con strada comunale Via Matteotti salvo altra o variata, con corte comune alla proprietà **** Omissis **** e alla proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cabine elettriche e laboratorio subb. 10, 11 e 12	258,99 mq	317,54 mq	0,50	158,77 mq	3,00 m	Piano seminterrato
Laboratorio, negozio e appartamento subb. 12, 13	307,60 mq	378,23 mq	1,00	378,23 mq	3,60 m	Piano terra
Dispense e ripostiglio annessi all'appartamento sub	70,69 mq	91,67 mq	0,50	45,84 mq	2,05 m	Piano mezzanino
Scalinata di servizio all'appartamento sub. 14	12,88 mq	15,87 mq	0,30	4,76 mq	0,00 m	Piano mezzanino
Appartamento sub. 14	221,88 mq	263,85 mq	1,00	263,85 mq	3,18 m	Piano primo
Balcone appartamento sub. 14	16,43 mq	18,45 mq	0,30	5,53 mq	0,00 m	Piano primo
Terrazzo appartamento sub. 14	93,80 mq	112,87 mq	0,15	17,10 mq	0,00 m	Piano primo
Soffitta	85,92 mq	98,75 mq	0,20	19,75 mq	1,50 m	Piano sottotetto
Terrazzo soffitta	16,70 mq	18,06 mq	0,15	2,67 mq	0,00 m	Piano sottotetto
Terrazzo/lastrico solare	23,22 mq	24,32 mq	0,15	3,65 mq	0,00 m	Copertura
Totale superficie convenzionale:				900,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				900,15 mq		

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: superficie lorda è stata calcolata considerando lo spessore dei muri interni ed esterni tenendo conto che per i muri esterni ed interni aventi uno spessore maggiore di cm. 50 si è considerato uno spessore pari a 50 cm.; la superficie utile è stata calcolata al netto dei muri esterni e di quelli interni.

Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale del piano seminterrato e del piano mezzanino sono state considerate la superfici lorde degli stessi ridotte attraverso l'applicazione di congrui coefficienti di riduzione.

Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale del piano terra e del piano primo sono state considerate la superfici lorde degli stessi.

Per il calcolo delle superfici e per l'applicazione dei coefficienti di riduzione si è tenuto conto di quanto riportato nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (allegato 2) "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"

Le superfici e i dati metrici riportati nel prospetto sono da intendersi ... mq. circa. e ... m. circa.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 13 vani Rendita £ 1.768,00 Piano T-1
Dal 08/06/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 13 Categoria C1 Cl.2, Cons. 148 mq. Rendita £. 080,00 Piano T
Dal 08/06/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 12 Categoria C3 Cl.2, Cons. 223 mq. Rendita £ 1.494,00 Piano 1S-T
Dal 08/06/1991 al 26/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 44, Sub. 11 Categoria D1 Rendita £ 147.000,00 Piano 1S
Dal 08/06/1991 al 26/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 10 Categoria D1 Rendita £ 147.000,00 Piano 1S
Dal 01/01/1992 al 26/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 13 vani Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 26/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 12 Categoria C3 Cl.2, Cons. 223 mq. Rendita € 380,06 Piano 1S-T
Dal 01/01/1992 al 26/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 13 Categoria C1 Cl.2, Cons. 148 mq. Rendita € 1.887,96 Piano T
Dal 26/03/1998 al 24/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 10 Categoria D1 Rendita € 75,92



		Piano 1S
Dal 26/03/1998 al 24/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 11 Categoria D1 Rendita € 75,92 Piano 1S
Dal 26/03/1998 al 24/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 12 Categoria C3 Cl.2, Cons. 223 mq. Rendita € 380,06 Piano 1S-T
Dal 26/03/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 144, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 13 vani Superficie catastale 409 mq. Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 26/03/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 13 Categoria C1 Cl.2, Cons. 148 mq. Rendita € 1.887,96 Piano T
Dal 24/02/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 12 Categoria C3 Cl.2, Cons. 223 mq. Rendita € 380,06 Piano S1-T
Dal 24/02/2015 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 11 Categoria D1 Rendita € 75,92 Piano S1
Dal 24/02/2015 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 10 Categoria D1 Rendita € 75,92 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 13 vani Superficie catastale 409 mq. Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 12 Categoria C3 Cl.2, Cons. 223 mq. Superficie catastale 284 mq. Rendita € 380,06 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 44, Sub. 13 Categoria C1 Cl.2, Cons. 148 mq. Superficie catastale 161 mq. Rendita € 1.887,96 Piano T

Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.: la data del 09/05/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura per immobili presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizi Catastali.

Nota Esperto ex art. 568 c.p.c. : nella visura storica vengono riportate le seguenti situazioni degli intestati:

- Dal 16/12/1984: Eredità giacente Curatore **** Omissis ****; dati derivanti da DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/12/1984 Voltura in atti dal 13/0/1998: UR Sede . GIULIANOVA Volume 279 n. 86 del 05/02/1998.
- Dal 08/06/1991: **** Omissis ****; dati derivanti da VARIAZIONE del 08/06/1991 in atti dal 05/12/1997 Registrazione: FRAZIONAM. FUSIONE - VAR. INTERNE (n. 1114.2/1991).
- Dal 21/12/1991: **** Omissis ****; dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1991 Voltura in atti dal 22/01/1998 Repertorio n. 85351 Rogante **** Omissis ****, Registrazione UR Sede MACERATA n. 295 del 09/01/1992 (n. 3600.2/1992)
- Dal 09/03/1994: **** Omissis ****; dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/1994 Voltura in atti dal 22/01/1998 Repertorio n. 98967 Rogante **** Omissis ****registrazione UR Sede MACERATA del n. 617 del 17/03/1994 ATTO DI RETTIFICA (n. 274.1/1998)
- Dal 26/03/1998: **** Omissis ****; dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/1998 protocollo n. 91319 voltura in atti dal 24/07/2000 Repertorio n. 97111 Rogante **** Omissis **** Sede TERAMO Registrazione UR Sede TERAMO Volume 33 n. 744 del 15/04/1998 Vendita (n. 2399.1 1998).
- Inoltre dalla visura storica si evince che la situazione delle unità immobiliare relativamente all'indirizzo è variata a seguito delle VARIAZIONI TOPONOMASTICHE del 25/11/2003, del 09/12/2004 e del 02/09/2011.

Nota Esperto ex art. 568 c.p.c. : con l'Atto di Compravendita Rep. n. 85351/7641 del 21/12/91 a rogito del notaio **** Omissis ****, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.)al n. 899 Reg. Gen. e al n. 818 Reg. Part. in data 5/01/1992, erroneamente venivano inseriti nella vendita le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 subb. 10,11,12,13 e 14. Successivamente con Atto di rettifica Rep. n. 98967/9642 del 09/03/1994 a rogito del notaio **** Omissis ****presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.)al n. 3776 Reg. Gen. e al n. 2440 Reg. Part. in data 08/04/1994, il precedente Atto veniva rettificato , in particolare sulla visura della nota di trascrizione n. 3776 Reg. Gen. e al n. 2440 Reg. Part. del 08/04/1994, al quadro D veniva riportato quanto segue: "La presente rettifica viene presentata in quanto nel precedente atto per errore materiale, venivano indicate come oggetto di vendita le particelle NN° 44/6 - 44/10 - 44/11 - 44/12 - 44/13 - 44/14 del figlio N° 6 anziché le particelle 45/6 - 45/7 del foglio N° 6."

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	44	10		D1				75,92	S1	
	6	44	11		D1				75,92	S1	
	6	44	12		C3	2	223 mq.	284 mq.	380,06	S1-T	

	6	44	13		C1	3	148 mq.	161 mq.	1887,96	T	
	6	44	14		A2	1	13 vani	409 mq.	604,25	T-1	

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	
6	44				Ente Urbano		06 30				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra le planimetrie o schede catastali e lo stato attuale delle unità immobiliari. La soffitta posta al piano sottotetto e il terrazzo/lastrico solare posto al piano copertura non risultano accatastati.

PRECISAZIONI

- 1) La **** Omissis ****, società esecutata, ha **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis ****.
- 2) Il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 rep. n. 254/2014, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 02/04/2014 al n. 2743 Reg. Part. e n. 3675 Reg. Gen., a favore della **** Omissis **** e contro **** Omissis **** grava su:
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 dei seguenti immobili siti nel Comune di Nereto e censiti al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 6 particella 44 sub. 10, categoria D/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 11, categoria D/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 12, categoria C/3;
 - foglio 6 particella 44 sub. 13, categoria C/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 14, categoria A/2;
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Nereto e censiti al Catasto Terreni di predetto Comune come segue:
 - foglio 6 particella 44;
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Teramo e censito al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 61 particella 144 sub. 4, categoria A/10;
 - diritti pari ad 1/2 della nuda proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Teramo e censito al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 73 particella 258, categoria A/7;
 - diritti pari ad 1/2 della nuda proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Teramo e censiti al Catasto Terreni di predetto Comune come segue:
 - foglio 73 particella 241;
 - foglio 73 particella 260;
 - foglio 73 particella 748;
 - foglio 73 particella 210;
 - foglio 73 particella 242;

- foglio 73 particella 258;
- 3) Il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 rep. n. 254/2014, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 10/04/2014 al n. 8972 Reg. Part. e n. 11984 Reg. Gen., a favore della **** Omissis **** e contro **** Omissis **** grava su:
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Bologna e censiti al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 157 particella 221 sub. 32, categoria A/3;

Si fa presente che non si procederà nella stima di detta unità immobiliare come da Ordinanza del G.E. in quanto non rientrante nella giurisdizione del Tribunale di Teramo.

- 4) Esiste corrispondenza tra il nominativo/dati societari della società esecutata e quelli riportati nel pignoramento immobiliare.
- 5) E' stato effettuato il rilievo planimetrico dei beni oggetto di pignoramento come da restituzioni grafiche allegate ad eccezione dei terreni, per i quali si fa riferimento alla mappa catastale allegata e per la loro superficie alla superficie catastale riportata sulla visura per immobile di ciascuna particella.
- 6) Per la determinazione del valore commerciale dei beni in procedura si è scelto il metodo del raffronto; tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, gli impianti presenti, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, la situazione urbanistico/edilizia, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, il persistente periodo di crisi economica, ecc... Anche per i beni pignorati censiti al Catasto Terreni si è scelto il metodo del raffronto tenendo presente, il tipo di cultura, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, la situazione urbanistico/edilizia e anche in questo caso le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare e il persistente periodo di crisi economica, ecc. Sono stati considerati i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio ("Osservatorio Mercato Immobiliare") relativi ai comuni e alle zone dove sono ubicati i beni oggetto di stima. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare i beni all'ordinarietà.
- 7) La vendita delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto di quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile non è buono; sono presenti diverse infiltrazioni di acqua sui solai; i muri presentano parti con efflorescenze dovute all'umidità. Il fabbricato inoltre presenta una copertura in lastre di eternit al di sopra delle quali, in parte di esse, sono presenti delle efflorescenze (muschio). Relativamente al suo stato conservativo il fabbricato necessita di ristrutturazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si fa presente che gli accessi, alle unità immobiliari individuate dai sub. 11 e 12 e ad un vano scala a servizio dell'unità immobiliare sub. 14, sono ubicati e prospettano sull'area di pertinenza di un fabbricato industriale dismesso censito al foglio 6 particella 45 in testa ad altre proprietà. Negli elaborati grafici allegati alla richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/1985 presentata in data 16/04/1987, prot. 2872 pratica n. 506 vi è una planimetria in scala 1:500 dove la suddetta area

viene retinata ed indicata come "servitù di passaggio a favore palazzina"; detta planimetria viene allegata al presente elaborato peritale.

Relativamente alle unità immobiliari individuate dai sub. 10 e 11, dove risultano rispettivamente una cabina elettrica dell'ENEL ed una cabina elettrica dismessa, lo scrivente riporta quanto risposto, a seguito di una sua richiesta, dal E-Distribuzione S.p.A. a mezzo PEC : *"In riferimento alla Vostra del 13/07/2016, acquisita ai nostri atti il 14/07/2016 con prot. 454253, con la presente Vi comunichiamo quanto segue:*

*La particella 44 sub 10 di cui il Foglio 6 del comune di Nereto, identifica la cabina di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica denominata **** Omissis ****, avente n. di matricola DM702020595.*

*Nasce commercialmente il 25/12/del 1988 per soddisfare la richiesta di allaccio dell'edificio **** Omissis **** nel Comune di Nereto.*

Attualmente alimenta circa 167 utenti sia pubblici che privati dislocati nelle vie denominate Della Fonte, Matteotti, Mazzini e Gramsci, rivestendo quindi una funzione di pubblica utilità.

Dal 1988, E-Distribuzione ha avuto l'utilizzo pieno e indisturbato del suddetto locale costituendo quindi una servitù di fatto del tipo apparente e che la stessa è munita dell'autorizzazione elettrica n. 15DN/2 del 13.11.2002, pubblicato sul B.u.r.a. n 31 del 27/12/2002.

La particella 44 sub 11 di cui il foglio 6 del comune di Nereto, identifica un locale a suo tempo adibito a cabina di sola consegna MT 20 KV, avente n. di matricola DM7020200612.

La stessa è stata dismessa elettricamente e commercialmente, su richiesta del cliente stesso, il 24/01/1996 e pertanto il locale è tornato nella piena disponibilità del proprietario,

Enel-DIS-25/07/2016-04758322/2 liberando E-Distribuzione S.p.A. da ogni vincolo in essere."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di stima è composto da un piano seminterrato, da due piani fuoriterza e da un piano mezzanino ricavato su di una porzione posta sul lato nord-ovest dell'edificio; la sua copertura è in prevalenza a tetto a due falde con manto in lastre di eternit e per una piccola porzione a terrazzo/lastrico solare. Relativamente alla struttura dell'edificio in data 21/05/1998 con prot. n. 3343 è stato depositato presso il Servizio del Genio Civile di Teramo il Certificato di idoneità statica nel quale veniva riportato quanto segue: *"...Omissis... a) L'opera consiste in un edificio di civile abitazione sito nel comune di NERETO ... (TE), Via Gramsci....., n... di proprietà del Sig. **** Omissis ****Il fabbricato identificato in Catasto al Foglio 6 ..., Particella n. 44.*

L'edificio è composto da un piano seminterrato e due piani fuoriterza con parziale piano mezzanino lato nord-ovest così destinati:

a) il piano terra (a livello di Via Gramsci) ad uso commerciale ed ingresso abitazione;

b) il piano abitazione ad uso abitazione. La parte di piano mezzanino è raggiungibile con apposita scala esterna.

c) Il piano seminterrato ad uso magazzino con cabine elettriche MT/BT
Strutture dell'edificio.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura: le fondazioni, di tipo continuo, le murature in elevazione esterne, realizzate in mattoni pieni hanno spessore compreso tra 60 e 30 cm., i muri interni da 15 a 60 cm. I solai sono stati realizzati in acciaio e laterizi, longarine IPE e mattoni al primo impalcato, solaio con travetti e laterizi al secondo e terzo impalcato, la copertura è in struttura portante in legno del tipo leggera a falde. Il solaio di sottotetto possiede oltre al cordolo in c.a. delle travi sporgenti sotto e sopra il solaio nei tratti ove la muratura è difforme dalle norme, con dimensioni idonee al carico sovrastante. ...Omissis..."

Gli ingressi principali del fabbricato posti su via Gramsci presentano due portoni in struttura metallica con vetrate satinare e portone in legno, l'ingresso all'unità immobiliare con destinazione a negozio ha un infisso in alluminio con vetro semplice e una serranda metallica. Gli ingressi all'edificio, posti sull'area di pertinenza di un fabbricato industriale dismesso censito al foglio 6 particella 45 in testa ad altre proprietà, sono in metallo con vetrate satinare; non è presente la porta dell'ingresso comune ai subb. 11 e 12 posti al piano seminterrato.

Le finestre dell'edificio sono in prevalenza in legno con vetro semplice, e parte di esse hanno il sistema oscurante con serrande in pvc.

Le porte interne sono in legno tamburato, nell'appartamento sono presenti alcune porte in legno tamburato con vetrata.

La pavimentazione presente nell'edificio è in parte in gress (negozio e parte dell'appartamento) in parte in marmo e in parte in mattonelle di marmittone (appartamento zona notte).
I sanitari del Wc annesso al negozio risultano divelti e danneggiati; i sanitari presenti nell'appartamento sono del tipo ordinario tipici degli anni 60.
Gli impianti non sono a norma, inoltre non è stato possibile constatare il loro funzionamento; relativamente all'impianto termico sono presenti nel negozio e nell'appartamento dei radiatori in ghisa.
Il tutto viene meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata al presente elaborato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente il fabbricato risulta non occupato, le chiavi sono in possesso della proprietà ovvero della società esecutata; fa eccezione l'unità immobiliare individuata catastalmente al foglio 6 particella 44 sub. 10 nella quale vi è una cabina elettrica dell'Enel. A tal proposito, a seguito di una richiesta di documentazione, al fine di accertare lo stato di occupazione di detta cabina e di quella dismessa ubicata all'interno dell'unità immobiliare censita al foglio 6 particella 44 sub. 11, fatta dallo scrivente ad E-Distribuzione S.p.A. a mezzo PEC, questi rispondevano quanto segue: *"In riferimento alla Vostra del 13/07/2016, acquisita ai nostri atti il 14/07/2016 con prot. 454253, con la presente Vi comunichiamo quanto segue:*

*La particella 44 sub 10 di cui il Foglio 6 del comune di Nereto, identifica la cabina di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica denominata **** Omissis ****, avente n. di matricola DM702020595.*

*Nasce commercialmente il 25/12/del 1988 per soddisfare la richiesta di allaccio dell'edificio "**** Omissis ****" nel Comune di Nereto.*

Attualmente alimenta circa 167 utenti sia pubblici che privati dislocati nelle vie denominate Della Fonte, Matteotti, Mazzini e Gramsci, rivestendo quindi una funzione di pubblica utilità.

Dal 1988, E-Distribuzione ha avuto l'utilizzo pieno e indisturbato del suddetto locale costituendo quindi una servitù di fatto del tipo apparente e che la stessa è munita dell'autorizzazione elettrica n. 15DN/2 del 13.11.2002, pubblicato sul B.u.r.a. n 31 del 27/12/2002.

La particella 44 sub 11 di cui il foglio 6 del comune di Nereto, identifica un locale a suo tempo adibito a cabina di sola consegna MT 20 KV, avente n. di matricola DM7020200612.

La stessa è stata dismessa elettricamente e commercialmente, su richiesta del cliente stesso, il 24/01/1996 e pertanto il locale è tornato nella piena disponibilità del proprietario, Enel-DIS-25/07/2016-04758322/2 liberando E-Distribuzione S.p.A. da ogni vincolo in essere."

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1984 al 26/03/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Giulianova	05/02/1998	86/279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.)	27/12/2002	19573	13491
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/03/1998	97111	21533
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.)	22/04/1998	4271	3030
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.: relativamente alla Dichiarazione di Successione aperta il 16/12/1984 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) in data 27/12/2002 al Reg. Gen. n. 19573 e Reg. Part. n. 13491 (De Cuius **** Omissis ****) nella visura della Nota di Trascrizione alla Sezione D - Ulteriori informazioni viene riportato quanto segue: "SOGGETTO N. 1 CURATORE DELL'EREDITA' N.B. IL CONIUGE **** OMISSIS ****, ED I FIGLI **** OMISSIS ****, RINUNCIANO ALL'EREDITA' DEL SIG. **** OMISSIS ****, RISPETTIVAMENTE CONIUGE E PADRE, ATTO REG. 11/01/85 AL N. 165 MOD.1 PER NOT. **** OMISSIS **** REP. 93803".

La suddetta rinuncia di eredità non risulta trascritta.

La suddetta Dichiarazione di Successione, registrata a Giulianova in data 05/02/1998 Volume 279 n. 86, ha come oggetto le unità immobiliari oggetto di pignoramento nella presente Procedura Immobiliare.

Inoltre si fa presente che nella visura della Nota di Trascrizione Reg. Gen. n. 19573 e Reg. Part. n. 13491 del 27/12/2002 della suddetta Dichiarazione di Successione aperta il 16/12/1984 (De Cuius **** Omissis ****) nella Sezione C - Soggetti viene riportato: soggetto a **** Omissis ****, soggetto contro **** Omissis ****.

La Nota di Trascrizione Reg. Gen. n. 19573 e Reg. Part. n. 13491 del 27/12/2002 della suddetta Dichiarazione di Successione aperta il 16/12/1984 (De Cuius **** Omissis ****) risulta essere successiva alla Nota di Trascrizione Reg. Gen. n. 4271 e Reg. Part. n. 3030 del 22/04/1998 relativa all'Atto di Compravendita Rep. n. 97111 del 26/03/1998 a rogito del notaio **** Omissis ****; in questo caso il soggetto a favore è **** Omissis **** mentre il soggetto contro è **** Omissis ****.

A parere dello scrivente sarebbe opportuno trascrivere la rinuncia di eredità anche se questa non è obbligatoria per legge.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 17/07/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 14/10/2011
Reg. gen. 15014 - Reg. part. 2649
Quota: Diritto di proprietà pari ad 1/1
Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 400.000,00

Rogante: **** Omissis ****

Data: 12/10/2011

N° repertorio: 168163

N° raccolta: 42099

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2013

Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501

Quota: Diritto di proprietà pari ad 1/1

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 98.126,81

Spese: € 23.873,19

Interessi: € 18.000,00

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 12/10/2012

N° repertorio: 1086

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/09/2013

Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504

Quota: Diritto di proprietà pari ad 1/1

Importo: € 130.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 65.000,00

Rogante: **** Omissis ****

Data: 26/09/2013

N° repertorio: 171163

N° raccolta: 44038

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 Rep. n. 254/2014**

Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2014

Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743

Quota: Diritto di proprietà pari ad 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/04/2016 Rep. n. 1637/2016**

Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 21/04/2016

Reg. gen. 5251 - Reg. part. 3631

Quota: Diritto di proprietà pari ad 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.: l'Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 Rep. n. 254/2014 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 02/04/2014 al Reg. gen. 3675 e al Reg. part. 2743 grava anche sulla particella di terreno su cui è stato

costruito il fabbricato ovvero sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Esecutivo vigente nel Comune di Nereto (TE) il terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 6, particella 44, ovvero l'area su cui è stato realizzato il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, ricade in parte Zona C "Area di recupero e riqualificazione urbana" ed è normata dall'Art. 6.3 delle N.T.A.; secondo il Piano Riqualificazione Urbana lo stesso ricade in Zona D individuato nella Scheda D "Area di recupero e riqualificazione urbana, scheda D (area con edifici a destinazione produttiva, in posizione posta a margine del centro storico e all'interno del centro urbano).

L'art. 6.3 delle N.T.A. recita:

"Art. 6.3-Aree di recupero e riqualificazione urbana (Zona C)

Gli ambiti interessati sono le aree sulle quali insistono edifici non più compatibili nella loro attuale destinazione d'uso per la loro ubicazione all'interno del centro abitato; aree libere e/o edificate di proprietà pubblica, edifici industriali dismessi e non più utilizzati ricadenti in aree soggette a recupero ambientale.

In detti ambiti individuati nelle planimetrie di PRE e riportati in apposite schede allegate alle presenti norme sono consentiti, oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione per gli edifici esistenti, programmi integrati di intervento di iniziativa pubblica e privata, programmi di recupero urbano, programmi di riqualificazione urbana secondo quanto indicato nelle predette schede riportanti gli obiettivi ed il quadro generale delle indicazioni sulle destinazioni ammissibili, sugli indici ed i parametri edilizi, sulla ripartizione delle superfici, sugli obblighi e cessioni, sui criteri generali di intervento, ecc..

Tali schede rappresentano le linee guida sulle quali basare i programmi di recupero e riqualificazione urbana; non hanno valore prescrittivo fermo restando il rispetto di tutti gli standard funzionali da reperire all'interno dell'area di intervento."

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nereto il fabbricato oggetto di stima è stato costruito antecedentemente al 01/09/1967; esso faceva parte di un complesso industriale.

Il suddetto fabbricato è stato oggetto di una richiesta di Condonò Edilizio ai sensi della Legge 47/1985 presentata in data 16/04/1987, prot. 2872 pratica n. 506 relativa, come si evince dagli elaborati grafici allegati, al piano mezzanino, al piano primo, al piano sottotetto e alla copertura dell'edificio.

All'interno della suddetta richiesta di Condonò Edilizio è stato reperito il Certificato di idoneità sismica depositato presso Il Servizio del Genio Civile di Teramo in data 21/05/1998 prot. n. 3343 e presentato al Comune di Nereto in data 25/05/1998 prot. n. 3965.

Inoltre all'interno della suddetta richiesta è stata reperita l'attestazione del pagamento dell'oblazione abusivismo edilizio pari a £ 818.000, versamento effettuato in data 31/03/1987.

Si fa presente che ad oggi non è stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria relativo alla suddetta richiesta di Condonò Edilizio.

Lo stato dei luoghi in linea di massima è conforme a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati alla richiesta di Condonò Edilizio.



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** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Circonvallazione Ragusa n. 1, piano S1

DESCRIZIONE

Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione ad ufficio posta al piano primo sottostrada di un fabbricato sito nel Comune di Teramo in Circonvallazione Ragusa. La suddetta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 61 particella 144 sub. 4 cat. A/10.

Il fabbricato in cui è ubicata la suddetta unità immobiliare con destinazione ad ufficio ospita gli uffici e degli ambulatori della Asl di Teramo. Il suddetto edificio è ubicato in posizione centrale a ridosso del centro storico di Teramo; infatti esso è sito in Circonvallazione Ragusa, strada comunale che delimita il lato est del centro storico del Comune di Teramo. Nel raggio di circa 500 mt. dal suddetto edificio sono localizzati i principali uffici pubblici come il municipio, le poste, il tribunale, gli uffici finanziari ecc...; inoltre nella zona sono presenti diverse scuole, istituti di credito, attività commerciali e attività ricreative come bar e ristoranti. Il fabbricato risulta ben servito dalla strada comunale (Circonvallazione Ragusa) che è fornita di una fermata del trasporto pubblico e di diversi parcheggi tra cui un parcheggio multipiano. Infine il fabbricato si affaccia sul parco fluviale del fiume Vezzola.

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da un locale adibito a sala di attesa, da quattro locali con destinazione ad ufficio, da un ampio locale adibito ad archivio di cui una parte soppalcata, da una stanza per la visione dei documenti, da due wc e due vani centrale termica; inoltre sono presenti, un disimpegno, un locale termico, un Wc con antiWc e un bagno per disabili. L'intera unità immobiliare sviluppa una superficie utile (S.u.) complessiva di mq. 642,55 circa di cui 75,55 mq. circa relativa alla parte al di sotto del soppalco, compressiva della scala di accesso al soppalco stesso, e circa 99,06 mq. relativa al soppalco. L'altezza utile rilevata dal piano di calpestio all'intradosso della controsoffittatura è pari a 3,07 ml circa per la maggior parte dell'unità immobiliare; sono state rilevate un'altezza utile pari a 2,30 ml. circa per la porzione al di sotto del soppalco e a 2,20 ml. circa per la parte relativa al soppalco. Il tutto viene meglio specificato nel rilievo dello stato attuale redatto dallo scrivente ed allegato al presente elaborato peritale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis ****. (Proprietà 1/1)

CONFINI

La presente unità immobiliare oggetto di stima confina in giro con proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati, con rampa esterna e si affaccia su area esterna di pertinenza del fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio/archivio	467,94 mq	517,94 mq	1,00	517,94 mq	3,07 m	Piano primo sottostrada
archivio porzione al di sotto del soppalco	75,55 mq	78,15 mq	0,15	11,72 mq	2,30 m	Piano primo sottostrada

Archivio	99,06 mq	109,56 mq	0,15	16,43 mq	2,20 m	Piano soppalco
Totale superficie convenzionale:				546,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				546,09 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 144, Sub. 3 Categoria C2 Piano P-T-S1-S2
Dal 10/02/1989 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 144, Sub. 3 Categoria C2 Piano P-T-S1-S2
Dal 20/05/1989 al 16/12/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 144, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 565 mq. Rendita £ 5.424,00 Piano 1S
Dal 16/12/1989 al 20/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 144, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2 Rendita £ 8.960,00 Piano 1S
Dal 20/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 144, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 17,5 vani Rendita £ 8.960,00 Piano 1S
Dal 01/01/1992 al 29/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 144, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 17,5 vani Rendita € 7.064,83 Piano 1S
Dal 29/07/1994 al 15/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 144, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 21,5 vani Rendita £ 16.877.500,00 Piano 1S
Dal 15/12/1994 al 04/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 144, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 21,5 vani Rendita £ 14.512.000,00 Piano 1S
Dal 04/07/1995 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 144, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 21,5 vani Rendita € 7.495,00



		Piano 1S
Dal 10/10/2012 al 10/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 144, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 22 vani Rendita € 7.669,39 Piano S1
Dal 10/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 144, Sub. 4 Categoria A10 Cl.1, Cons. 22 vani Rendita € 7.669,39 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 144, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 22 vani Superficie catastale 617 mq. Rendita € 7.669,39 Piano S1

Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.: la data del 09/05/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura per immobili presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizi Catastali.

Nota Esperto ex art. 568 c.p.c. : la data del 30/06/1987 è relativa alla data dell'impianto meccanografico.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	144	4	1	A10	1	22 vani	617 mq.	7669,39	S1	

PRECISAZIONI

- 1) La **** Omissis ****, società esecutata, ha sede in **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis ****.
- 2) Il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 rep. n. 254/2014, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 02/04/2014 al n. 2743 Reg. Part. e n. 3675 Reg. Gen., a favore della **** Omissis **** e contro **** Omissis **** grava su:
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 dei seguenti immobili siti nel Comune di Nereto e censiti al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 6 particella 44 sub. 10, categoria D/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 11, categoria D/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 12, categoria C/3;
 - foglio 6 particella 44 sub. 13, categoria C/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 14, categoria A/2;
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Nereto e censiti al Catasto Terreni di predetto Comune come segue:

- foglio 6 particella 44;
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Teramo e censito al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 61 particella 144 sub. 4, categoria A/10;
 - diritti pari ad 1/2 della nuda proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Teramo e censito al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 73 particella 258, categoria A/7;
 - diritti pari ad 1/2 della nuda proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Teramo e censiti al Catasto Terreni di predetto Comune come segue:
 - foglio 73 particella 241;
 - foglio 73 particella 260;
 - foglio 73 particella 748;
 - foglio 73 particella 210;
 - foglio 73 particella 242;
 - foglio 73 particella 258;
- 3) Il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 rep. n. 254/2014, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 10/04/2014 al n. 8972 Reg. Part. e n. 11984 Reg. Gen., a favore della **** Omissis **** e contro **** Omissis **** grava su:
- diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Bologna e censiti al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 157 particella 221 sub. 32, categoria A/3;

Si fa presente che non si procederà nella stima di detta unità immobiliare come da Ordinanza del G.E. in quanto non rientrante nella giurisdizione del Tribunale di Teramo.

- 4) Esiste corrispondenza tra il nominativo/dati societari della società esecutata e quelli riportati nel pignoramento immobiliare.
- 5) E' stato effettuato il rilievo planimetrico dei beni oggetto di pignoramento come da restituzioni grafiche allegate ad eccezione dei terreni, per i quali si fa riferimento alla mappa catastale allegata e per la loro superficie alla superficie catastale riportata sulla visura per immobile di ciascuna particella.
- 6) Per la determinazione del valore commerciale dei beni in procedura si è scelto il metodo del raffronto; tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, gli impianti presenti, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, la situazione urbanistico/edilizia, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, il persistente periodo di crisi economica, ecc... Anche per i beni pignorati censiti al Catasto Terreni si è scelto il metodo del raffronto tenendo presente, il tipo di cultura, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, la situazione urbanistico/edilizia e anche in questo caso le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare e il persistente periodo di crisi economica, ecc. Sono stati considerati i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio ("Osservatorio Mercato Immobiliare") relativi ai comuni e alle zone dove sono ubicati i beni oggetto di stima. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare i beni all'ordinarietà.

- 7) La vendita delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto di quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ubicato il bene di cui al Lotto n. 2, ovvero l'unità immobiliare censita al Catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 61 particella 144 sub. 4, è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967 ed ha ottenuto l'Autorizzazione per Abitabilità in data 09/12/1967.

L'edificio, realizzato in c.a., si compone di sei piani fuoriterza compreso il piano terra serviti da un vano scala con ascensore; attualmente nei suddetti piani sono ubicati gli uffici e gli ambulatori della AUSL di Teramo.

Inoltre il fabbricato presenta tre piani sottostrada di cui, al primo piano sottostrada, è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima. Il fabbricato presenta le facciate in parte rivestite con mattoncini ed in parte intonacate e gli infissi sono in alluminio. Per quanto è stato possibile accertare da un esame a vista, lo stato manutentivo dell'edificio risulta sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di stima, ubicata piano primo sottostrada del suddetto edificio, è diviso mediante pareti in laterizio o in alcuni casi in cartongesso; tutti locali risultano intonacati e tinteggiati o nel caso dei servizi le pareti sono in parte rivestite con piastrelle di gress ed in parte tinteggiate. La pavimentazione dell'intera unità immobiliare è in mattonelle di gress, le porte interne sono in prevalenza in legno tamburato, sono presenti una porta in alluminio con maniglione antipánico ed una porta tagliafuoco di accesso all'archivio; i sanitari presenti nei servizi sono del tipo ordinario. Gli impianti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti, l'impianto termico presenta due caldaie a gas.

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare risulta sufficiente, sono stati riscontrati alcuni distacchi di tinteggiatura per cui il bene necessita da alcune opere di manutenzione del tipo ordinario.

Il tutto viene meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente la presente l'unità immobiliare risulta occupata dalla **** Omissis **** in virtù del Contratto di Locazione redatto in data 14/12/2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Teramo - Ufficio Territoriale di Teramo in data 11/01/2013 al n. 127 serie 3/A.

Come si evince dall'articolo 5, il suddetto Contratto di Locazione ha una durata di sei anni a partire dal 01/01/2013, in particolare nell'articolo 5 viene riportato quanto segue: "*Il contratto di locazione è stipulato per la durata di anni (sei), con inizio e decorrenza 1.1.2013. La parete conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art 27, comma 7, L.392/1978, con preavviso di mesi 6 (sei), da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.*

In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un eguale periodo e così di seguito. ... Omissis..."

Relativamente al canone di locazione, all'articolo 6 del suddetto contratto di Locazione viene riportato quanto segue: " Il canone di locazione è stabilito in Euro...3.000,00 mensili.(.....36.000,00) annui, oltre IVA ed oneri di legge se dovuta/i, da suddividersi in canoni mensili anticipati di Euro 3.000,00 (tremila), oltre IVA ed oneri di legge se dovuta/i, da corrispondersi mediante bonifico bancario sul conto corrente della parte locatrice acceso presso la banca ...Omissis..., sede di ...Omissis..., codice IBAN ...Omissis..., entro il giorno 10 (dieci) del mese cui si riferisce. Il canone così determinato sarà corrisposto, previa presentazione di regolare fattura che dovrà pervenire presso il domicilio della parte conduttrice, indicato in epigrafe. ...Omissis..."

La data di registrazione del suddetto Contratto di Locazione risulta antecedente ai seguenti Atti di pignoramento gravanti sul bene;

- Atto di pignoramento del 15/01/2014 rep. n. 254/2014 emesso dal Tribunale di Teramo e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 02/04/2014 al n. 3675 Reg. Gen. e al n. 2743 Reg. Part.;
- Atto di pignoramento del 18/04/2016 rep. n. 1638/2016 emesso dal Tribunale di Teramo e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 27/04/2014 al n. 5555 Reg. Gen. e al n. 3859 Reg. Part.;

Si fa presente che in data 31/08/2015 è stato stipulato un Contratto di Cessione di Credito a rogito del Notaio **** Omissis **** registrato a Pescara in data 31.08.2015 al n. 9121 serie 1T, tra la "**** Omissis **** (società esecutata) e la società **** Omissis ****, nel suddetto Contratto di Cessione di Credito viene riportato quanto segue:

" ...Omissis... Premesso: che la società "**** Omissis **** in qualità di locatrice, è titolare del credito nascente dal contratto di locazione sottoscritto con **** Omissis ****, Circonvallazione Ragusa, n. 1, c.f. e Partita I.V.A. **** Omissis ****, in data 14 dicembre 2012, registrato a Teramo l'11 gennaio 2013 al n. 127, Serie 3/A, ed avente ad oggetto la struttura censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 61, particella 144 sub. 4, per la durata di anni 6 a partire dal 1° gennaio 2013, con possibilità di rinnovazione tacita per patri periodo;

- che il canone di locazione è stato fissato in Euro 3.00,00 (tremila) mensili (pari ad Euro 36.000,00 annui), oltre I.V.A. da pagarsi anticipatamente mediante bonifico bancario da disporsi entro il giorno dieci del mese relativo;

- che con lettera prot. n. 0069017/14 del 23 dicembre 2014, **** Omissis **** ha proceduto alla riduzione del 15% (quindici per cento) dei citati canoni di locazione con decorrenza dal 1° luglio 2014, ai sensi dell'3 del D.L. 95/2012, così come modificato dall'art. 24 del D.L. 66/2014 convertito in l. 89/2014;

- che, pertanto, i canoni da riscuotere dal mese di settembre 2015 fino al mese di dicembre 2018, data di scadenza naturale del contratto, ammontano a complessivi Euro 123.781,20 (centoventremilasettecento virgola venti), oltre I.V.A. come per legge.

tutto ciò premesso, formante parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

" Art. 1 La Società "**** Omissis ****" come sopra rappresentata, cede "pro solvendo", ai sensi dell'art. 1260 C.C., alla Società "**** Omissis ****" che, come sopra rappresentata, accetta, il credito nascente dal citato contratto di locazione di cui in premessa, la cui descrittiva deve aversi qui letteralmente riportata e trascritta perché ne formi parte integrante e sostanziale.

Il presente contratto si intenderà risolto, ipso iure et facto, con diritto per la Società concessionaria alla restituzione dei canoni riscossi, qualora la **** Omissis **** dovesse comunicare disdetta anticipata del contratto di locazione entro la data del 30 giugno 2016, così come previsto dall'art. 5 del citato contratto.

...Omissis..."

Il suddetto Contratto di Cessione di Credito viene allegato al presente elaborato peritale nella "Documentazione Varia" relativa al Lotto n. 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/1989 al 20/12/1991	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/02/1989	37605	8852
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	09/03/1989	2593	1916

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/1991	**** Omissis ****	Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/12/1991	58098	13340
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	02/09/1999	11084	7093
		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;

Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.; nell'Atto di compravendita del 10.02.89 rep. n. 37605 racc. 8852 a rogito del notaio **** Omissis ****, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 09.03.1989 al n. 2593 Reg. Gen. e al n. 1916 Reg. Part., viene riportato quanto segue: *"La società venditrice, in persona come in comparizione, per quanto di sua competenza, presta il proprio consenso a che la società acquirente possa allargare la scala esterna di accesso all'immobile alienato di altri ottanta centimetri (cm. 80).*

Inoltre la società venditrice, a mezzo del suo rappresentante, concede alla società acquirente il diritto di uso esclusivo per due posti macchina di media cilindrata sulla rampa di accesso ai piani sottostrada, intesa però che il parcheggio delle macchine non dovrà in alcun modo ostacolare il libero transito sulla rampa stessa dei veicoli". Nel quadro D della Visura della Nota di Trascrizione del 09.03.1989 n. 2593 Reg. gen. e n. 1916 Reg. part. relativa al suddetto Atto di compravendita quanto sopra riportato viene descritto nel seguente modo *"La società venditrice, per quanto di sua competenza, ha prestato il proprio consenso a che la società acquirente possa allargare la scala esterna di accesso all'immobile alienato di altri ottanta centimetri (cm. 80).*

Inoltre la società venditrice, ha concesso alla società acquirente il diritto di uso esclusivo per due posti macchina di media cilindrata sulla rampa di accesso ai piani sottostrada, con intesa che il parcheggio delle macchine non dovrà ostacolare in alcun modo il libero transito sulla rampa stessa, dei veicoli."

Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.: con la Nota di Trascrizione del 04/10/2012 n. 13861 Reg. gen. e n. 10214 Reg. part. è stata rettificata la Nota di Trascrizione del 02/09/1999 n. 11084 Reg. gen. e n. 7093 Reg. part.; in particolare nella Sezione D - Ulteriori informazioni della Visura della Nota di Trascrizione del 04/10/2012 n. 13861 Reg. gen. e n. 10214 Reg. part. viene riportato quanto segue *"LA PRESENTE IN RETTIFICA DELLA NOTA PRESENTATA IL 2/9/99 NELLA QUALE, PER MERO ERRORE MATERIALE RISULTANO INVERTITI I SOGGETTI A FAVORE E CONTRO."*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
 Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 04/03/2004
 Reg. gen. 4220 - Reg. part. 647
 Importo: € 1.040.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 520.000,00
 Rogante: **** Omissis ****
 Data: 02/03/2004
 N° repertorio: 138216
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito
 Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 19/04/2006
 Reg. gen. 7233 - Reg. part. 1773
 Quota: Diritti di proprietà per la quota di 1/1
 Importo: € 1.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 600.000,00
 Rogante: **** Omissis ****
 Data: 14/04/2006
 N° repertorio: 11671
 N° raccolta: 2387
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito
 Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 29/05/2007
 Reg. gen. 10055 - Reg. part. 2104
 Quota: Diritti di proprietà per la quota di 1/1
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 250.000,00
 Rogante: **** Omissis ****
 Data: 25/05/2007
 N° repertorio: 13929
 N° raccolta: 3008
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
 Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 17/12/2009
 Reg. gen. 21577 - Reg. part. 5364
 Quota: Diritti di proprietà per la quota di 1/1
 Importo: € 1.700.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 850.000,00
 Rogante: **** Omissis ****
 Data: 15/12/2009
 N° repertorio: 164513
 N° raccolta: 39750
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito
 Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 11/12/2012
 Reg. gen. 16855 - Reg. part. 2208



Quota: Diritti di proprietà per la quota di 1/1

Importo: € 460.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 230.000,00

Rogante: **** Omissis ****

Data: 07/12/2012

N° repertorio: 170129

N° raccolta: 43341

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2013
Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501
Quota: Diritto di proprietà pari ad 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.126,81
Spese: € 23.873,19
Interessi: € 18.000,00
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 1086
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/09/2013
Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504
Quota: Diritto di proprietà pari ad 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/09/2013
N° repertorio: 171163
N° raccolta: 44038

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 Rep. n. 254/2014**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2014
Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743
Quota: Diritto di proprietà pari ad 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo il 18/04/2016 Rep. n. 1638/2016**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/04/2016

Reg. gen. 5555 - Reg. part. 3859
Quota: Diritti di proprietà per la quota di 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Ripristino importo concesso in affidamento**

Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 13/06/2013

Reg. gen. 11655 - Reg. part. 1522

Quota: Diritti di proprietà per la quota di 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.: la suddetta annotazione ha come formalità di riferimento l'iscrizione del 11/12/2012 n. Reg. gen. 16855 e n. Reg. part. 2208.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore vigente nel Comune di Teramo la particella di terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 61, particella 144, ovvero l'area su cui è stato realizzato il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare con destinazione ad ufficio oggetto di pignoramento, ricade in parte Zona F1 "Attrezzature pubbliche di interesse urbano-territoriale" ed è normata dall'Art. XI.3 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Teramo e presso la CISIA PROGETTI, con sede a Mosciano Sant'Angelo (TE), società in cui sono custoditi gran parte delle pratiche edilizie del Comune di Teramo, l'edificio, in cui è ubicato il bene oggetto di stima di cui al Lotto n. 2 ovvero l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 61 particella 144 sub. 4, è stato costruito antecedentemente al 01/09/1967 ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 28486 del 09/09/1963 (relativa alla "costruzione di un edificio di civile abitazione in Via Circonvallazione Ragusa"
- Licenza Edilizia n. 30162 del 11/10/1965;

Inoltre per il suddetto fabbricato sono stati rilasciati:

- Licenza Edilizia n. 44321 del 17/12/1965 (relativa alla "costruzione del piano servizi nell'edificio in corso di costruzione in Via Circonvallazione Ragusa da adibire a sede I.N.A.M.")
- Autorizzazione per Abitabilità n. 44763 Fasc. 133. del 09/12/1967

Relativamente al bene oggetto di stima di cui al Lotto n. 2, ovvero l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 61 particella 144 sub. 4, è stata oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione in Sanatoria n. 756 rilasciata in data 06/08/1999 ai sensi della Legge n. 47/85. per "mutamento della destinazione d'uso di un locale da magazzino ad ufficio dei locali posti al piano seminterrato dell'edificio sito in Teramo, C.ne Ragusa, distinto in Catasto al Fg. 61, p.lla 144 sub. 4";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 17869/2012;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 43415/2012 per " Parziale cambio di destinazione d'uso di un locale, da ufficio ad archivio sito in Teramo, Circonvallazione Ragusa S.C.I.A. in variante alla D.I.A. Prot. n. 17869 del 02/04/2012".

Per l'unità immobiliare oggetto di stima di cui al Lotto n. 2 è stato rilasciato dal Comune di Teramo Settore 4°- URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE il Certificato di Agibilità n. 143 del 05/11/2012.

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima in linea di massima risulta conforme a quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



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** - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Compendio immobiliare sito nel Comune di Teramo nei pressi della frazione di Villa Romita costituito da:

- Unità immobiliare con destinazione a villino composta da cinque corpi di fabbrica con annessa area esterna con piscina censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 73 particella 258 cat. A/7; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione, avente una superficie catastale di mq. 1.240,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210, qualità: seminativo arborato, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 1.310,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241, qualità: seminativo, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 1.500,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242, qualità: bosco ceduo, classe 1; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione, avente una superficie catastale di mq. 6.400,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260, qualità: seminativo, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica per il 38% della sua superficie a C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione e per il 62% della sua superficie a E2-Zone agricole normali avente una superficie catastale di mq. 10.360,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748, qualità: seminativo arborato, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.

Il suddetto compendio immobiliare è sito in una zona collinare del Comune di Teramo a circa 5,5 Km. dal centro della città e dista circa 1,3 Km. dal centro della frazione di Villa Romita. Esso è servito da una strada che si immette, dopo circa 200 mt., nella Strada Provinciale n. 19A, permettendo il collegamento con il centro della città di Teramo e con le principali arterie stradali quali ad esempio la Teramo-mare. La zona è caratterizzata dalla presenza di case sparse a carattere prevalentemente uni e bifamiliari, nelle vicinanze vi è un complesso residenziale le in via di realizzazione costituito da villette bi e trifamiliari.

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 73 particella 258 ed oggetto della presente stima è composta da cinque fabbricati di cui, quello principale di maggior consistenza, fabbricato "A" ha una destinazione abitativa mentre i fabbricati "B", "C" ed "E" sono degli annessi e il fabbricato "D" è un locale autorimessa con copertura piana sulla quale è stata realizzata una veranda. La suddetta unità immobiliare è stata realizzata su di una particella di terreno

individuata al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748, qualità: Ente Urbano, avente una superficie catastale di mq. 3.200,00; l'area di pertinenza della suddetta unità immobiliare è in parte occupata dal giardino, in parte dalla viabilità interna (carrabile e pedonale, inoltre su una porzione di essa è stata realizzata una piscina (manufatto "F").

Si fa presente che dalla mappa catastale non risultano inseriti in mappa e quindi accatastati i fabbricati "D" ed "E" e il manufatto "F".

Inoltre relativamente al fabbricato "E", non è stato reperito il titolo edilizio che ne autorizzava la sua costruzione a tal proposito si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia"

Il fabbricato "A" si sviluppa su due piani fuoriterza, compreso il piano terra, ed un piano seminterrato che occupa una parte del suo sedime; i tre piani sono collegati tra loro per mezzo di una scala interna.

Il piano seminterrato, la cui destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi rilasciati è quella di garage, fondaco/cantina e magazzino, è attualmente utilizzata come taverna; in particolare esso si compone di un ampio locale con destinazione a taverna, da un locale dispensa e da un Wc.; inoltre adiacente al vano scala, di collegamento al piano superiore, vi è un piccolo ripostiglio.

Inoltre la taverna presenta una sua porzione di superficie che non risulta negli elaborati grafici assentiti dai titoli edilizi rilasciati.

Il piano terra è composto da un ingresso, da un ampio soggiorno, da una cucina con annessa zona pranzo, da un disimpegno, da un locale ripostiglio/lavanderia, da un letto e da un bagno. Inoltre sono presenti un'altra stanza da letto, uno studio, un altro disimpegno, un vano guardaroba, un ripostiglio ed una veranda; quest'ultimi vani ed accessori risultano essere degli ampliamenti al fabbricato che non sono presenti negli elaborati progettuali assentiti con l'ultimo titolo edilizio rilasciato e relativo al fabbricato "A". Inoltre al piano terra è presente un portico che risulta più ampio e di forma diversa a quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio rilasciato. Pertanto questi ampliamenti sono da ritenersi realizzati in difformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato oppure realizzati in assenza di titolo edilizio.

Il piano primo; è composto da un disimpegno, da un piccolo ripostiglio, da una stanza da letto con annessi wc e veranda e da un'altra stanza da letto con annesso bagno. Inoltre al piano primo sono presenti un disimpegno e un vano guardaroba che risultano essere un ampliamento del fabbricato non presente negli elaborati assentiti con l'ultimo titolo edilizio rilasciato. Pertanto anche questo ampliamento è da ritenersi realizzato in difformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato oppure realizzato in assenza di titolo edilizio.

Il fabbricato "B" è un annesso la cui destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi rilasciati era quella di accessori ed era composto da due locali. In realtà esso è composto per una parte da un locale di sgombero, mentre nell'altra è stata ricavata un alloggio costituito da un pranzo soggiorno, da una stanza da letto e da un Wc; inoltre adiacente al fabbricato vi è un portico in legno. Sia il Wc che il portico risultano degli ampliamenti al fabbricato realizzati in difformità ai titoli edilizi rilasciati e relativi allo stesso o realizzati in assenza di titolo edilizio. La distribuzione interna e la destinazione d'uso attuale risultano difformi dai titoli edilizi rilasciati.

Il fabbricato "C" è un piccolo annesso ad un piano composto da due locali uno per la centrale termica e l'altro per l'autoclave.

Il fabbricato "D" è un manufatto in c.a. in parte interrato con destinazione ad autorimessa. Esso attualmente è diviso in tre parti composte da:

un box auto delimitato su due lati dal muro in c.a. e sui restanti lati da pareti in legno; su una delle pareti in legno è posto l'accesso al suddetto box;

un autorimessa aperta;

un locale rimessa attrezzi officina delimitato da pareti realizzate con struttura in legno e "tamponatura" in fogli di plexiglass. Sulla copertura piana del fabbricato è stata realizzata una veranda con portico. Il fabbricato presenta delle difformità di distribuzione rispetto al titolo edilizio che ne autorizzava la sua realizzazione; mentre la veranda con il portico realizzata sulla copertura del suddetto fabbricato risulta priva del titolo edilizio autorizzativo.

Il fabbricato "E" è un annesso che si sviluppa su due piani (piano seminterrato e piano terra) serviti da una scala interna. Sia il piano terra che il piano seminterrato sono composti da un unico locale adibito a locale di sgombero. Come già precisato per questo fabbricato non è stato reperito il titolo edilizio che ne autorizzava la sua costruzione a tal proposito si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia"

Il manufatto "F" è di fatto una piscina ubicata sulla particella 258. Negli elaborati grafici assentiti con il titolo edilizio che ne autorizzava la realizzazione, si parla di "Progetto: per la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo."

Inoltre quanto realizzato risulta difforme nella forma a quanto assentito..

Si fa presente inoltre che ai fini della stima dei beni si terrà in debito conto la suddetta situazione edilizia.

Per quanto riguarda la descrizione di cui sopra si rimanda agli elaborati grafici relativi al rilievo dello stato attuale dei fabbricati e alla documentazione fotografica allegati al presente elaborato peritale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Compendio immobiliare sito nel Comune di Teramo nei pressi della frazione di Villa Romita costituito da:

- Unità immobiliare con destinazione a villino composta da cinque corpi di fabbrica con annessa area esterna con piscina censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 73 particella 258 cat. A/7; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione, avente una superficie catastale di mq. 1.240,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210, qualità: seminativo arborato, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 1.310,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241, qualità: seminativo, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 1.500,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242, qualità: bosco ceduo, classe 1; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione, avente una superficie catastale di mq. 6.400,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260, qualità: seminativo, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica per il 38% della sua superficie a C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione e per il 62% della sua superficie a E2-Zone agricole normali avente una superficie catastale di mq. 10.360,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748, qualità: seminativo arborato, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.

Il suddetto compendio immobiliare in una zona collinare del Comune di Teramo a circa 5,5 Km. dal centro della città e dista circa 1,3 Km. dal centro della frazione di Villa Romita. Esso è servito da una strada che si immette, a circa 200 mt. di distanza dallo stesso, nella Strada Provinciale n. 19A, permettendo il collegamento con il centro della città di Teramo e con le principali arterie stradali quali ad esempio la Teramo-mare. La zona è caratterizzata dalla presenza di case sparse a carattere prevalentemente uni e bifamiliari, nelle vicinanze vi è un complesso residenziale le in via di realizzazione costituito da villette bi e trifamiliari.

Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210 ed oggetto della presente stima ha una superficie catastale di mq. 1240 con Qualità: seminativo arborato, Classe: 2.

Secondo il P.R.G. vigente detta particella ricade in zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla descrizione dell'intero compendio immobiliare si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Descrizione, BENE N° 4 - Terreno.

Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241 ed oggetto della presente stima ha una superficie catastale di mq. 1310 con Qualità: seminativo, Classe: 2.

Secondo il P.R.G. vigente detta particella ricade in zona E2-Zone agricole normali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla descrizione dell'intero compendio immobiliare si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Descrizione, BENE N° 4 - Terreno.

Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242 ed oggetto della presente stima ha una superficie catastale di mq. 1500 con Qualità: bosco ceduo, Classe:1. Secondo il P.R.G. vigente detta particella ricade in zona E2-Zone agricole normali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla descrizione dell'intero compendio immobiliare si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Descrizione, BENE N° 4 - Terreno.

Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260 ed oggetto della presente stima ha una superficie catastale di mq. 6400 con Qualità: seminativo, Classe:3. Secondo il P.R.G. vigente detta particella ricade in zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla descrizione dell'intero compendio immobiliare si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Descrizione, BENE N° 4 - Terreno.

Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748 ed oggetto della presente stima ha una superficie catastale di mq. 10360 con Qualità: seminativo arborato, Classe:3. Secondo il P.R.G. vigente detta particella ricade per il 38% della sua superficie in zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione e per il 62% della sua superficie in zona E2- Zone agricole normali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

**** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)
**** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

**** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

**** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)
**** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

**** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

**** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)
**** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

**** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

**** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

**** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

**** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

**** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)



CONFINI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Il compendio immobiliare confina in giro con la strada provinciale SP 19a, con proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati, con strada comunale, con strada interpoderale, con proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati e con Comune di Teramo salvo altri o variati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla ai Confini si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Confini, BENE N° 3 - Fabbricato civile".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla ai Confini si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Confini, BENE N° 3 - Fabbricato civile"

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla ai Confini si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Confini, BENE N° 3 - Fabbricato civile".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla ai Confini si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Confini, BENE N° 3 - Fabbricato civile".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla ai Confini si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Confini, BENE N° 3 - Fabbricato civile".



CONSISTENZA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato "A" Taverna	124,86 mq	154,10 mq	0,50	77,05 mq	2,75 m	Piano seminterrato
Fabbricato "A" Abitazione	114,48 mq	148,93 mq	1,00	148,93 mq	0,00 m	Piano terra
Fabbricato "A" Abitazione	60,36 mq	81,47 mq	1,00	81,47 mq	0,00 m	Piano primo
Fabbricato "A" Portico	43,05 mq	43,58 mq	0,25	10,89 mq	0,00 m	Piano terra
Fabbricato "C" Locale autoclave e C.T.	9,67 mq	14,12 mq	0,25	3,53 mq	0,00 m	Piano terra
Fabbricato "B" annesso	39,11 mq	49,35 mq	0,25	12,34 mq	0,00 m	Piano terra
Fabbricato "D" Autorimessa	109,38 mq	116,38 mq	0,25	29,09 mq	2,67 m	Piano seminterrato
Area esterna di pertinenza	2827,64 mq	2827,64 mq	0,10	322,76 mq	0,00 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				646,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				646,06 mq		

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: superficie lorda è stata calcolata considerando lo spessore dei muri interni ed esterni tenendo conto che per i muri esterni ed interni aventi uno spessore maggiore di cm. 50 si è considerato uno spessore pari a 50 cm.; la superficie utile è stata calcolata al netto dei muri esterni e di quelli interni.

Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale del piano terra e del piano primo del fabbricato "A" sono state considerate la superfici lorde degli stessi.

Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale del piano seminterrato del fabbricato "A" e dei fabbricati "B", "C" e "D" sono state considerate la superfici lorde degli stessi ridotte attraverso l'applicazione di congrui coefficienti di riduzione.

La superficie dell'area esterna è stata calcolata considerando la differenza tra la sua superficie catastale e le superfici lorde degli edifici e delle porzioni di essi presi in considerazione per il calcolo della consistenza del bene. E' stato applicato un congruo coefficiente di riduzione per la determinazione della superficie commerciale o convenzionale dell'area esterna tenendo in debito conto la sua sistemazione ed i manufatti presenti.

Per il calcolo delle superfici e per l'applicazione dei coefficienti di riduzione si è tenuto conto di quanto riportato nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (allegato 2) "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"

Le superfici e i dati metrici riportati nel prospetto sono da intendersi ... mq. circa, e ... m. circa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona di espansione attuata	1240,00 mq	1240,00 mq	1,00	1240,00 mq	0,00 m	

o in corso di attuazione						
Totale superficie convenzionale:				1240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1240,00 mq		

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la superficie di detta particella è stata dedotta dalla visura telematica per immobile effettuata dallo scrivente attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: sister.agenziaentrate.gov.it) e quindi detta superficie è da intendersi superficie catastale.

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la destinazione (destinazione urbanistica) di detta particella riportata nel prospetto è stata dedotta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona agricola normale	1310,00 mq	1310,00 mq	1,00	1310,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1310,00 mq		

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la superficie di detta particella è stata dedotta dalla visura telematica per immobile effettuata dallo scrivente attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: sister.agenziaentrate.gov.it) e quindi detta superficie è da intendersi superficie catastale.

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la destinazione (destinazione urbanistica) di detta particella riportata nel prospetto è stata dedotta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona agricola normale	1500,00 mq	1500,00 mq	1,00	1500,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1500,00 mq		

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la superficie di detta particella è stata dedotta dalla visura telematica per immobile effettuata dallo scrivente attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: sister.agenziaentrate.gov.it) e quindi detta superficie è da intendersi superficie catastale.

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la destinazione (destinazione urbanistica) di detta particella riportata nel prospetto è stata dedotta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona di espansione attuata o in corso di attuazione	6400,00 mq	6400,00 mq	1,00	6400,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6400,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6400,00 mq		

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la superficie di detta particella è stata dedotta dalla visura telematica per immobile effettuata dallo scrivente attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: sister.agenziaentrate.gov.it) e quindi detta superficie è da intendersi superficie catastale.

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la destinazione (destinazione urbanistica) di detta particella riportata nel prospetto è stata dedotta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona di espansione attuata o in corso di attuazione	3936,80 mq	3936,80 mq	1,00	3936,80 mq	0,00 m	
Zona agricola normale	6423,20 mq	6423,20 mq	1,00	6423,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10360,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10360,00 mq		

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la superficie di detta particella è stata dedotta dalla visura telematica per immobile effettuata dallo scrivente attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: sister.agenziaentrate.gov.it) e quindi detta superficie è da intendersi superficie catastale.

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la destinazione (destinazione urbanistica) di detta particella riportata nel prospetto è stata dedotta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo.

Le superfici delle destinazioni della particella sono state calcolate applicando le percentuali (32% e 68%), ad essa relative, riportate sul suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1994 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 258, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 vani Rendita € 2.160.000,00 Piano T-1-S1
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 258, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 vani Rendita € 2.160.000,00 Piano T-1-S1
Dal 20/10/1997 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 258, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 vani Rendita € 1.115,55 Piano T-1-S1
Dal 09/11/2015 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 258, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 vani Superficie catastale 321 mq. Rendita € 1.115,55 Piano T-1-S1

Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.: la data del 09/05/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura per immobili presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizi Catastali.

Nota Esperto ex art. 568 c.p.c. : nella visura storica per immobile l'unità immobiliare ha subito la Variazione Toponomastica del 08/04/2014 protocollo TE0042253 in atti dal 08/04/2014 con la quale l'indirizzo è variato da Contrada San Michele a Contrada Villa Romita.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 210 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 12 40 Reddito agrario € 4,80
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 210 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 12 40 Reddito agrario € 4,80
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 210 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 12 40 Reddito agrario € 4,80

Dal 20/10/1997 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 210 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 12 40 Reddito agrario € 4,80
------------------------------	-------------------	--

Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.: la data del 09/05/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura per immobili presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizi Catastali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 241 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 10 Reddito agrario € 4,40
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 241 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 10 Reddito agrario € 4,40
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 241 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 10 Reddito agrario € 4,40
Dal 20/10/1997 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 241 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 10 Reddito agrario € 4,40

Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.: la data del 09/05/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura per immobili presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizi Catastali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 242 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 15 00 Reddito agrario € 0,46
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 242 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 15 00 Reddito agrario € 0,46

Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 242 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 15 00 Reddito agrario € 0,46
Dal 20/10/1997 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 242 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 15 00 Reddito agrario € 0,46

Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.: la data del 09/05/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura per immobili presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizi Catastali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 260 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 64 00 Reddito agrario € 21,48
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 260 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 64 00 Reddito agrario € 21,48
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 260 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 64 00 Reddito agrario € 21,48
Dal 20/10/1997 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 260 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 64 00 Reddito agrario € 21,48

Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.: la data del 09/05/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura per immobili presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizi Catastali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/1994 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 748 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 03 60 Reddito agrario € 40,13

Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 748 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 03 60 Reddito agrario € 40,13
Dal 20/10/1997 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 748 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 03 60 Reddito agrario € 40,13

Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.: la data del 09/05/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura per immobili presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizi Catastali.

Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.: la particella 748, oggetto di pignoramento, deriva dalla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 259 soppressa a seguito del Tipo Mappale del 24/05/1994 in atti dal 24/05/1994 (n. 1745.1/1994).

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	258		2	A7	2	12 vani	321 mq.	1115,55	T-1-S1	

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	
73	258				Ente Urbano		32 00				

Corrispondenza catastale

Si rileva che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria o scheda catastale. Inoltre il fabbricato "D" ovvero il locale auto rimessa, il fabbricato "E" e la piscina non risultano inseriti in mappa e accatastati.

Si fa presente che il fabbricato "D" e la piscina (manufatto "F") risultano difformi rispetto agli elaborati grafici assentiti, mentre per il fabbricato "E" non è stato reperito alcun titolo edilizio relativo alla sua realizzazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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
73	210				Seminativo arborato	3	12 40	3,84	4,8	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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
73	241				Seminativo	3	13 10	4,06	4,4	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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
73	242				Bosco ceduo	1	15 00	0,77	0,46	

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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
73	260				Seminativo	3	64 00	19,83	21,48	

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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
73	748				Seminativo arborato	3	1 03 60	32,1	40,13	

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

- 1) La **** Omissis ****, società eseguita, ha sede in **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis ****
- 2) Il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 rep. n. 254/2014, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 02/04/2014 al n. 2743 Reg. Part. e n. 3675 Reg. Gen., a favore della **** Omissis **** e contro **** Omissis **** grava su:
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 dei seguenti immobili siti nel Comune di Nereto e censiti al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 6 particella 44 sub. 10, categoria D/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 11, categoria D/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 12, categoria C/3;
 - foglio 6 particella 44 sub. 13, categoria C/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 14, categoria A/2;
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Nereto e censiti al Catasto Terreni di predetto Comune come segue:
 - foglio 6 particella 44;
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Teramo e censito al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 61 particella 144 sub. 4, categoria A/10;
 - diritti pari ad 1/2 della nuda proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Teramo e censito al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 73 particella 258, categoria A/7;
 - diritti pari ad 1/2 della nuda proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Teramo e censiti al Catasto Terreni di predetto Comune come segue:
 - foglio 73 particella 241;
 - foglio 73 particella 260;
 - foglio 73 particella 748;
 - foglio 73 particella 210;
 - foglio 73 particella 242;
 - foglio 73 particella 258;
- 3) Il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 rep. n. 254/2014, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 10/04/2014 al n. 8972 Reg. Part. e n. 11984 Reg. Gen., a favore della **** Omissis **** e contro **** Omissis **** grava su:
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Bologna e censiti al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 157 particella 221 sub. 32, categoria A/3;

Si fa presente che non si procederà nella stima di detta unità immobiliare come da Ordinanza del G.E. in quanto non rientrante nella giurisdizione del Tribunale di Teramo.

- 4) Esiste corrispondenza tra il nominativo/dati societari della società eseguita e quelli riportati nel pignoramento immobiliare.

- 5) E' stato effettuato il rilievo planimetrico dei beni oggetto di pignoramento come da restituzioni grafiche allegate ad eccezione dei terreni, per i quali si fa riferimento alla mappa catastale allegata e per la loro superficie alla superficie catastale riportata sulla visura per immobile di ciascuna particella.
- 6) Per la determinazione del valore commerciale dei beni in procedura si è scelto il metodo del raffronto; tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, gli impianti presenti, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, la situazione urbanistico/edilizia, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, il persistente periodo di crisi economica, ecc... Anche per i beni pignorati censiti al Catasto Terreni si è scelto il metodo del raffronto tenendo presente, il tipo di cultura, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, la situazione urbanistico/edilizia e anche in questo caso le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare e il persistente periodo di crisi economica, ecc. Relativamente agli immobili censiti al Catasto Fabbricati sono stati considerati i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio ("Osservatorio Mercato Immobiliare") relativi ai comuni e alle zone dove sono ubicati i beni oggetto di stima. Per i beni censiti al Catasto Terreni si è tenuto in debito conto dei Valori agricoli medi pubblicati attualmente disponibili e relativi alla provincia e alla zona in cui gli stessi beni sono ubicati. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare i beni all'ordinarietà.
- 7) La vendita delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto di quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

- 1) La **** Omissis **** società esecutata, ha sede in **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis ****.
- 2) Il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 rep. n. 254/2014, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 02/04/2014 al n. 2743 Reg. Part. e n. 3675 Reg. Gen., a favore della **** Omissis **** e contro **** Omissis **** grava su:
- diritti di proprietà pari ad 1/1 dei seguenti immobili siti nel Comune di Nereto e censiti al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 6 particella 44 sub. 10, categoria D/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 11, categoria D/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 12, categoria C/3;
 - foglio 6 particella 44 sub. 13, categoria C/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 14, categoria A/2;
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Nereto e censiti al Catasto Terreni di predetto Comune come segue:
 - foglio 6 particella 44;
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Teramo e censito al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 61 particella 144 sub. 4, categoria A/10;
 - diritti pari ad 1/2 della nuda proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Teramo e censito al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:

- foglio 73 particella 258, categoria A/7;
 - diritti pari ad 1/2 della nuda proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Teramo e censiti al Catasto Terreni di predetto Comune come segue:
 - foglio 73 particella 241;
 - foglio 73 particella 260;
 - foglio 73 particella 748;
 - foglio 73 particella 210;
 - foglio 73 particella 242;
 - foglio 73 particella 258;
- 3) Il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 rep. n. 254/2014, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 10/04/2014 al n. 8972 Reg. Part. e n. 11984 Reg. Gen., a favore della **** Omissis **** e contro **** Omissis **** grava su:
- diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Bologna e censiti al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 157 particella 221 sub. 32, categoria A/3;

Si fa presente che non si procederà nella stima di detta unità immobiliare come da Ordinanza del G.E. in quanto non rientrante nella giurisdizione del Tribunale di Teramo.

- 4) Esiste corrispondenza tra il nominativo/dati societari della società esecutata e quelli riportati nel pignoramento immobiliare.
- 5) E' stato effettuato il rilievo planimetrico dei beni oggetto di pignoramento come da restituzioni grafiche allegate ad eccezione dei terreni, per i quali si fa riferimento alla mappa catastale allegata e per la loro superficie alla superficie catastale riportata sulla visura per immobile di ciascuna particella.
- 6) Per la determinazione del valore commerciale dei beni in procedura censiti al Catasto Terreni si è scelto il metodo del raffronto tenendo presente, il tipo di cultura, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, la destinazione urbanistica, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare e il persistente periodo di crisi economica, ecc. Per i beni censiti al Catasto Terreni si è tenuto in debito conto dei Valori agricoli medi pubblicati, attualmente disponibili e relativi alla provincia e alla zona in cui gli stessi beni sono ubicati, e dei "Valori aree edificabili in relazione al nuovo P.R.G." indicati dal Comune di Teramo e pubblicati sul proprio sito internet. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare i beni all'ordinarietà.
- 7) La vendita degli immobili oggetto di pignoramento è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti su di essi e nel rispetto di quanto riportato negli atti di provenienza degli stessi immobili.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alle Precisazioni si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alle Precisazioni si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alle Precisazioni si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alle Precisazioni si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni, BENE N° 4 - Terreno".

PATTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Relativamente al presente bene vi è un Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio con il Comune di Teramo a rogito del Notaio **** Omissis **** Rep. n. 116262 del 03/02/2001 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 02/03/2001 al n. 2527 Reg. Gen. e al n. 1699 Reg. Part. Nella Sezione D-Ulteriori informazioni della visura della trascrizione del suddetto Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio viene riportato quanto segue "Premesso che **** Omissis **** intendono realizzare sull'area indicata del quadro B unità immobiliari previa lottizzazione dell'area stessa; che, come previsto dal vigente P.R.G. per la lottizzazione dell'area, il Comune di Teramo ha richiesto sottoscrizione di un Atto D'Obbligo da parte delle comproprietarie, per sè e loro eredi ed aventi causa a qualunque titolo, hanno dichiarato il loro consenso alla lottizzazione e si sono impegnate a sostenerne gli oneri in solido tra loro"

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito ai Patti si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Patti, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito ai Patti si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Patti, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito ai Patti si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Patti, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito ai Patti si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Patti, BENE N° 4 - Terreno".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

I fabbricati presenti risultano essere in uno stato conservativo e manutentivo accettabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Il fabbricato principale a destinazione abitativa (fabbricato "A") è stato realizzato per una porzione in struttura portante in muratura (parte più vecchia costruita presumibilmente prima del 01/06/1967) ed una porzione più recente realizzata in struttura intelaiata in c.a. La porzione in muratura si sviluppa su due piani fuori terra : piano terra e piano primo; la porzione costruita in struttura portante in c.a. si sviluppa in due piani di cui uno seminterrato e l'altro fuoriterza (piano terra). Il tetto è a tipologia a

falde; esso, per la porzione di fabbricato con struttura portante in c.a., è in laterocemento, mentre, per la porzione di fabbricato realizzato in muratura, la presenza di travi in legno sui soffitti del piano primo fanno pensare che sia stato realizzato con struttura portante in legno. Il manto di copertura è in coppi.

All'interno il fabbricato presenta al piano seminterrato una pavimentazione in mattoni, gli infissi esterni (finestre) sono in legno con vetrocamera, la pavimentazione del WC è in cotto ed il rivestimento è stato realizzato con piastrelle 20x20 con bordo fino ad un'altezza di 1,20 ml. Il Wc presenta un piano in muratura nel quale è incassato il lavabo, i sanitari presenti, wc e bidet, sono di buona fattura. La taverna ha una porzione del soffitto con delle travi in legno a vista. Al piano seminterrato sono presenti dei radiatori in ghisa.

Al piano terra e al piano primo la pavimentazione dei vani principali e degli accessori ad eccezione dei servizi (bagni e wc) è in mattonelle di cotto rettangolare posto a spina di pesce, gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno con doppio vetro e sono per la maggior parte dotati di persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno massello di abete, inoltre al piano terra vi è un portoncino di accesso in legno con un piccolo inserto in vetro. Al piano terra sono presenti, nella porzione a struttura in muratura, dei soffitti con delle travi in legno a vista; il piano primo presenta la maggior parte dei soffitti inclinati e con delle travi in legno a vista e con la presenza in alcuni di tavole anch'esse a vista.

Il bagno presente al piano terra e il bagno e il wc presenti al piano primo hanno i sanitari di buona fattura; in particolare nel servizio al piano terra è presente la vasca oltre agli altri sanitari mentre al piano primo i servizi hanno la doccia oltre agli altri sanitari. All'esterno il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato. E' presente un porticato in parte sorretto da elementi verticali con mattoni faccia vista e in per una porzione più avanzata verso la valle sorretto con elementi verticali in legno. La copertura dei porticati è in struttura portante in legno.

Il fabbricato "B" (costruito presumibilmente in epoca antecedente il 01/09/1967) ha la pavimentazione in gress ad eccezione del locale di sgombero; gli infissi esterni della porzione adibita ad alloggio sono in legno con persiana in alluminio ad eccezioni due luci che hanno l'infisso in alluminio; le porte interne dell'alloggio sono in legno tamburato. Il Wc presenta i sanitari di ordinaria fattura. Gli infissi del locale di sgombero nonché la porta di ingresso sono in legno con vetro.

Attualmente il fabbricato "B" è utilizzato come alloggio anche se la sua destinazione d'uso originaria è quella di ripostiglio come riportato sulla scheda o planimetria catastale. Adiacente al fabbricato vi è un portico in legno del quale non è stato reperito alcun titolo edilizio ma che è stato riportato sulla scheda o planimetria catastale.

Il fabbricato "C" (costruito presumibilmente in epoca antecedente il 01/09/1967) è composto da due locali dove sono ubicati rispettivamente l'autoclave e la centrale termica. A questi due locali si accede attraverso due accessi dotati di porte di metallo che si aprono verso l'esterno.

Il fabbricato "D" è stato costruito con struttura in c.a.; esso attualmente è composto da tre ambienti divisi mediante pareti in legno o pareti con struttura in legno e "tamponatura" con fogli di plexiglass. La sua copertura è piana, e su di essa vi è una veranda in parte in muratura ed in parte con struttura in legno con adiacente un portico realizzati senza titolo edilizio.

Il fabbricato "E" si sviluppa su due piani di cui uno seminterrato ed è stato realizzato con struttura in c.a.; la pavimentazione è in mattonelle di gress, gli infissi sono in alluminio e al piano terra presenta delle persiane in alluminio. Per quanto è stato possibile accertare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Teramo e presso la CISIA PROGETTI, con sede a Mosciano Sant'Angelo (TE), il suddetto fabbricato risulta essere stato realizzato senza titolo edilizio. Adiacente al fabbricato vi è una baracca in legno.

Per quanto riguarda gli impianti presenti nei vari fabbricati si precisa che non è stato possibile verificare se siano a norma, sarà a carico e a spese dell'eventuale aggiudicatario e dei proprietari o usufruttuari, ognuno per i propri diritti, verificare se lo siano e nel caso non lo siano adeguarli alle norme sollevando gli organi della procedura esecutiva da qualsiasi responsabilità in merito.

L'area esterna non occupata dai fabbricati è in parte pavimentata con materiali differenti a seconda della funzione pedonale o carrabile, parte lasciata a giardino è ben curata, inoltre è presente una piscina. L'intera area (occupata e non) risulta recintata.

Il tutto viene meglio evidenziato negli elaborati grafici del rilievo dello stato attuale degli immobili e dalla documentazione fotografica allegati al presente elaborato peritale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016, rilasciato dal Comune di Teramo, la particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210 facente parte del compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3, oggetto di stima ha la seguente destinazione urbanistica: Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione.

Al Catasto Terreni del Comune di Teramo detta particella viene censita con Qualità : seminativo arborate; Classe: 3.

La suddetta particella, avente una superficie catastale di mq. 1240,00 (12 are 40 ca), ha una giacitura in pendenza.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016, rilasciato dal Comune di Teramo, la particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241 facente parte del compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3, oggetto di stima ha la seguente destinazione urbanistica: Zona E2-Zone agricole normali.

Al Catasto Terreni del Comune di Teramo detta particella viene censita con Qualità : seminativo; Classe: 3.

La suddetta particella, avente una superficie catastale di mq. 13100,00 (13 are 10 ca), ha una giacitura in pendenza.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016, rilasciato dal Comune di Teramo, la particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242 facente parte del compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3, oggetto di stima ha la seguente destinazione urbanistica: Zona E2-Zone agricole normali.

Al Catasto Terreni del Comune di Teramo detta particella viene censita con Qualità : seminativo; Classe: 3.

La suddetta particella, avente una superficie catastale di mq. 1500,00 (15 are 00 ca), ha una giacitura in pendenza.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016, rilasciato dal Comune di Teramo, la particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260 facente parte del compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3, oggetto di stima ha la seguente destinazione urbanistica: Zona Ci-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione.

Al Catasto Terreni del Comune di Teramo detta particella viene censita con Qualità : seminativo; Classe: 3.

La suddetta particella, avente una superficie catastale di mq. 6400,00 (60 are 00 ca), ha una giacitura in pendenza.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016, rilasciato dal Comune di Teramo, la particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748 facente parte del compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3, oggetto di stima ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione per il 38% della sua superficie;
- Zona E2- Zone agricole normali per il 62% della sua superficie .

Al Catasto Terreni del Comune di Teramo detta particella viene censita con Qualità : seminativo arborato; Classe: 3.

La suddetta particella, avente una superficie catastale di mq. 10360,00 (1 ha 03 are 60 ca), ha una giacitura in pendenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

L'immobile risulta occupato dalla titolare dei Diritti di Usufrutto pari ad 1/2.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

L'immobile risulta occupato dalla titolare dei Diritti di Usufrutto pari ad 1/2.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito allo Stato di occupazione si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Stato di occupazione, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito allo Stato di occupazione si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Stato di occupazione, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito allo Stato di occupazione si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Stato di occupazione, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito allo Stato di occupazione si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Stato di occupazione, BENE N° 4 - Terreno".

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	10/04/1987	292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.)	14/04/1987	3681	2494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Cessione di Diritti a Titolo Oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/09/1987	50551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.)	21/10/1987	9494	6870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/06/1994	74313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.)	01/09/1994	9118	5959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/10/1997	43282	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.)	05/11/1997	12060	8478
		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;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	10/04/1987	292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	14/04/1987	3681	2494
		Registrazione			
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/09/1987	50551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	21/10/1987	9494	6870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/08/1994	74313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	01/09/1994	9118	5959

Dal 20/10/1997	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/10/1997	43282	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/11/1997	12060	8478
		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;

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Atti			
		Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	10/04/1987	292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	14/04/1987	3681	2494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/09/1987	50551	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	21/10/1987	9494	6870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/08/1994	74313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	01/09/1994	9118	5959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/10/1997	43282	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/11/1997	12060	8478
		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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	10/04/1987	292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	14/04/1987	3681	2494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/09/1987	50551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	21/10/1987	9494	6870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/08/1994	74313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	01/09/1994	9118	5959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/10/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/10/1997	43282	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/11/1997	12060	8478
		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;

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	10/04/1987	292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	14/04/1987	3681	2494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/09/1987	50551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex	21/10/1987	9494	6870

		Conservatoria RR. II.)			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/08/1994	74313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	01/09/1994	9118	5959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/10/1997	43282	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/11/1997	12060	8478
		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;

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Tribunale di Teramo	10/04/1987	292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	14/04/1987	3681	2494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/09/1987	50551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	21/10/1987	9494	6870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/08/1994	74313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	01/09/1994	9118	5959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/10/1997	43282	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/11/1997	12060	8478
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;

Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.: sia il Decreto di Trasferimento che la Cessione dei Diritti Reali a titolo Oneroso riportati nel prospetto hanno avuto come oggetto, oltre ad altre particelle, la particella censita al Catasto Terreni del comune di Teramo al foglio 73 particella 259. Dalla suddetta particella deriva la particella 748, oggetto di pignoramento, a seguito del Tipo Mappale del 24/05/1994 in atti dal 24/05/1994 (n. 1745.1/1994).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 19/04/2006
Reg. gen. 7233 - Reg. part. 1773
Quota: Diritti pari a 1/2 di Nuda Proprietà
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 14/04/2006
N° repertorio: 11671
N° raccolta: 2387
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 17/12/2009
Reg. gen. 21577 - Reg. part. 5364
Quota: Diritti pari a 1/2 di Nuda Proprietà
Importo: € 1.700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 850.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 15/12/2009
N° repertorio: 164513
N° raccolta: 39750

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2013
Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501
Quota: Diritti pari a 1/2 di Nuda Proprietà
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.126,81
Spese: € 23.873,19
Interessi: € 18.000,00
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 1086
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/09/2013
Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504
Quota: Diritti pari a 1/2 di Nuda Proprietà
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/09/2013
N° repertorio: 171163
N° raccolta: 44038

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 Rep. n. 254/2014**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2014
Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743
Quota: Diritti pari a 1/2 di Nuda Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo il 18/04/2016 Rep. n. 1638/2016**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/04/2016
Reg. gen. 5555 - Reg. part. 3859
Quota: Diritti di proprietà per la quota di 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2013
Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****.

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 98.126,81

Spese: € 23.873,19

Interessi: € 18.000,00

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 12/10/2012

N° repertorio: 1086

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/09/2013
Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/09/2013
N° repertorio: 171163
N° raccolta: 44038

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 Rep. n. 254/2014**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2014
Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2013
Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.126,81
Spese: € 23.873,19
Interessi: € 18.000,00
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 1086
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/09/2013
Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/09/2013
N° repertorio: 171163
N° raccolta: 44038

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 Rep. n. 254/2014**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2014
Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2013
Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.126,81
Spese: € 23.873,19
Interessi: € 18.000,00
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 1086
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/09/2013
Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/09/2013
N° repertorio: 171163
N° raccolta: 44038

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 Rep. n. 254/2014**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2014
Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743

Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2013
Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.126,81
Spese: € 23.873,19
Interessi: € 18.000,00
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 1086
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/09/2013
Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/09/2013
N° repertorio: 171163
N° raccolta: 44038



Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 Rep. n. 254/2014**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2014
Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Iscrizioni



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2013
Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.126,81
Spese: € 23.873,19
Interessi: € 18.000,00
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 1086
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/09/2013
Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/09/2013
N° repertorio: 171163
N° raccolta: 44038

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 Rep. n. 254/2014**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2014
Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo - Urbanistica e Pianificazione Territoriale risulta che il compendio immobiliare individuato come Lotto n. 3 nel presente elaborato peritale ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 258:
Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali;
Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 95,7% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;
Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.
- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210:



Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione;

Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 24,2% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;

Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241:

Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali;

Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 100,0% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;

Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.

Per il ZB-Zona boschiva- Art. 79 L.R. 18/1983: ricade per il 87,7% della sua superficie in tale zona.

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242:

Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali;

Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 100,0% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;

Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.

Per il ZB-Zona boschiva- Art. 79 L.R. 18/1983: ricade per il 88,7% della sua superficie in tale zona.

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260:

Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione;

Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 57,3% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;

Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748:

Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade per il 38,0% della sua superficie in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione e per il 62,0% della sua superficie in Zona E2-Zone agricole normali;

Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 43,5% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;

Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.

Il tutto viene meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo - Urbanistica e Pianificazione Territoriale ed allegato al presente elaborato peritale nell'Allegato "Documentazione urbanistica- edilizia"

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo - Urbanistica e Pianificazione Territoriale risulta che il compendio immobiliare individuato come Lotto n. 3 nel presente elaborato peritale ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 258:

Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali;

Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 95,7% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;

Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210:

Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione;

Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 24,2% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;

Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241:

Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali;

Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 100,0% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;

Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.

Per il ZB-Zona boschiva- Art. 79 L.R. 18/1983: ricade per il 87,7% della sua superficie in tale zona.

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242:

Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali;

Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 100,0% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;

Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.

Per il ZB-Zona boschiva- Art. 79 L.R. 18/1983: ricade per il 88,7% della sua superficie in tale zona.

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260:

Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione;

Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 57,3% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;

Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748:

Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade per il 38,0% della sua superficie in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione e per il 62,0% della sua superficie in Zona E2-Zone agricole normali;

Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 43,5% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;

Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.

Il tutto viene meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo - Urbanistica e Pianificazione Territoriale ed allegato al presente elaborato peritale nell'Allegato "Documentazione urbanistica- edilizia"

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Per quanto è stato possibile accertare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Teramo e presso la CISIA PROGETTI, con sede a Mosciano Sant'Angelo (TE), società che custodisce gran parte delle pratiche edilizie del Comune di Teramo, gli edifici e i manufatti presenti nel compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3 sono stati oggetto dei seguenti titoli edilizi:

Per il fabbricato "A", per il fabbricato "B" e per il fabbricato "C":

- Concessione per la esecuzione di opere n. 4891 del 30/05/1991 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "recupero strutturale e miglioramento distributivo di un edificio in zona rurale";
- Autorizzazione a costruire a norma dell'art. 18 della Legge 2 Febbraio 1974 n. 64 e D.M. 24.1.1986, rilasciata dal Servizio del Genio Civile di Teramo in data 26/02/1992, Prot. n. 1976, Pratica n. A 544 e relativa alla "demolizione parziale ed alla ristrutturazione di tratti murari, dei solai e del tetto per miglioramento della casa di abitazione rurale esistente, di piani due, alta m. ed, inoltre, alla costruzione, a struttura intelaiata in c.a.";
- Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "Variante alla concessione edilizia N. 4891 del 30/5/1991.";

Per il fabbricato "D":

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 689 del 17/08/1998 per "la costruzione di un locale interrato nel sottosuolo del lotto di pertinenza di fabbricato esistente, da adibire ad autorimessa";

Per il manufatto "F"

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 97 del 25/02/2005 per "la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo".

Come già evidenziato, lo stato dei luoghi risulta essere difforme da quanto assentito con i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Teramo, in particolare sono stati rilevati le seguenti difformità;

- fabbricato "A": risultano diverse porzioni che hanno ampliato il fabbricato rispetto a quanto assentito con la Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 determinando una superficie utile residenziale maggiore di quanto assentito e di conseguenza non rispettando le norme relative alla zona urbanistica di P.R.G. sulla quale il fabbricato ricade. Il piano seminterrato risulta utilizzato e quindi avere una destinazione d'uso diversa da quanto assentito, di conseguenza dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso assentita inoltre la sua superficie risulta maggiore, dovuto ad un piccolo ampliamento, rispetto a quanto assentito. Relativamente al portico, questo risulta più ampio rispetto a quanto assentito, comunque una porzione dell'ampliamento non assentito potrebbe essere consentito fino a raggiungere una superficie del portico pari al 30% della superficie utile assentita. Quelle porzioni di ampliamento non assentite che eccedono i parametri urbanistici della zona in cui ricade il fabbricato ai fini della stima non saranno considerate nel calcolo della superficie commerciale o convenzionale in quanto potranno essere soggette o a demolizione, con ripristino dei luoghi secondo il progetto assentito, o a sanzioni da parte degli organi preposti al controllo della regolarità edilizia. Inoltre per quanto riguarda il piano seminterrato, ai fini della stima, la sua superficie commerciale o convenzionale sarà determinata considerando la destinazione d'uso assentita e non quella attuale che risulta difforme.
- Fabbricato "C": relativamente alla struttura originaria, risulta avere una distribuzione interna diversa da quanto assentito che però può essere sanata; mentre per quanto riguarda la sua utilizzazione ad alloggio, ciò risulta difforme a quanto assentito, di conseguenza dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso di progetto. Per quanto riguarda il Wc di pertinenza questo risulta avere una altezza interna inferiore a quanto consentito dal regolamento edilizio mentre il portico, con la sua superficie, supera la superficie consentita per i porticati rispetto alla superficie utile edificabile di progetto ed assentita. Pertanto ai fini della stima verrà considerata la superficie commerciale o convenzionale della struttura originaria del fabbricato

e la destinazione d'uso assentita, in quanto le parti non conformi potranno essere passibili di demolizioni o di sanzioni da parte degli organi preposti al controllo della regolarità edilizia.

- Fabbricato "D": risulta in parte difforme da quanto assentito con la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 689 del 17/08/1998 relativamente all'altezza interna e alla sua distribuzione è forma. Per quanto riguarda la veranda con annesso portico realizzata sulla copertura questa da quanto si è potuto accertare esta realizzata in assenza di titolo edilizio. Pertanto ai fini della stima la veranda con annesso portico non verrà considerata per le ragioni riportate sopra per situazioni simili, mentre si terrà conto delle difformità riscontrate sul locale autorimessa.
- Fabbricato "E": per quanto è stato possibile accertare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Teramo e presso la CISIA PROGETTI di Mosciano Sant'Angelo (TE), non risulta alcun titolo edilizio relativo alla sua costruzione; viene riportato nelle planimetrie presenti negli elaborati grafici delle due Denuncia di Inizio Attività che però riguardano la costruzione di altri manufatti. Ai fini della stima non viene preso in esame in quanto il fabbricato potrà essere passibile di demolizione con ripristino dei luoghi o di sanzioni da parte egli organi preposti al controllo della regolarità edilizia.
- Manufatto "E": è una piscina ubicata sulla particella 258. Negli elaborati grafici assentiti con il titolo edilizio che ne autorizzava la realizzazione, si parla di "Progetto: per la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo."
Inoltre quanto realizzato risulta difforme nella forma a quanto assentito.

Si fa presente che ai fini della stima si terrà in debito conto della situazione edilizia sopra rappresentata e si terrà conto, anche, dei costi delle eventuali demolizioni con ripristino dei luoghi o delle sanzioni a cui potranno essere soggette le opere difformi specificate sopra.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

La presente particella è stata considerata nell'ambito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 4891 del 30/05/1991 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "recupero strutturale e miglioramento distributivo di un edificio in zona rurale";
- Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "Variante alla concessione edilizia N. 4891 del 30/5/1991.";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 97 del 25/02/2005 per "la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla Regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla Regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla Regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia, BENE N° 4 - Terreno".

La presente particella è stata considerata nell'ambito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 4891 del 30/05/1991 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "recupero strutturale e miglioramento distributivo di un edificio in zona rurale";
- Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "Variante alla concessione edilizia N. 4891 del 30/5/1991.";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 689 del 17/08/1998 per "la costruzione di un locale interrato nel sottosuolo del lotto di pertinenza di fabbricato esistente, da adibire ad autorimessa";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 97 del 25/02/2005 per "la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Nereto (TE) - Via Gramsci angolo Via Matteotti
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 44, Sub. 10, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 44, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 44, Sub. 11, Categoria D1 - Fg. 6, Part. 44, Sub. 12, Categoria C3 - Fg. 6, Part. 44, Sub. 13, Categoria C1 - Fg. 6, Part. 44, Sub. 14, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 540.000,00

Il suddetto valore di stima o valore commerciale è stato definito considerando che attualmente il valore al metro quadrato commerciale di un immobile con destinazione simili a quello oggetto di stima, in questa zona del Comune di Nereto, zona Centrale, varia tra i 330,00 €/mq. e i 450,00 €/mq. per i magazzini, tra i 580,00 €/mq. e i 810,00 €/mq. per i laboratori, tra i 750,00 €/mq. e i 1350,00 €/mq. per i negozi e tra i 770,00 €/mq. e i 1150,00 €/mq. per le abitazioni civili, il tutto in stato conservativo normale. I suddetti dati sono stati desunti dai dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (SECONDO SEMESTRE 2015), pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo non si registrano ad oggi (agosto 2016) variazioni rilevanti. In questo caso, tenendo conto della situazione del fabbricato complessivamente descritta, in particolar modo dello stato conservativo e manutentivo dell'edificio e della sua situazione rispetto alla regolarità edilizia, e tenendo conto del perdurare della crisi economica ancora in atto in questa zona, il suo valore al metro quadro commerciale è pari a circa a 600,00 €/mq. Pertanto, come si evince dal prospetto riportato sotto, il valore commerciale dei Diritti pari a 1/1 di Proprietà sarà pari a circa € 540.090,00 arrotondato a € 540.000,00 (Cinquecentoquarantamila/00 Euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Nereto (TE) - Via Gramsci angolo Via Matteotti	900,15 mq	600,00 €/mq	€ 540.090,00	100,00	€ 540.000,00
Valore di stima:					€ 540.000,00

Valore di stima: € 540.000,00

Deprezzamento del 10,00 % circa

Valore finale di stima: € 486.000,00

Pertanto il valore commerciale (valore di stima) dei Diritti pari di 1/1 di Proprietà dei beni oggetto di stima di cui al Lotto n. 1 è determinato in complessivi € 540.000,00 (Cinquecentoquarantamila/00 Euro).

Il valore dei beni in procedura, proposti per la vendita, stimati a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, alla limitata garanzia di evizione, delle modalità di pagamento, delle spese per le cancellazioni delle formalità, degli altri fattori incidenti nella procedura

esecutiva, è determinabile in € 486.000,00 (Quattrocentoottantaseimila/00 Euro) in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 10% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Circonvallazione Ragusa n. 1, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 144, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 764.500,00

Il suddetto valore di stima o valore commerciale è stato definito considerando che attualmente il valore al metro quadrato commerciale di un immobile, con destinazione ad ufficio, in questa zona del Comune di Teramo, zona Centrale, varia tra i 1150,00 €/mq. e i 1750,00 €/mq. in stato conservativo normale. Il suddetto dato è stato desunto dai dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (SECONDO SEMESTRE 2015), pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo non si registrano ad oggi (agosto 2016) variazioni rilevanti. In questo caso, tenendo conto della situazione dell'unità immobiliare complessivamente descritta e tenendo conto del perdurare della crisi economica ancora in atto in questa zona, il suo valore al metro quadro commerciale è pari a circa a 1.400,00 €/mq. Pertanto, come si evince dal prospetto riportato sotto, il valore commerciale dei Diritti pari a 1/1 di Proprietà sarà pari a circa € 764.526,00 arrotondato a € 764.500,00 (Settecentosessantaquattromilacinquecento/00 Euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Teramo (TE) - Circonvallazione Ragusa n. 1, piano S1	546,09 mq	1.400,00 €/mq	€ 764.526,00	100,00	€ 764.500,00
				Valore di stima:	€ 764.500,00

Valore di stima: € 764.500,00

Deprezzamento del 10,00 % circa

Valore finale di stima: € 688.000,00

Pertanto il valore commerciale (valore di stima) dei Diritti pari di 1/1 di Proprietà del bene oggetto di stima di cui al Lotto n. 2 è determinato in complessivi € 764.500,00 (Settecentosessantaquattromilacinquecento/00 Euro).

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, alla limitata garanzia di evizione, delle modalità di pagamento, delle spese per le cancellazioni delle formalità, degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 688.000,00 (Seicentottantottomila/00 Euro) in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 10% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.



- **Bene N° 3** - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 258, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 258, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 185.000,00

Il suddetto valore di stima o valore commerciale è stato definito considerando che attualmente il valore al metro quadrato commerciale di un immobile simile a quello oggetto di stima, in questa zona del Comune di Teramo, zona Extraurbana, varia tra i 750,00 €/mq. e i 1100,00 €/mq. per le ville e i villini, in stato conservativo normale. I suddetti dati sono stati desunti dai dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (SECONDO SEMESTRE 2015), pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo non si registrano ad oggi (agosto 2016) variazioni rilevanti. In questo caso, tenendo conto della situazione del fabbricato complessivamente descritta, ed in particolar modo della sua situazione rispetto alla regolarità edilizia, e tenendo conto del perdurare della crisi economica ancora in atto in questa zona, il suo valore al metro quadro commerciale è pari a circa a 900,00 €/mq. Pertanto, il valore commerciale dell'immobile sarà pari a circa € 581.454,00 arrotondato a € 581.500.000. Per il calcolo della quota in percentuale del valore commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 è stata considerata l'età dell'usufruttuaria, pari a 72 anni, a cui corrisponde un coefficiente pari a 200 come da tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni approvata con il Decreto interdirigenziale in data 21 dicembre 2015 (in G.U. n. 302 del 30.12.2015) Il suddetto coefficiente è stato moltiplicato per il saggio legale dell'0,20% (come fissato dal D.M. 11 dicembre 2015, in G.U. n. 291 del 15.12.2015), in vigore dal 1° gennaio 2016, ottenendo la percentuale del valore di Usufrutto Al 100% del valore della Piena Proprietà è stato detratto il prodotto ottenuto (ovvero la percentuale del valore di Usufrutto) ottenendo così il valore della Nuda Proprietà. Il valore della Nuda Proprietà è stato moltiplicato per 1/2 in modo tale ad ottenere il valore di 1/2 della Nuda Proprietà (essendo stati pignorati i Diritti di Nuda Proprietà pari ad 1/2) e quindi abbiamo: $200 \times 0,20\% = 40\% =$ valore Usufrutto $100\% - 40\% = 60\%$ valore Nuda Proprietà $60\% \times 1/2 = 30\%$ valore 1/2 Nuda proprietà Pertanto, come si evince dal prospetto, il Valore Commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 sarà pari a circa € 174.436,20 arrotondato a 175.000,00 (Centosettantacinquemila/00 Euro).

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita

Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 210, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 18.600,00

Alla luce della situazione complessivamente esposta, tenuto conto dei "valori aree edificabili in relazione al nuovo P.R.G." indicati dal Comune di Teramo e pubblicati sul proprio sito internet, che indicano per i terreni edificabili con destinazione urbanistica C1 di questa zona del Comune di Teramo (microzona 5) un valore al mq. che varia tra i € 35,26/mq. e i € 60,45/mq., si ritiene che il valore al metro quadro commerciale, relativo alla particella di terreno censita al foglio 73 particella 210 con superficie catastale di mq. 1240,00, sia pari ad € 50,00/mq; di conseguenza il suo valore commerciale, riferito ai Diritti di Piena Proprietà si aggira intorno a € 62.000,00. Per il calcolo della quota in percentuale del valore commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 è stata considerata l'età dell'usufruttuaria, pari a 72 anni, a cui corrisponde un coefficiente pari a 200 come da tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta

di registro e di imposta sulle successioni e donazioni approvata con il Decreto interdirigenziale in data 21 dicembre 2015 (in G.U. n. 302 del 30.12.2015) Il suddetto coefficiente è stato moltiplicato per il saggio legale dell'0,20% (come fissato dal D.M. 11 dicembre 2015, in G.U. n. 291 del 15.12.2015), in vigore dal 1° gennaio 2016, ottenendo la percentuale del valore di Usufrutto Al 100% del valore della Piena Proprietà è stato detratto il prodotto ottenuto (ovvero la percentuale del valore di Usufrutto) ottenendo così il il valore della Nuda Proprietà. Il valore della Nuda Proprietà è stato moltiplicato per 1/2 in modo tale ad ottenere il valore di 1/2 della Nuda Proprietà (essendo stati pignorati i Diritti di Nuda Proprietà pari ad 1/2)e quindi abbiamo: $200 \times 0,20\% = 40\% = \text{valore Usufrutto}$ $100\% - 40\% = 60\%$ valore Nuda Proprietà $60\% \times 1/2 = 30\%$ valore 1/2 Nuda proprietà Pertanto, come si evince dal prospetto, il Valore Commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 sarà pari a circa € 18.600,00 (diciottomilaseicento/00 Euro).

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita

Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 241, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 460,00

Alla luce della situazione complessiva esposta, tenuto conto dei "Valori Agricoli Medi" per tipi di coltura pubblicati dalla Provincia di Teramo attualmente disponibili, si ritiene che il valore al metro quadro commerciale relativo alla particella di terreno censita al foglio 73 particella 241 con superficie catastale di mq. 1310,00, avente Qualità seminativo sia pari ad € 1,179/mq.,di conseguenza il suo valore commerciale, riferito ai Diritti di Piena Proprietà si aggira intorno a € 1.544,49. Per il calcolo della quota in percentuale del valore commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 è stato considerata l'età dell'usufruttuaria, pari a 72 anni, a cui corrisponde un coefficiente pari a 200 come da tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni approvata con il Decreto interdirigenziale in data 21 dicembre 2015 (in G.U. n. 302 del 30.12.2015) Il suddetto coefficiente è stato moltiplicato per il saggio legale dell'0,20% (come fissato dal D.M. 11 dicembre 2015, in G.U. n. 291 del 15.12.2015), in vigore dal 1° gennaio 2016, ottenendo la percentuale del valore di Usufrutto Al 100% del valore della Piena Proprietà è stato detratto il prodotto ottenuto (ovvero la percentuale del valore di Usufrutto) ottenendo così il il valore della Nuda Proprietà. Il valore della Nuda Proprietà è stato moltiplicato per 1/2 in modo tale ad ottenere il valore di 1/2 della Nuda Proprietà (essendo stati pignorati i Diritti di Nuda Proprietà pari ad 1/2)e quindi abbiamo: $200 \times 0,20\% = 40\% = \text{valore Usufrutto}$ $100\% - 40\% = 60\%$ valore Nuda Proprietà $60\% \times 1/2 = 30\%$ valore 1/2 Nuda proprietà Pertanto, come si evince dal prospetto, il Valore Commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 sarà pari a circa € 463,35 arrotondato ad € 460,00(quattrocentosessanta/00 Euro).

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita

Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 242, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 115,00

Alla luce della situazione complessiva esposta, tenuto conto dei "Valori Agricoli Medi" per tipi di coltura pubblicati dalla Provincia di Teramo attualmente disponibili, si ritiene che il valore al metro quadro commerciale relativo alla particella di terreno censita al foglio 73 particella 242 con superficie catastale di mq. 1500,00, avente Qualità bosco ceduo sia pari ad € 0,255/mq.,di conseguenza il suo valore commerciale, riferito ai Diritti di Piena Proprietà si aggira intorno a € 382,50. Per il calcolo della quota in percentuale del valore commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 è stato considerata l'età dell'usufruttuaria, pari a 72 anni, a cui corrisponde un coefficiente pari a 200 come da tabella dei coefficienti per l'adeguamento

delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni approvata con il Decreto interdirigenziale in data 21 dicembre 2015 (in G.U. n. 302 del 30.12.2015) Il suddetto coefficiente è stato moltiplicato per il saggio legale dell'0,20% (come fissato dal D.M. 11 dicembre 2015, in G.U. n. 291 del 15.12.2015), in vigore dal 1° gennaio 2016, ottenendo la percentuale del valore di Usufrutto Al 100% del valore della Piena Proprietà è stato detratto il prodotto ottenuto (ovvero la percentuale del valore di Usufrutto) ottenendo così il il valore della Nuda Proprietà. Il valore della Nuda Proprietà è stato moltiplicato per 1/2 in modo tale ad ottenere il valore di 1/2 della Nuda Proprietà (essendo stati pignorati i Diritti di Nuda Proprietà pari ad 1/2)e quindi abbiamo: $200 \times 0,20\% = 40\%$ = valore Usufrutto $100\% - 40\% = 60\%$ valore Nuda Proprietà $60\% \times 1/2 = 30\%$ valore 1/2 Nuda proprietà Pertanto, come si evince dal prospetto, il Valore Commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 sarà pari a circa € 114,75 arrotondato ad € 115,00(centoquindici/00 Euro).

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita**

Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 260, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 96.000,00

Alla luce della situazione complessivamente esposta, tenuto conto dei "valori aree edificabili in relazione al nuovo P.R.G." indicati dal Comune di Teramo e pubblicati sul proprio sito internet, che indicano per i terreni edificabili con destinazione urbanistica C1 di questa zona del Comune di Teramo (microzona 5) un valore al mq. che varia tra i € 35,26/mq. e i € 60,45/mq., si ritiene che il valore al metro quadro commerciale relativo alla particella di terreno censita al foglio 73 particella 260 con superficie catastale di mq. 6400,00, con sia pari ad € 50,00/mq.; di conseguenza il suo valore commerciale, riferito ai Diritti di Piena Proprietà si aggira intorno a € 320.000,00. Per il calcolo della quota in percentuale del valore commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 è stato considerata l'età dell'usufruttuaria, pari a 72 anni, a cui corrisponde un coefficiente pari a 200 come da tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni approvata con il Decreto interdirigenziale in data 21 dicembre 2015 (in G.U. n. 302 del 30.12.2015) Il suddetto coefficiente è stato moltiplicato per il saggio legale dell'0,20% (come fissato dal D.M. 11 dicembre 2015, in G.U. n. 291 del 15.12.2015), in vigore dal 1° gennaio 2016, ottenendo la percentuale del valore di Usufrutto Al 100% del valore della Piena Proprietà è stato detratto il prodotto ottenuto (ovvero la percentuale del valore di Usufrutto) ottenendo così il il valore della Nuda Proprietà. Il valore della Nuda Proprietà è stato moltiplicato per 1/2 in modo tale ad ottenere il valore di 1/2 della Nuda Proprietà (essendo stati pignorati i Diritti di Nuda Proprietà pari ad 1/2)e quindi abbiamo: $200 \times 0,20\% = 40\%$ = valore Usufrutto $100\% - 40\% = 60\%$ valore Nuda Proprietà $60\% \times 1/2 = 30\%$ valore 1/2 Nuda proprietà Pertanto, come si evince dal prospetto, il Valore Commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 sarà pari a circa € 96.000,00(novantaseimila/00 Euro).

- **Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita**

Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 748, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 62.000,00

Tenendo conto della situazione complessivamente esposta, per la determinazione del valore al metro quadro commerciale della particella di terreno n. 748 avente una superficie catastale di mq.10.360,00 di cui mq. 6423,20 con destinazione urbanistica E2 e mq. 3936,80 con destinazione urbanistica C1 si è tenuto conto sia dei "Valori Agricoli Medi" per tipi di coltura pubblicati dalla Provincia di Teramo attualmente disponibili e sia dei "Valori aree edificabili in relazione al nuovo P.R.G." indicati dal Comune di Teramo e pubblicati sul proprio sito internet.

La somma tra il valore commerciale della porzione con destinazione urbanistica E2, calcolato considerando un valore al metro quadro commerciale pari ad € 1,336/mq. (valore relativo ad un terreno con qualità seminativo arborato) e il valore commerciale della porzione con destinazione urbanistica C1, calcolato considerando un valore al metro quadro commerciale di € 50,00/mq., ha determinato il valore commerciale complessivo dell'intera particella di terreno. Il valore commerciale complessivo dell'intera particella è stato diviso per la sua superficie ottenendo un valore al metro quadro commerciale pari a €19,82/mq. arrotondato ad € 20,00/mq. Pertanto si ritiene che il valore al metro quadro commerciale relativo alla particella di terreno censita al foglio 73 particella 748 con superficie catastale di mq. 10360,00, sia pari ad € 20,00/mq.; di conseguenza il suo valore commerciale, riferito ai Diritti di Piena Proprietà si aggira intorno a € 207.200,00. Per il calcolo della quota in percentuale del valore commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 è stata considerata l'età dell'usufruttuaria, pari a 72 anni, a cui corrisponde un coefficiente pari a 200 come da tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni approvata con il Decreto interdirigenziale in data 21 dicembre 2015 (in G.U. n. 302 del 30.12.2015) Il suddetto coefficiente è stato moltiplicato per il saggio legale dell'0,20% (come fissato dal D.M. 11 dicembre 2015, in G.U. n. 291 del 15.12.2015), in vigore dal 1° gennaio 2016, ottenendo la percentuale del valore di Usufrutto Al 100% del valore della Piena Proprietà è stato detratto il prodotto ottenuto (ovvero la percentuale del valore di Usufrutto) ottenendo così il valore della Nuda Proprietà. Il valore della Nuda Proprietà è stato moltiplicato per 1/2 in modo tale ad ottenere il valore di 1/2 della Nuda Proprietà (essendo stati pignorati i Diritti di Nuda Proprietà pari ad 1/2) e quindi abbiamo: $200 \times 0,20\% = 40\%$ = valore Usufrutto $100\% - 40\% = 60\%$ valore Nuda Proprietà $60\% \times 1/2 = 30\%$ valore 1/2 Nuda proprietà Pertanto, come si evince dal prospetto, il Valore Commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 sarà pari a circa € 62.120,00 arrotondati a € 62.000,00 (sessantaduemila/00 Euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato Civile Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	686,06 mq	900,00 €/mq	€ 617.454,00	30,00	€ 175.000,00
Bene N° 4 - Terreno Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	1240,00 mq	50,00 €/mq	€ 62.000,00	30,00	€ 18.600,00
Bene N° 5 - Terreno Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	1310,00 mq	1,18 €/mq	€ 1.544,49	30,00	€ 460,00
Bene N° 6 - Terreno Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	1500,00 mq	0,26 €/mq	€ 382,50	30,00	€ 115,00
Bene N° 7 - Terreno Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	6400,00 mq	50,00 €/mq	€ 320.000,00	30,00	€ 96.000,00
Bene N° 8 - Terreno Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	10360,00 mq	20,00 €/mq	€ 207.200,00	30,00	€ 62.000,00
Valore di stima:					€ 352.175,00

Valore di stima: € 352.175,00
Deprezzamento del 10,00 % circa
Valore finale di stima: € 317.000,00

Pertanto il valore commerciale (valore di stima) dei Diritti pari di 1/2 della Nuda Proprietà dei beni oggetto di stima di cui al Lotto n. 3 è determinato in complessivi € 352.175,00 (Trecentocinquantaduemilacentosettantacinque/00 Euro).

Il valore dei beni in procedura, proposti per la vendita, stimati a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, alla limitata garanzia di evizione, delle modalità di pagamento, delle spese per le cancellazioni delle formalità, degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 317.000,00 (Trecentodiciassettemila/00 Euro) in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 10% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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

Teramo, li 12/08/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Giuseppe Marcello

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.



Integrazione Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Giuseppe Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2014 del R.G.E., relativa al Lotto n. 3

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Lotto 3.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	9
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	10
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	10
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	10
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	10
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	10
Titolarità	11
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	11
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	11
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	12
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	12
Confini.....	12
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	12
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	12
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	13
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	13
Consistenza	13
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	14
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	14
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	15
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	16

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	17
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	17
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	18
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	19
Dati Catastali	19
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	20
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	20
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	20
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	20
Precisazioni.....	21
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	25
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	25
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	25
Patti	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	26
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	26
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	26
Stato conservativo.....	26
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	27
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	28
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	28
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	28
Stato di occupazione	28
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	28

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	28
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	34
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	40
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	41
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	42
Normativa urbanistica.....	43
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	44
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	45
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	45
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	45
Regolarità edilizia.....	45
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	45
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	47
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	47
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	47
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita.....	47
Stima.....	48
Lotto 3	48

INCARICO

A seguito della relazione del 01/09/2016 a firma del sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Giuseppe Marcello, il Giudice dell'Esecuzione emetteva un' ordinanza nella quale veniva riportato quanto segue: "Il Giudice dell'Esecuzione, letta la relazione del CTU del 1/09/2016, stante una situazione di litispendenza esecutiva, dispone riunirsi le procedure contrassegnate dal numero di ruolo 164/2016 e 169/2016 alla presente procedura esecutiva. Inoltre per ragioni di carattere organizzativo dispone che la procedura 169/2016 anche per la parte concernete il diritto di usufrutto sia riunita alla presente. Revoca di conseguenza la nomina del CTU effettuata nell'ambito della procedura 169/2016. Onde consentire al CTU della procedura portante di stimare anche il diritto di usufrutto, fissa nuova udienza di comparizione delle parti al 28/03/2017, ore 9,00." Pertanto il sottoscritto di seguito procederà alla stima dei beni individuati e raggruppati nell'elaborato peritale depositato in data 12/08/2016 come Lotto n. 3 considerando oltre i diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà anche i diritti pari ad 1/2 di Usufrutto relativamente al Bene N. 3 , mentre per i Beni N. 4, 5, 6, 7 e 8 si procederà alla stima dei diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Compendio immobiliare sito nel Comune di Teramo nei pressi della frazione di Villa Romita costituito da:

- Unità immobiliare con destinazione a villino composta da cinque corpi di fabbrica con annessa area esterna con piscina censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 73 particella 258 cat. A/7; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 di Nuda Proprietà e 1/2 di Usufrutto.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione, avente una superficie catastale di mq. 1.240,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210, qualità: seminativo arborato, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 1.310,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241, qualità: seminativo, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 1.500,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242, qualità: bosco ceduo, classe 1; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione, avente una superficie catastale di mq. 6.400,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260, qualità: seminativo, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica per il 38% della sua superficie a C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione e per il 62% della sua superficie a E2-Zone agricole normali avente una superficie catastale di mq. 10.360,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748, qualità: seminativo arborato, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.

Il suddetto compendio immobiliare è sito in una zona collinare del Comune di Teramo a circa 5,5 Km. dal centro della città e dista circa 1,3 Km. dal centro della frazione di Villa Romita. Esso è servito da una strada che si immette, dopo circa 200 mt., nella Strada Provinciale n. 19A, permettendo il collegamento con il centro della città di Teramo e con le principali arterie stradali quali ad esempio la Teramo-mare. La zona è caratterizzata dalla presenza di case sparse a carattere prevalentemente uni e bifamiliari, nelle vicinanze vi è un complesso residenziale in via di realizzazione costituito da villette bi e trifamiliari.

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 73 particella 258 ed oggetto della presente stima è composta da cinque fabbricati di cui, quello principale di maggior consistenza, fabbricato "A" ha una destinazione abitativa mentre i fabbricati "B", "C" ed "E" sono degli annessi e il fabbricato "D" è un locale autorimessa con copertura piana sulla quale è stata realizzata una veranda. La suddetta unità immobiliare è stata realizzata su di una particella di terreno individuata al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748, qualità: Ente Urbano,

avente una superficie catastale di mq. 3.200,00; l'area di pertinenza della suddetta unità immobiliare è in parte occupata dal giardino, in parte dalla viabilità interna (carrabile e pedonale, inoltre su una porzione di essa è stata realizzata una piscina (manufatto "F").

Si fa presente che dalla mappa catastale non risultano inseriti in mappa e quindi accatastati i fabbricati "D" ed "E" e il manufatto "F".

Inoltre relativamente al fabbricato "E", non è stato reperito il titolo edilizio che ne autorizzava la sua costruzione a tal proposito si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia"

Il fabbricato "A" si sviluppa su due piani fuoriterza, compreso il piano terra, ed un piano seminterrato che occupa una parte del suo sedime; i tre piani sono collegati tra loro per mezzo di una scala interna.

Il piano seminterrato, la cui destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi rilasciati è quella di garage, fondaco/cantina e magazzino, è attualmente utilizzata come taverna; in particolare esso si compone di un ampio locale con destinazione a taverna, da un locale dispensa e da un Wc.; inoltre adiacente al vano scala, di collegamento al piano superiore, vi è un piccolo ripostiglio.

Inoltre la taverna presenta una sua porzione di superficie che non risulta negli elaborati grafici assentiti dai titoli edilizi rilasciati.

Il piano terra è composto da un ingresso, da un ampio soggiorno, da una cucina con annessa zona pranzo, da un disimpegno, da un locale ripostiglio/lavanderia, da un letto e da un bagno. Inoltre sono presenti un'altra stanza da letto, uno studio, un altro disimpegno, un vano guardaroba, un ripostiglio ed una veranda; quest'ultimi vani ed accessori risultano essere degli ampliamenti al fabbricato che non sono presenti negli elaborati progettuali assentiti con l'ultimo titolo edilizio rilasciato e relativo al fabbricato "A". Inoltre al piano terra è presente un portico che risulta più ampio e di forma diversa a quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio rilasciato. Pertanto questi ampliamenti sono da ritenersi realizzati in difformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato oppure realizzati in assenza di titolo edilizio.

Il piano primo; è composto da un disimpegno, da un piccolo ripostiglio, da una stanza da letto con annessi wc e veranda e da un'altra stanza da letto con annesso bagno. Inoltre al piano primo sono presenti un disimpegno e un vano guardaroba che risultano essere un ampliamento del fabbricato non presente negli elaborati assentiti con l'ultimo titolo edilizio rilasciato. Pertanto anche questo ampliamento è da ritenersi realizzato in difformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato oppure realizzato in assenza di titolo edilizio.

Il fabbricato "B" è un annesso la cui destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi rilasciati era quella di accessori ed era composto da due locali. In realtà esso è composto per una parte da un locale di sgombero, mentre nell'altra è stata ricavata un alloggio costituito da un pranzo soggiorno, da una stanza da letto e da un Wc; inoltre adiacente al fabbricato vi è un portico in legno. Sia il Wc che il portico risultano degli ampliamenti al fabbricato realizzati in difformità ai titoli edilizi rilasciati e relativi allo stesso o realizzati in assenza di titolo edilizio. La distribuzione interna e la destinazione d'uso attuale risultano difformi dai titoli edilizi rilasciati.

Il fabbricato "C" è un piccolo annesso ad un piano composto da due locali uno per la centrale termica e l'altro per l'autoclave.

Il fabbricato "D" è un manufatto in c.a. in parte interrato con destinazione ad autorimessa. Esso attualmente è diviso in tre parti composte da:

un box auto delimitato su due lati dal muro in c.a. e sui restanti lati da pareti in legno; su una delle pareti in legno è posto l'accesso al suddetto box;

un autorimessa aperta;

un locale rimessa attrezzi officina delimitato da pareti realizzate con struttura in legno e "tamponatura" in fogli di plexiglass. Sulla copertura piana del fabbricato è stata realizzata una veranda con portico. Il fabbricato presenta delle difformità di distribuzione rispetto al titolo edilizio che ne autorizzava la sua realizzazione; mentre la veranda con il portico realizzata sulla copertura del suddetto fabbricato risulta priva del titolo edilizio autorizzativo.

Il fabbricato "E" è un annesso che si sviluppa su due piani (piano seminterrato e piano terra) serviti da una scala interna. Sia il piano terra che il piano seminterrato sono composti da un unico locale adibito a locale di sgombero. Come già precisato per questo fabbricato non è stato reperito il titolo edilizio che ne autorizzava la sua costruzione a tal proposito si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia"

Il manufatto "F" è di fatto una piscina ubicata sulla particella 258. Negli elaborati grafici assentiti con il titolo edilizio che ne autorizzava la realizzazione, si parla di "Progetto: per la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo."

Inoltre quanto realizzato risulta difforme nella forma a quanto assentito..

Si fa presente inoltre che ai fini della stima dei beni si terrà in debito conto la suddetta situazione edilizia.

Per quanto riguarda la descrizione di cui sopra si rimanda agli elaborati grafici relativi al rilievo dello stato attuale dei fabbricati e alla documentazione fotografica allegati al presente elaborato peritale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Compendio immobiliare sito nel Comune di Teramo nei pressi della frazione di Villa Romita costituito da:

- Unità immobiliare con destinazione a villino composta da cinque corpi di fabbrica con annessa area esterna con piscina censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 73 particella 258 cat. A/7; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 di Nuda Proprietà e 1/2 di Usufrutto.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione, avente una superficie catastale di mq. 1.240,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210, qualità: seminativo arborato, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 1.310,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241, qualità: seminativo, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 1.500,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242, qualità: bosco ceduo, classe 1; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione, avente una superficie catastale di mq. 6.400,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260, qualità: seminativo, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica per il 38% della sua superficie a C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione e per il 62% della sua superficie a E2-Zone agricole normali avente una superficie catastale di mq. 10.360,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748, qualità: seminativo arborato, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà.

Il suddetto compendio immobiliare in una zona collinare del Comune di Teramo a circa 5,5 Km. dal centro della città e dista circa 1,3 Km. dal centro della frazione di Villa Romita. Esso è servito da una strada che si immette, a circa 200 mt. di distanza dallo stesso, nella Strada Provinciale n. 19A, permettendo il collegamento con il centro della città di Teramo e con le principali arterie stradali quali ad esempio la Teramo-mare. La zona è caratterizzata dalla presenza di case sparse a carattere prevalentemente uni e bifamiliari, nelle vicinanze vi è un complesso residenziale in via di realizzazione costituito da villette bi e trifamiliari.

Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210 ed oggetto della presente stima ha una superficie catastale di mq. 1240 con Qualità: seminativo arborato, Classe: 2.

Secondo il P.R.G. vigente detta particella ricade in zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla descrizione dell'intero compendio immobiliare si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Descrizione, BENE N° 4 - Terreno.

Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241 ed oggetto della presente stima ha una superficie catastale di mq. 1310 con Qualità: seminativo, Classe: 2.

Secondo il P.R.G. vigente detta particella ricade in zona E2-Zone agricole normali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla descrizione dell'intero compendio immobiliare si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Descrizione, BENE N° 4 - Terreno.

Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242 ed oggetto della presente stima ha una superficie catastale di mq. 1500 con Qualità: bosco ceduo, Classe:1. Secondo il P.R.G. vigente detta particella ricade in zona E2-Zone agricole normali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla descrizione dell'intero compendio immobiliare si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Descrizione, BENE N° 4 - Terreno.

Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260 ed oggetto della presente stima ha una superficie catastale di mq. 6400 con Qualità: seminativo, Classe:3. Secondo il P.R.G. vigente detta particella ricade in zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla descrizione dell'intero compendio immobiliare si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Descrizione, BENE N° 4 - Terreno.

Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748 ed oggetto della presente stima ha una superficie catastale di mq. 10360 con Qualità: seminativo arborato, Classe:3. Secondo il P.R.G. vigente detta particella ricade per il 38% della sua superficie in zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione e per il 62% della sua superficie in zona E2- Zone agricole normali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

- **** Omissis ****. (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Il compendio immobiliare confina in giro con la strada provinciale SP 19a, con proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati, con strada comunale, con strada interpoderale, con proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati e con Comune di Teramo salvo altri o variati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla ai Confini si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Confini, BENE N° 3 - Fabbricato civile".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla ai Confini si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Confini, BENE N° 3 - Fabbricato civile"

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla ai Confini si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Confini, BENE N° 3 - Fabbricato civile".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla ai Confini si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Confini, BENE N° 3 - Fabbricato civile".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla ai Confini si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Confini, BENE N° 3 - Fabbricato civile".

CONSISTENZA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato "A" Taverna	124,86 mq	154,10 mq	0,50	77,05 mq	2,75 m	Piano seminterrato
Fabbricato "A" Abitazione	114,48 mq	148,93 mq	1,00	148,93 mq	0,00 m	Piano terra
Fabbricato "A" Abitazione	60,36 mq	81,47 mq	1,00	81,47 mq	0,00 m	Piano primo
Fabbricato "A" Portico	43,05 mq	43,58 mq	0,25	10,89 mq	0,00 m	Piano terra
Fabbricato "C" Locale autoclave e C.T.	9,67 mq	14,12 mq	0,25	3,53 mq	0,00 m	Piano terra
Fabbricato "B" annesso	39,11 mq	49,35 mq	0,25	12,34 mq	0,00 m	Piano terra
Fabbricato "D" Autorimessa	109,38 mq	116,38 mq	0,25	29,09 mq	2,67 m	Piano seminterrato
Area esterna di pertinenza	2827,64 mq	2827,64 mq	0,10	322,76 mq	0,00 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				646,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				646,06 mq		

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: superficie lorda è stata calcolata considerando lo spessore dei muri interni ed esterni tenendo conto che per i muri esterni ed interni aventi uno spessore maggiore di cm. 50 si è considerato uno spessore pari a 50 cm.; la superficie utile è stata calcolata al netto dei muri esterni e di quelli interni.

Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale del piano terra e del piano primo del fabbricato "A" sono state considerate la superfici lorde degli stessi.

Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale del piano seminterrato del fabbricato "A" e dei fabbricati "B", "C" e "D" sono state considerate la superfici lorde degli stessi ridotte attraverso l'applicazione di congrui coefficienti di riduzione.

La superficie dell'area esterna è stata calcolata considerando la differenza tra la sua superficie catastale e le superfici lorde degli edifici e delle porzioni di essi presi in considerazione per il calcolo della consistenza del bene. E' stato applicato un congruo coefficiente di riduzione per la determinazione della superficie commerciale o convenzionale dell'area esterna tenendo in debito conto la sua sistemazione ed i manufatti presenti.

Per il calcolo delle superfici e per l'applicazione dei coefficienti di riduzione si è tenuto conto di quanto riportato nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (allegato 2) "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI

IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"

Le superfici e i dati metrici riportati nel prospetto sono da intendersi ... mq. circa. e ... m. circa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona di espansione attuata o in corso di attuazione	1240,00 mq	1240,00 mq	1,00	1240,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1240,00 mq		

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la superficie di detta particella è stata dedotta dalla visura telematica per immobile effettuata dallo scrivente attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: sister.agenziaentrate.gov.it) e quindi detta superficie è da intendersi superficie catastale.

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la destinazione (destinazione urbanistica) di detta particella riportata nel prospetto è stata dedotta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona agricola normale	1310,00 mq	1310,00 mq	1,00	1310,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1310,00 mq		

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la superficie di detta particella è stata dedotta dalla visura telematica per immobile effettuata dallo scrivente attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: sister.agenziaentrate.gov.it) e quindi detta superficie è da intendersi superficie catastale.

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la destinazione (destinazione urbanistica) di detta particella riportata nel prospetto è stata dedotta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona agricola normale	1500,00 mq	1500,00 mq	1,00	1500,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1500,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1500,00 mq	

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la superficie di detta particella è stata dedotta dalla visura telematica per immobile effettuata dallo scrivente attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: sister.agenziaentrate.gov.it) e quindi detta superficie è da intendersi superficie catastale.

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la destinazione (destinazione urbanistica) di detta particella riportata nel prospetto è stata dedotta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona di espansione attuata o in corso di attuazione	6400,00 mq	6400,00 mq	1,00	6400,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6400,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6400,00 mq		

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la superficie di detta particella è stata dedotta dalla visura telematica per immobile effettuata dallo scrivente attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: sister.agenziaentrate.gov.it) e quindi detta superficie è da intendersi superficie catastale.

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la destinazione (destinazione urbanistica) di detta particella riportata nel prospetto è stata dedotta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona di espansione attuata o in corso di attuazione	3936,80 mq	3936,80 mq	1,00	3936,80 mq	0,00 m	
Zona agricola normale	6423,20 mq	6423,20 mq	1,00	6423,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10360,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10360,00 mq		

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la superficie di detta particella è stata dedotta dalla visura telematica per immobile effettuata dallo scrivente attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: sister.agenziaentrate.gov.it) e quindi detta superficie è da intendersi superficie catastale.

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la destinazione (destinazione urbanistica) di detta particella riportata nel prospetto è stata dedotta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo.

Le superfici delle destinazioni della particella sono state calcolate applicando le percentuali (32% e 68%), ad essa relative, riportate sul suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1994 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 258, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 vani Rendita € 2.160.000,00 Piano T-1-S1
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 258, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 vani Rendita € 2.160.000,00 Piano T-1-S1
Dal 20/10/1997 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 258, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 vani Rendita € 1.115,55 Piano T-1-S1
Dal 09/11/2015 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 258, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 vani Superficie catastale 321 mq. Rendita € 1.115,55 Piano T-1-S1

Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.: la data del 09/05/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura per immobili presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizi Catastali.

Nota Esperto ex art. 568 c.p.c. : nella visura storica per immobile l'unità immobiliare ha subito la Variazione Toponomastica del 08/04/2014 protocollo TE0042253 in atti dal 08/04/2014 con la quale l'indirizzo è variato da Contrada San Michele a Contrada Villa Romita.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 210 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 12 40 Reddito agrario € 4,80
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 210 Qualità Seminativo arborato Cl.3

		Superficie (ha are ca) 12 40 Reddito agrario € 4,80
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 210 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 12 40 Reddito agrario € 4,80
Dal 20/10/1997 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 210 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 12 40 Reddito agrario € 4,80

Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.: la data del 09/05/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura per immobili presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizi Catastali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 241 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 10 Reddito agrario € 4,40
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 241 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 10 Reddito agrario € 4,40
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 241 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 10 Reddito agrario € 4,40
Dal 20/10/1997 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 241 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 10 Reddito agrario € 4,40

Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.: la data del 09/05/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura per immobili presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizi Catastali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 242 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 15 00

		Reddito agrario € 0,46
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 242 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 15 00 Reddito agrario € 0,46
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 242 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 15 00 Reddito agrario € 0,46
Dal 20/10/1997 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 242 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 15 00 Reddito agrario € 0,46

Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.: la data del 09/05/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura per immobili presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizi Catastali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 260 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 64 00 Reddito agrario € 21,48
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 260 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 64 00 Reddito agrario € 21,48
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 260 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 64 00 Reddito agrario € 21,48
Dal 20/10/1997 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 260 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 64 00 Reddito agrario € 21,48

Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.: la data del 09/05/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura per immobili presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizi Catastali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/1994 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 748 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 03 60 Reddito agrario € 40,13
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 748 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 03 60 Reddito agrario € 40,13
Dal 20/10/1997 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 748 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 03 60 Reddito agrario € 40,13

Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.: la data del 09/05/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura per immobili presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizi Catastali.

Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.: la particella 748, oggetto di pignoramento, deriva dalla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 259 soppressa a seguito del Tipo Mappale del 24/05/1994 in atti dal 24/05/1994 (n. 1745.1/1994).

DATI CATASTALI**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	258		2	A7	2	12 vani	321 mq.	1115,55	T-1-S1	

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
73	258				Ente Urbano		32 00				

Corrispondenza catastale

Si rileva che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria o scheda catastale. Inoltre il fabbricato "D" ovvero il locale auto rimessa, il fabbricato "E" e la piscina non risultano inseriti in mappa e accatastati.

Si fa presente che il fabbricato "D" e la piscina (manufatto "F") risultano difformi rispetto agli elaborati grafici assentiti, mentre per il fabbricato "E" non è stato reperito alcun titolo edilizio relativo alla sua realizzazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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	
73	210				Seminativo arborato	3	12 40	3,84	4,8		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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	
73	241				Seminativo	3	13 10	4,06	4,4		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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	
73	242				Bosco ceduo	1	15 00	0,77	0,46		

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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	
73	260				Seminativo	3	64 00	19,83	21,48		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

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	
73	748				Seminativo arborato	3	1 03 60	32,1	40,13		

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

- 1) La **** Omissis **** società esecutata, ha sede in **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis ****;
La signora **** Omissis ****, soggetto esecutato, è nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, e ivi residente alla fraz. **** Omissis ****;
- 2) Il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 rep. n. 254/2014, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 02/04/2014 al n. 2743 Reg. Part. e n. 3675 Reg. Gen., a favore della **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis ****. con sede in **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis **** grava su:
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 dei seguenti immobili siti nel Comune di Nereto e censiti al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 6 particella 44 sub. 10, categoria D/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 11, categoria D/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 12, categoria C/3;
 - foglio 6 particella 44 sub. 13, categoria C/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 14, categoria A/2;
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Nereto e censiti al Catasto Terreni di predetto Comune come segue:
 - foglio 6 particella 44;
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Teramo e censito al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 61 particella 144 sub. 4, categoria A/10;
 - diritti pari ad 1/2 della nuda proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Teramo e censito al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 73 particella 258, categoria A/7;
 - diritti pari ad 1/2 della nuda proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Teramo e censiti al Catasto Terreni di predetto Comune come segue:
 - foglio 73 particella 241;
 - foglio 73 particella 260;
 - foglio 73 particella 748;
 - foglio 73 particella 210;
 - foglio 73 particella 242;
 - foglio 73 particella 258;

3) Il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 rep. n. 254/2014, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 10/04/2014 al n. 8972 Reg. Part. e n. 11984 Reg. Gen., a favore della **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis **** con sede in Teramo con codice fiscale **** Omissis **** grava su:

- diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Bologna e censiti al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 157 particella 221 sub. 32, categoria A/3;

Si fa presente che non si procederà nella stima di detta unità immobiliare come da Ordinanza del G.E. in quanto non rientrante nella giurisdizione del Tribunale di Teramo.

4) Il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/04/2016 rep. n. 1637/2016, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 21/04/2016 al n. 3631 Reg. Part. e n. 5251 Reg. Gen., a favore di **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis **** grava su:

- diritti di proprietà pari ad 1/1 dei seguenti immobili siti nel Comune di Nereto e censiti al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 6 particella 44 sub. 10, categoria D/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 11, categoria D/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 12, categoria C/3;
 - foglio 6 particella 44 sub. 13, categoria C/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 14, categoria A/2;

5) Il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 18/04/2016 rep. n. 1638/2016, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 27/04/2016 al n. 3859 Reg. Part. e n. 5555 Reg. Gen., a favore di **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** grava su:

- diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Teramo e censito al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 61 particella 144 sub. 4, categoria A/10;
- diritti pari ad 1/2 della nuda proprietà e sui diritti pari ad 1/2 di usufrutto del seguente immobile sito nel Comune di Teramo e censito al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 73 particella 258, categoria A/7;

6) Esiste corrispondenza tra il nominativo /dati societari degli esecutati e quelli riportati nei pignoramenti immobiliari.

7) E' stato effettuato il rilievo planimetrico dei beni oggetto di pignoramento come da restituzioni grafiche allegate ad eccezione dei terreni, per i quali si fa riferimento alla mappa catastale allegata e per la loro superficie alla superficie catastale riportata sulla visura per immobile di ciascuna particella.

8) Per la determinazione del valore commerciale dei beni in procedura si è scelto il metodo del raffronto; tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad

individuare quale sia il valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, gli impianti presenti, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, la situazione urbanistico/edilizia, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, il persistente periodo di crisi economica, ecc... Anche per i beni pignorati censiti al Catasto Terreni si è scelto il metodo del raffronto tenendo presente, il tipo di coltura, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, la situazione urbanistico/edilizia e anche in questo caso le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare e il persistente periodo di crisi economica, ecc. Relativamente agli immobili censiti al Catasto Fabbricati sono stati considerati i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio ("Osservatorio Mercato Immobiliare") relativi ai comuni e alle zone dove sono ubicati i beni oggetto di stima. Per i beni censiti al Catasto Terreni si è tenuto in debito conto dei Valori agricoli medi pubblicati attualmente disponibili e relativi alla provincia e alla zona in cui gli stessi beni sono ubicati. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare i beni all'ordinarietà.

- 9) La vendita delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto di quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

- 1) La **** Omissis **** società esecutata, ha sede in **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis ****.
- 2) Il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 rep. n. 254/2014, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 02/04/2014 al n. 2743 Reg. Part. e n. 3675 Reg. Gen., a favore della **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis **** grava su:
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 dei seguenti immobili siti nel Comune di Nereto e censiti al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 6 particella 44 sub. 10, categoria D/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 11, categoria D/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 12, categoria C/3;
 - foglio 6 particella 44 sub. 13, categoria C/1;
 - foglio 6 particella 44 sub. 14, categoria A/2;
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Nereto e censiti al Catasto Terreni di predetto Comune come segue:
 - foglio 6 particella 44;
 - diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Teramo e censito al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 61 particella 144 sub. 4, categoria A/10;
 - diritti pari ad 1/2 della nuda proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Teramo e censito al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
 - foglio 73 particella 258, categoria A/7;
 - diritti pari ad 1/2 della nuda proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Teramo e censiti al Catasto Terreni di predetto Comune come segue:
 - foglio 73 particella 241;

- foglio 73 particella 260;
- foglio 73 particella 748;
- foglio 73 particella 210;
- foglio 73 particella 242;
- foglio 73 particella 258;

3) Il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 rep. n. 254/2014, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 10/04/2014 al n. 8972 Reg. Part. e n. 11984 Reg. Gen., a favore della **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis **** grava su:

- diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Bologna e censiti al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
- foglio 157 particella 221 sub. 32, categoria A/3;

Si fa presente che non si procederà nella stima di detta unità immobiliare come da Ordinanza del G.E. in quanto non rientrante nella giurisdizione del Tribunale di Teramo.

4) Il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/04/2016 rep. n. 1637/2016, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 21/04/2016 al n. 3631 Reg. Part. e n. 5251 Reg. Gen., a favore di **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis **** grava su:

- diritti di proprietà pari ad 1/1 dei seguenti immobili siti nel Comune di Nereto e censiti al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
- foglio 6 particella 44 sub. 10, categoria D/1;
- foglio 6 particella 44 sub. 11, categoria D/1;
- foglio 6 particella 44 sub. 12, categoria C/3;
- foglio 6 particella 44 sub. 13, categoria C/1;
- foglio 6 particella 44 sub. 14, categoria A/2;

5) Il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Teramo in data 18/04/2016 rep. n. 1638/2016, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 21/04/2016 al n. 3859 Reg. Part. e n. 5555 Reg. Gen., a favore di **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** grava su:

- diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Teramo e censito al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
- foglio 61 particella 144 sub. 4, categoria A/10;
- diritti pari ad 1/2 della nuda proprietà e sui diritti pari ad 1/2 di usufrutto del seguente immobile sito nel Comune di Teramo e censito al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
- foglio 73 particella 258, categoria A/7;

6) Esiste corrispondenza tra il nominativo/dati societari della società esecutata e quelli riportati nel pignoramento immobiliare.

- 7) E' stato effettuato il rilievo planimetrico dei beni oggetto di pignoramento come da restituzioni grafiche allegate ad eccezione dei terreni, per i quali si fa riferimento alla mappa catastale allegata e per la loro superficie alla superficie catastale riportata sulla visura per immobile di ciascuna particella.
- 8) Per la determinazione del valore commerciale dei beni in procedura censiti al Catasto Terreni si è scelto il metodo del raffronto tenendo presente, il tipo di coltura, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, la destinazione urbanistica, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare e il persistente periodo di crisi economica, ecc. Per i beni censiti al Catasto Terreni si è tenuto in debito conto dei Valori agricoli medi pubblicati, attualmente disponibili e relativi alla provincia e alla zona in cui gli stessi beni sono ubicati, e dei "Valori aree edificabili in relazione al nuovo P.R.G." indicati dal Comune di Teramo e pubblicati sul proprio sito internet. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare i beni all'ordinarietà.
- 9) La vendita degli immobili oggetto di pignoramento è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti su di essi e nel rispetto di quanto riportato negli atti di provenienza degli stessi immobili.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alle Precisazioni si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alle Precisazioni si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alle Precisazioni si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alle Precisazioni si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni, BENE N° 4 - Terreno".

PATTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Relativamente al presente bene vi è un Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio con il Comune di Teramo a rogito del **** Omissis **** Rep. n. 116262 del 03/02/2001 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 02/03/2001 al n. 2527 Reg. Gen. e al n. 1699 Reg. Part. Nella Sezione D-Ulteriori informazioni della visura della trascrizione del suddetto Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio viene riportato quanto segue "Premesso che **** Omissis ****, **** Omissis ****e **** Omissis ****." intendono realizzare sull'area indicata del quadro B unità immobiliari previa lottizzazione dell'area stessa; che, come previsto dal vigente P.R.G. per la lottizzazione dell'area, il Comune di Teramo ha richiesto sottoscrizione di un Atto D'Obbligo da parte delle comproprietarie, per se e loro eredi ed aventi causa a qualunque titolo, hanno dichiarato il loro consenso alla lottizzazione e si sono impegnate a sostenerne gli oneri in solido tra loro"

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito ai Patti si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Patti, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito ai Patti si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Patti, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito ai Patti si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Patti, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito ai Patti si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Patti, BENE N° 4 - Terreno".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

I fabbricati presenti risultano essere in uno stato conservativo e manutentivo accettabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Il fabbricato principale a destinazione abitativa (fabbricato "A") è stato realizzato per una porzione in struttura portante in muratura (parte più vecchia costruita presumibilmente prima del 01/06/1967) ed una porzione più recente realizzata in struttura intelaiata in c.a. La porzione in muratura si sviluppa su due piani fuori terra : piano terra e piano primo; la porzione costruita in struttura portante in c.a. si sviluppa in due piani di cui uno seminterrato e l'altro fuoriterza (piano terra). Il tetto è a tipologia a falde; esso, per la porzione di fabbricato in struttura portante in c.a., è in laterocemento, mentre, per la porzione di fabbricato realizzato in muratura, la presenza di travi in legno sui soffitti del piano primo fanno pensare che sia stato realizzato con struttura portante in legno. Il manto di copertura è in coppi.

All'interno il fabbricato presenta al piano seminterrato una pavimentazione in mattoni, gli infissi esterni (finestre) sono in legno con vetrocamera, la pavimentazione del WC è in cotto ed il rivestimento è stato realizzato con piastrelle 20x20 con bordo fino ad un'altezza di 1,20 ml. Il Wc presenta un piano in muratura nel quale è incassato il lavabo, i sanitari presenti, wc e bidet, sono di buona fattura. La taverna ha una porzione del soffitto con delle travi in legno a vista. Al piano seminterrato sono presenti dei radiatori in ghisa.

Al piano terra e al piano primo la pavimentazione dei vani principali e degli accessori ad eccezione dei servizi (bagni e wc) è in mattonelle di cotto rettangolare posto a spina di pesce, gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno con doppio vetro e sono per la maggior parte dotati di persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno massello di abete, inoltre al piano terra vi è un portoncino di accesso in legno con un piccolo inserto in vetro. Al piano terra sono presenti, nella porzione a struttura in muratura, dei soffitti con delle travi in legno a vista; il piano primo presenta la maggior parte dei soffitti inclinati e con delle travi in legno a vista e con la presenza in alcuni di tavelle anch'esse a vista.

Il bagno presente al piano terra e il bagno e il wc presenti al piano primo hanno i sanitari di buona fattura; in particolare nel servizio al piano terra è presente la vasca oltre agli altri sanitari mentre al piano primo i servizi hanno la doccia oltre agli altri sanitari. All'esterno il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato. E' presente un porticato in parte sorretto da elementi verticali con mattoni faccia vista e in per una porzione più avanzata verso la valle sorretta con elementi verticali in legno. La copertura dei porticati è in struttura portante in legno.

Il fabbricato "B" (costruito presumibilmente in epoca antecedente il 01/09/1967) ha la pavimentazione in gress ad eccezione del locale di sgombero; gli infissi esterni della porzione adibita ad alloggio sono in legno con persiana in alluminio ad eccezioni due luci che hanno l'infisso in alluminio; le porte interne dell'alloggio sono in legno tamburato. Il Wc presenta i sanitari di ordinaria fattura. Gli infissi del locale di sgombero nonché la porta di ingresso sono in legno con vetro.

Attualmente il fabbricato "B" è utilizzato come alloggio anche se la sua destinazione d'uso originaria è quella di ripostiglio come riportato sulla scheda o planimetria catastale. Adiacente al fabbricato vi è un portico in legno del quale non è stato reperito alcun titolo edilizio ma che è stato riportato sulla scheda o planimetria catastale.

Il fabbricato "C" (costruito presumibilmente in epoca antecedente il 01/09/1967) è composto da due locali dove sono ubicati rispettivamente l'autoclave e la centrale termica. A questi due locali si accede attraverso due accessi dotati di porte di metallo che si aprono verso l'esterno.

Il fabbricato "D" è stato costruito con struttura in c.a.; esso attualmente è composto da tre ambienti divisi mediante pareti in legno o pareti con struttura in legno e "tamponatura" con fogli di plexiglass. La sua copertura è piana, e su di essa vi è una veranda in parte in muratura ed in parte con struttura in legno con adiacente un portico realizzati senza titolo edilizio.

Il fabbricato "E" si sviluppa su due piani di cui uno seminterrato ed è stato realizzato con struttura in c.a.; la pavimentazione è in mattonelle di gress, gli infissi sono in alluminio e al piano terra presenta delle persiane in alluminio. Per quanto è stato possibile accertare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Teramo e presso la CISIA PROGETTI, con sede a Mosciano Sant'Angelo (TE), il suddetto fabbricato risulta essere stato realizzato senza titolo edilizio. Adiacente al fabbricato vi è una baracca in legno.

Per quanto riguarda gli impianti presenti nei vari fabbricati si precisa che non è stato possibile verificare se siano a norma, sarà a carico e a spese dell'eventuale aggiudicatario e dei proprietari o usufruttuari, ognuno per i propri diritti, verificare se lo siano e nel caso non lo siano adeguarli alle norme sollevando gli organi della procedura esecutiva da qualsiasi responsabilità in merito.

L'area esterna non occupata dai fabbricati è in parte pavimentata con materiali differenti a seconda della funzione pedonale o carrabile, parte lasciata a giardino è ben curata, inoltre è presente una piscina. L'intera area (occupata e non) risulta recintata.

Il tutto viene meglio evidenziato negli elaborati grafici del rilievo dello stato attuale degli immobili e dalla documentazione fotografica allegati al presente elaborato peritale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016, rilasciato dal Comune di Teramo, la particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210 facente parte del compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3, oggetto di stima ha la seguente destinazione urbanistica: Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione.

Al Catasto Terreni del Comune di Teramo detta particella viene censita con Qualità : seminativo arborate; Classe: 3.

La suddetta particella, avente una superficie catastale di mq. 1240,00 (12 are 40 ca), ha una giacitura in pendenza.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016, rilasciato dal Comune di Teramo, la particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241 facente parte del compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3, oggetto di stima ha la seguente destinazione urbanistica: Zona E2-Zone agricole normali.

Al Catasto Terreni del Comune di Teramo detta particella viene censita con Qualità : seminativo; Classe: 3.

La suddetta particella, avente una superficie catastale di mq. 13100,00 (13 are 10 ca), ha una giacitura in pendenza.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016, rilasciato dal Comune di Teramo, la particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242 facente parte del compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3, oggetto di stima ha la seguente destinazione urbanistica: Zona E2-Zone agricole normali.

Al Catasto Terreni del Comune di Teramo detta particella viene censita con Qualità : seminativo; Classe: 3.

La suddetta particella, avente una superficie catastale di mq. 1500,00 (15 are 00 ca), ha una giacitura in pendenza.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016, rilasciato dal Comune di Teramo, la particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260 facente parte del compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3, oggetto di stima ha la seguente destinazione urbanistica: Zona Ci-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione.

Al Catasto Terreni del Comune di Teramo detta particella viene censita con Qualità : seminativo; Classe: 3.

La suddetta particella, avente una superficie catastale di mq. 6400,00 (60 are 00 ca), ha una giacitura in pendenza.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 20/07/2016, rilasciato dal Comune di Teramo, la particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748 facente parte del compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3, oggetto di stima ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione per il 38% della sua superficie;
- Zona E2- Zone agricole normali per il 62% della sua superficie .

Al Catasto Terreni del Comune di Teramo detta particella viene censita con Qualità : seminativo arborato; Classe: 3.

La suddetta particella, avente una superficie catastale di mq. 10360,00 (1 ha 03 are 60 ca), ha una giacitura in pendenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

L'immobile risulta occupato dalla titolare dei Diritti di Usufrutto pari ad 1/2.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

L'immobile risulta occupato dalla titolare dei Diritti di Usufrutto pari ad 1/2.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito allo Stato di occupazione si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Stato di occupazione, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito allo Stato di occupazione si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Stato di occupazione, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito allo Stato di occupazione si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Stato di occupazione, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito allo Stato di occupazione si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Stato di occupazione, BENE N° 4 - Terreno".

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	10/04/1987	292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.)	14/04/1987	3681	2494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Cessione di Diritti a Titolo Oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/09/1987	50551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.)	21/10/1987	9494	6870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/06/1994	74313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.)	01/09/1994	9118	5959
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/10/1997	43282	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.)	05/11/1997	12060	8478
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;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	10/04/1987	292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	14/04/1987	3681	2494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/1987 al	**** Omissis ****	Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso			

03/08/1994		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/09/1987	50551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	21/10/1987	9494	6870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/08/1994	74313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	01/09/1994	9118	5959
		Registrazione			
Dal 20/10/1997	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/10/1997	43282	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/11/1997	12060	8478
		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;

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	10/04/1987	292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	14/04/1987	3681	2494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/09/1987	50551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	21/10/1987	9494	6870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/08/1994	74313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	01/09/1994	9118	5959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/10/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/10/1997	43282	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/11/1997	12060	8478
		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;

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	10/04/1987	292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	14/04/1987	3681	2494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/09/1987	50551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex	21/10/1987	9494	6870

		Conservatoria RR. II.)			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/08/1994	74313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	01/09/1994	9118	5959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/10/1997	43282	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/11/1997	12060	8478
		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;

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	10/04/1987	292	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	14/04/1987	3681	2494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/09/1987	50551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	21/10/1987	9494	6870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/08/1994	74313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	01/09/1994	9118	5959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/10/1997	43282	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/11/1997	12060	8478
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;

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1987 al 25/09/1987	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	10/04/1987	292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	14/04/1987	3681	2494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/1987 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/09/1987	50551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	21/10/1987	9494	6870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/1994 al	**** Omissis ****	Donazione Accettata			

20/10/1997		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/08/1994	74313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	01/09/1994	9118	5959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/10/1997	43282	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/11/1997	12060	8478
		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;

Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.: sia il Decreto di Trasferimento che la Cessione dei Diritti Reali a titolo Oneroso riportati nel prospetto hanno avuto come oggetto, oltre ad altre particelle, la particella censita al Catasto Terreni del comune di Teramo al foglio 73 particella 259. Dalla suddetta particella deriva la particella 748, oggetto di pignoramento, a seguito del Tipo Mappale del 24/05/1994 in atti dal 24/05/1994 (n. 1745.1/1994).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 19/04/2006
Reg. gen. 7233 - Reg. part. 1773
Quota: Diritti pari a 1/2 Proprietà

Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
**** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 14/04/2006
N° repertorio: 11671
N° raccolta: 2387



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 17/12/2009
Reg. gen. 21577 - Reg. part. 5364
Quota: Diritti pari a 1/2 Proprietà
Importo: € 1.700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
**** Omissis ****
Capitale: € 850.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 15/12/2009
N° repertorio: 164513
N° raccolta: 39750

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2013
Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501
Quota: Diritti pari a 1/2 di Nuda Proprietà
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.126,81
Spese: € 23.873,19
Interessi: € 18.000,00
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 1086



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/09/2013
Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504
Quota: Diritti pari a 1/2 di Nuda Proprietà
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/09/2013
N° repertorio: 171163
N° raccolta: 44038



Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 Rep. n. 254/2014**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2014

Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743
Quota: Diritti pari a 1/2 di Nuda Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo il 18/04/2016 Rep. n. 1638/2016**

Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/04/2016

Reg. gen. 5555 - Reg. part. 3859

Quota: Diritti di proprietà per la quota di 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2013

Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501

Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 98.126,81

Spese: € 23.873,19

Interessi: € 18.000,00

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 12/10/2012

N° repertorio: 1086

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/09/2013

Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504

Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2

Importo: € 130.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 65.000,00

Rogante: **** Omissis ****

Data: 26/09/2013

N° repertorio: 171163

N° raccolta: 44038

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 Rep. n. 254/2014**

Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2014

Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743

Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2013
Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.126,81
Spese: € 23.873,19
Interessi: € 18.000,00
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 1086
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/09/2013
Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/09/2013
N° repertorio: 171163
N° raccolta: 44038

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 Rep. n. 254/2014**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2014
Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2013
Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.126,81

Spese: € 23.873,19
Interessi: € 18.000,00
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 1086

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/09/2013
Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/09/2013
N° repertorio: 171163
N° raccolta: 44038

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 Rep. n. 254/2014**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2014
Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2013
Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.126,81
Spese: € 23.873,19
Interessi: € 18.000,00
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 1086
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/09/2013
Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/09/2013
N° repertorio: 171163
N° raccolta: 44038



Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 Rep. n. 254/2014**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2014
Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2013
Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.126,81
Spese: € 23.873,19
Interessi: € 18.000,00
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 1086
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 27/09/2013
Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/09/2013
N° repertorio: 171163
N° raccolta: 44038



Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 15/01/2014 Rep. n. 254/2014**

Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/04/2014
Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743
Quota: Diritto di nuda proprietà pari ad 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo - Urbanistica e Pianificazione Territoriale risulta che il compendio immobiliare individuato come Lotto n. 3 nel presente elaborato peritale ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 258:
Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali;
Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 95,7% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;
Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.
- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210:
Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione;
Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 24,2% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;
Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.
- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241:
Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali;
Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 100,0% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;
Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.
Per il ZB-Zona boschiva- Art. 79 L.R. 18/1983: ricade per il 87,7% della sua superficie in tale zona.
- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242:
Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali;
Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 100,0% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;
Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.
Per il ZB-Zona boschiva- Art. 79 L.R. 18/1983: ricade per il 88,7% della sua superficie in tale zona.
- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260:
Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione;
Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 57,3% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;
Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.
- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748:
Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade per il 38,0% della sua superficie in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione e per il 62,0% della sua superficie in Zona E2-Zone agricole normali;
Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 43,5% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;
Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.

Il tutto viene meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo - Urbanistica e Pianificazione Territoriale ed allegato al presente elaborato peritale nell'Allegato "Documentazione urbanistica- edilizia"

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo - Urbanistica e Pianificazione Territoriale risulta che il compendio immobiliare individuato come Lotto n. 3 nel presente elaborato peritale ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 258:
Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali;
Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 95,7% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;
Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.
- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210:
Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione;
Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 24,2% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;
Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.
- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241:
Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali;
Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 100,0% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;
Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.
Per il ZB-Zona boschiva- Art. 79 L.R. 18/1983: ricade per il 87,7% della sua superficie in tale zona.
- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242:
Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali;
Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 100,0% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;
Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.
Per il ZB-Zona boschiva- Art. 79 L.R. 18/1983: ricade per il 88,7% della sua superficie in tale zona.
- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260:
Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione;
Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 57,3% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;
Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.
- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748:
Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade per il 38,0% della sua superficie in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione e per il 62,0% della sua superficie in Zona E2-Zone agricole normali;
Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 43,5% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata;
Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.

Il tutto viene meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo - Urbanistica e Pianificazione Territoriale ed allegato al presente elaborato peritale nell'Allegato "Documentazione urbanistica- edilizia"

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N° 4 - Terreno".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

Per quanto è stato possibile accertare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Teramo e presso la CISIA PROGETTI, con sede a Mosciano Sant'Angelo (TE), società che custodisce gran parte delle pratiche edilizie del Comune di Teramo, gli edifici e i manufatti presenti nel compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3 sono stati oggetto dei seguenti titoli edilizi:

Per il fabbricato "A", per il fabbricato "B" e per il fabbricato "C":

- Concessione per la esecuzione di opere n. 4891 del 30/05/1991 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "recupero strutturale e miglioramento distributivo di un edificio in zona rurale";
- Autorizzazione a costruire a norma dell'art. 18 della Legge 2 Febbraio 1974 n. 64 e D.M. 24.1.1986, rilasciata dal Servizio del Genio Civile di Teramo in data 26/02/1992, Prot. n. 1976, Pratica n. A 544 e relativa alla "demolizione parziale ed alla ristrutturazione di tratti murari, dei solai e del tetto per miglioramento della casa di abitazione rurale esistente, di piani due, alta m. ed, inoltre, alla costruzione, a struttura intelaiata in c.a.";
- Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "Variante alla concessione edilizia N. 4891 del 30/5/1991.";

Per il fabbricato "D":

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 689 del 17/08/1998 per "la costruzione di un locale interrato nel sottosuolo del lotto di pertinenza di fabbricato esistente, da adibire ad autorimessa";

Per il manufatto "F"

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 97 del 25/02/2005 per "la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo".

Come già evidenziato, lo stato dei luoghi risulta essere difforme da quanto assentito con i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Teramo, in particolare sono stati rilevati le seguenti difformità;

- fabbricato "A": risultano diverse porzioni che hanno ampliato il fabbricato rispetto a quanto assentito con la Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 determinando una superficie utile residenziale maggiore di quanto assentito e di conseguenza non rispettando le norme relative alla zona urbanistica di P.R.G. sulla quale il fabbricato ricade. Il piano seminterrato risulta utilizzato e quindi avere una destinazione d'uso diversa da quanto assentito, di conseguenza dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso assentita inoltre la

sua superficie risulta maggiore, dovuto ad un piccolo ampliamento, rispetto a quanto assentito. Relativamente al portico, questo risulta più ampio rispetto a quanto assentito, comunque una porzione dell'ampliamento non assentito potrebbe essere consentito fino a raggiungere una superficie del portico pari al 30% della superficie utile assentita. Quelle porzioni di ampliamento non assentite che eccedono i parametri urbanistici della zona in cui ricade il fabbricato ai fini della stima non saranno considerate nel calcolo della superficie commerciale o convenzionale in quanto potranno essere soggette o a demolizione, con ripristino dei luoghi secondo il progetto assentito, o a sanzioni da parte degli organi preposti al controllo della regolarità edilizia. Inoltre per quanto riguarda il piano seminterrato, ai fini della stima, la sua superficie commerciale o convenzionale sarà determinata considerando la destinazione d'uso assentita e non quella attuale che risulta difforme.

- Fabbricato "C": relativamente alla struttura originaria, risulta avere una distribuzione interna diversa da quanto assentito che però può essere sanata; mentre per quanto riguarda la sua utilizzazione ad alloggio, ciò risulta difforme a quanto assentito, di conseguenza dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso di progetto. Per quanto riguarda il Wc di pertinenza questo risulta avere una altezza interna inferiore a quanto consentito dal regolamento edilizio mentre il portico, con la sua superficie, supera la superficie consentita per i porticati rispetto alla superficie utile edificabile di progetto ed assentita. Pertanto ai fini della stima verrà considerata la superficie commerciale o convenzionale della struttura originaria del fabbricato e la destinazione d'uso assentita, in quanto le parti non conformi potranno essere passibili di demolizioni o di sanzioni da parte degli organi preposti al controllo della regolarità edilizia.
- Fabbricato "D": risulta in parte difforme da quanto assentito con la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 689 del 17/08/1998 relativamente all'altezza interna e alla sua distribuzione è forma. Per quanto riguarda la veranda con annesso portico realizzata sulla copertura questa da quanto si è potuto accertare esta realizzata in assenza di titolo edilizio. Pertanto ai fini della stima la veranda con annesso portico non verrà considerata per le ragioni riportate sopra per situazioni simili, mentre si terrà conto delle difformità riscontrate sul locale autorimessa.
- Fabbricato "E": per quanto è stato possibile accertare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Teramo e presso la CISIA PROGETTI di Mosciano Sant'Angelo (TE), non risulta alcun titolo edilizio relativo alla sua costruzione; viene riportato nelle planimetrie presenti negli elaborati grafici delle due Denuncia di Inizio Attività che però riguardano la costruzione di altri manufatti. Ai fini della stima non viene preso in esame in quanto il fabbricato potrà essere passibile di demolizione con ripristino dei luoghi o di sanzioni da parte degli organi preposti al controllo della regolarità edilizia.
- Manufatto "E": è una piscina ubicata sulla particella 258. Negli elaborati grafici assentiti con il titolo edilizio che ne autorizzava la realizzazione, si parla di "Progetto: per la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo."
Inoltre quanto realizzato risulta difforme nella forma a quanto assentito.

Si fa presente che ai fini della stima si terrà in debito conto della situazione edilizia sopra rappresentata e si terrà conto, anche, dei costi delle eventuali demolizioni con ripristino dei luoghi o delle sanzioni a cui potranno essere soggette le opere difformi specificate sopra.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

La presente particella è stata considerata nell'ambito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 4891 del 30/05/1991 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "recupero strutturale e miglioramento distributivo di un edificio in zona rurale";
- Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "Variante alla concessione edilizia N. 4891 del 30/5/1991.";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 97 del 25/02/2005 per "la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla Regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla Regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

In merito alla Regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia, BENE N° 4 - Terreno".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA ROMITA

La presente particella è stata considerata nell'ambito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 4891 del 30/05/1991 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "recupero strutturale e miglioramento distributivo di un edificio in zona rurale";
- Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "Variante alla concessione edilizia N. 4891 del 30/5/1991.";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 689 del 17/08/1998 per "la costruzione di un locale interrato nel sottosuolo del lotto di pertinenza di fabbricato esistente, da adibire ad autorimessa";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 97 del 25/02/2005 per "la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA

Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.: si fa presente che nella tabella riportata a pag. 82 dell'Elaborato Peritale depositato in data 12.08.2016 relativamente al Bene N. 3 era stata riportata erroneamente una superficie convenzionale pari a 686,06 mq. anziché 646,06 mq. come invece risulta dal paragrafo "Consistenza" a pag. 42 dell'Elaborato Peritale depositato in data 12.08.2016. Ciò aveva determinato un erroneo valore complessivo del bene pari ad € 617.454,00 (avendo considerato 686,06 mq. di superficie convenzionale) anziché il valore complessivo effettivo di € 581.454,00 considerando mq. 646,06.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 258, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 258, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € € 291.000,00

Il suddetto valore di stima o valore commerciale è stato definito considerando che attualmente il valore al metro quadrato commerciale di un immobile simile a quello oggetto di stima, in questa zona del Comune di Teramo, zona Extraurbana, varia tra i 750,00 €/mq. e i 1100,00 €/mq. per le ville e i villini, in stato conservativo normale. I suddetti dati sono stati desunti dai dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (SECONDO SEMESTRE 2015 e PRIMO SEMESTRE 2016), pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo non si registrano ad oggi (febbraio 2016) variazioni rilevanti. In questo caso, tenendo conto della situazione del fabbricato complessivamente descritta, ed in particolar modo della sua situazione rispetto alla regolarità edilizia, e tenendo conto del perdurare della crisi economica ancora in atto in questa zona, il suo valore al metro quadro commerciale è pari a circa a 900,00 €/mq. Pertanto, come si evince dal prospetto riportato sotto, il valore commerciale dei Diritti pari a 1/2 di della Piena Proprietà (diritti pignorati: 1/2 Nuda Proprietà e 1/2 Usufrutto) sarà pari a € 290.727,00 arrotondato a € 291.000,00 (Duecentonovantunomila/00 Euro).

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita

Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 210, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 20.150,00

Alla luce della situazione complessivamente esposta, tenuto conto dei "valori aree edificabili in relazione al nuovo P.R.G." indicati dal Comune di Teramo e pubblicati sul proprio sito internet, che indicano per i terreni edificabili con destinazione urbanistica C1 di questa zona del Comune di Teramo (microzona 5) un valore al mq. che varia tra i € 35,26/mq. e i € 60,45/mq., si ritiene che il valore al metro quadro commerciale, relativo alla particella di terreno censita al foglio 73 particella 210 con superficie catastale di mq. 1240,00, sia pari ad € 50,00/mq; di conseguenza il suo valore commerciale, riferito ai Diritti di Piena Proprietà si aggira intorno a € 62.000,00.

Per il calcolo della quota in percentuale del valore commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 è stato considerata l'età dell'usufruttuaria, pari a 73 anni, a cui corrisponde un coefficiente pari a 350, come da tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni approvata con il Decreto interdirigenziale in data 23 dicembre 2016 (in G.U. n. 305 del 31.12.2016). Il suddetto coefficiente è stato moltiplicato per il saggio legale dell'0,10% (come fissato dal D.M. 7 dicembre 2016, in G.U. n.

291 del 14.12.2016), in vigore dal 1° gennaio 2017, ottenendo la percentuale del valore di Usufrutto; al valore della Piena Proprietà è stato detratto il prodotto ottenuto (ovvero la percentuale del valore di Usufrutto) ottenendo così il valore della Nuda Proprietà. Il valore della Nuda Proprietà è stato moltiplicato per 1/2 in modo tale ad ottenere il valore di 1/2 della Nuda Proprietà (essendo stati pignorati i Diritti di Nuda Proprietà pari ad 1/2) e quindi abbiamo: $350 \times 0,10\% = 35\% = \text{valore Usufrutto}$ $100\% - 35\% = 65\% \text{ valore Nuda Proprietà}$; $65\% \times 1/2 = 32,5\% \text{ valore } 1/2 \text{ Nuda proprietà}$.

Pertanto, come si evince dal riportato sotto, il Valore Commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 sarà pari a circa € 20.150,00 (Ventimilacentocinquanta/00 Euro).

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita

Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 241, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 500,00

Alla luce della situazione complessiva esposta, tenuto conto dei "Valori Agricoli Medi" per tipi di coltura pubblicati dalla Provincia di Teramo attualmente disponibili, si ritiene che il valore al metro quadro commerciale relativo alla particella di terreno censita al foglio 73 particella 241 con superficie catastale di mq. 1310,00, avente Qualità seminativo sia pari ad € 1,179/mq., arrotondato a € 1,18 /mq. di conseguenza il suo valore commerciale, riferito ai Diritti di Piena Proprietà si aggira intorno a € 1.545,80.

Per il calcolo della quota in percentuale del valore commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 è stata considerata l'età dell'usufruttuaria, pari a 73 anni, a cui corrisponde un coefficiente pari a 350, come da tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni approvata con il Decreto interdirigenziale in data 23 dicembre 2016 (in G.U. n. 305 del 31.12.2016) Il suddetto coefficiente è stato moltiplicato per il saggio legale dell'0,10% (come fissato dal D.M. 7 dicembre 2016, in G.U. n. 291 del 14.12.2016), in vigore dal 1° gennaio 2017, ottenendo la percentuale del valore di Usufrutto; al valore della Piena Proprietà è stato detratto il prodotto ottenuto (ovvero la percentuale del valore di Usufrutto) ottenendo così il valore della Nuda Proprietà. Il valore della Nuda Proprietà è stato moltiplicato per 1/2 in modo tale ad ottenere il valore di 1/2 della Nuda Proprietà (essendo stati pignorati i Diritti di Nuda Proprietà pari ad 1/2) e quindi abbiamo: $350 \times 0,10\% = 35\% = \text{valore Usufrutto}$ $100\% - 35\% = 65\% \text{ valore Nuda Proprietà}$; $65\% \times 1/2 = 32,5\% \text{ valore } 1/2 \text{ Nuda proprietà}$.

Pertanto, come si evince dal prospetto riportato sotto, il Valore Commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 sarà pari a circa € 502,38 arrotondato ad € 500,00 (cinquecento/00 Euro).

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita

Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 242, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 125,00

Alla luce della situazione complessiva esposta, tenuto conto dei "Valori Agricoli Medi" per tipi di coltura pubblicati dalla Provincia di Teramo attualmente disponibili, si ritiene che il valore al metro quadro commerciale relativo alla particella di terreno censita al foglio 73 particella 242 con superficie catastale di mq. 1500,00, avente Qualità bosco ceduo sia pari ad € 0,255/mq., arrotondato a € 0,26/mq. di conseguenza il suo valore commerciale, riferito ai Diritti di Piena Proprietà si aggira intorno a € 390,00.

Per il calcolo della quota in percentuale del valore commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 è stata considerata l'età dell'usufruttuaria, pari a 73 anni, a cui corrisponde un coefficiente pari a 350, come da tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni approvata con il Decreto interdirigenziale in data 23 dicembre 2016 (in G.U. n. 305 del 31.12.2016) Il suddetto coefficiente è stato

moltiplicato per il saggio legale dell'0,10% (come fissato dal D.M. 7 dicembre 2016, in G.U. n. 291 del 14.12.2016), in vigore dal 1° gennaio 2017, ottenendo la percentuale del valore di Usufrutto; al valore della Piena Proprietà è stato detratto il prodotto ottenuto (ovvero la percentuale del valore di Usufrutto) ottenendo così il valore della Nuda Proprietà. Il valore della Nuda Proprietà è stato moltiplicato per 1/2 in modo tale ad ottenere il valore di 1/2 della Nuda Proprietà (essendo stati pignorati i Diritti di Nuda Proprietà pari ad 1/2) e quindi abbiamo: $350 \times 0,10\% = 35\%$ = valore Usufrutto $100\% - 35\% = 65\%$ valore Nuda Proprietà; $65\% \times 1/2 = 32,5\%$ valore 1/2 Nuda proprietà.

Pertanto, come si evince dal prospetto riportato sotto, il Valore Commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 sarà pari a circa € 126,75 arrotondato ad € 125,00 (centoventicinque/00 Euro).

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita

Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 260, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 104.000,00

Alla luce della situazione complessivamente esposta, tenuto conto dei "valori aree edificabili in relazione al nuovo P.R.G." indicati dal Comune di Teramo e pubblicati sul proprio sito internet, che indicano per i terreni edificabili con destinazione urbanistica C1 di questa zona del Comune di Teramo (microzona 5) un valore al mq. che varia tra i € 35,26/mq. e i € 60,45/mq., si ritiene che il valore al metro quadro commerciale relativo alla particella di terreno censita al foglio 73 particella 260 con superficie catastale di mq. 6400,00, con sia pari ad € 50,00/mq.; di conseguenza il suo valore commerciale, riferito ai Diritti di Piena Proprietà si aggira intorno a € 320.000,00.

Per il calcolo della quota in percentuale del valore commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 è stata considerata l'età dell'usufruttuaria, pari a 73 anni, a cui corrisponde un coefficiente pari a 350, come da tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni approvata con il Decreto interdirigenziale in data 23 dicembre 2016 (in G.U. n. 305 del 31.12.2016) Il suddetto coefficiente è stato moltiplicato per il saggio legale dell'0,10% (come fissato dal D.M. 7 dicembre 2016, in G.U. n. 291 del 14.12.2016), in vigore dal 1° gennaio 2017, ottenendo la percentuale del valore di Usufrutto; al valore della Piena Proprietà è stato detratto il prodotto ottenuto (ovvero la percentuale del valore di Usufrutto) ottenendo così il valore della Nuda Proprietà. Il valore della Nuda Proprietà è stato moltiplicato per 1/2 in modo tale ad ottenere il valore di 1/2 della Nuda Proprietà (essendo stati pignorati i Diritti di Nuda Proprietà pari ad 1/2) e quindi abbiamo: $350 \times 0,10\% = 35\%$ = valore Usufrutto $100\% - 35\% = 65\%$ valore Nuda Proprietà; $65\% \times 1/2 = 32,5\%$ valore 1/2 Nuda proprietà.

Pertanto, come si evince dal prospetto riportato sotto, il Valore Commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 sarà pari a circa € 104.000,00 (Centoquattromila/00 Euro).

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita

Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 748, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 67.340,00

Tenendo conto della situazione complessivamente esposta, per la determinazione del valore al metro quadro commerciale della particella di terreno n. 748 avente una superficie catastale di mq. 10.360,00 di cui mq. 6423,20 con destinazione urbanistica E2 e mq. 3936,80 con destinazione urbanistica C1 si è tenuto conto sia dei "Valori Agricoli Medi" per tipi di coltura pubblicati dalla Provincia di Teramo attualmente disponibili e sia dei "Valori aree edificabili in relazione al nuovo P.R.G." indicati dal Comune di Teramo e pubblicati sul proprio sito internet. La somma tra il valore commerciale della porzione con destinazione urbanistica E2, calcolato considerando un valore al metro quadro commerciale pari ad € 1,336/mq. (valore relativo ad un terreno con qualità seminativo arborato) e il valore commerciale della porzione con

destinazione urbanistica C1, calcolato considerando un valore al metro quadro commerciale di € 50,00/mq., ha determinato il valore commerciale complessivo dell'intera particella di terreno. Il valore commerciale complessivo dell'intera particella è stato diviso per la sua superficie ottenendo un valore al metro quadro commerciale pari a € 19,82/mq. arrotondato ad € 20,00/mq. Pertanto si ritiene che il valore al metro quadro commerciale relativo alla particella di terreno censita al foglio 73 particella 748 con superficie catastale di mq. 10360,00, sia pari ad € 20,00/mq.; di conseguenza il suo valore commerciale, riferito ai Diritti di Piena Proprietà si aggira intorno a € 207.200,00.

Per il calcolo della quota in percentuale del valore commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 è stata considerata l'età dell'usufruttuaria, pari a 73 anni, a cui corrisponde un coefficiente pari a 350, come da tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni approvata con il Decreto interdirigenziale in data 23 dicembre 2016 (in G.U. n. 305 del 31.12.2016) Il suddetto coefficiente è stato moltiplicato per il saggio legale dell'0,10% (come fissato dal D.M. 7 dicembre 2016, in G.U. n. 291 del 14.12.2016), in vigore dal 1° gennaio 2017, ottenendo la percentuale del valore di Usufrutto; al valore della Piena Proprietà è stato detratto il prodotto ottenuto (ovvero la percentuale del valore di Usufrutto) ottenendo così il valore della Nuda Proprietà. Il valore della Nuda Proprietà è stato moltiplicato per 1/2 in modo tale ad ottenere il valore di 1/2 della Nuda Proprietà (essendo stati pignorati i Diritti di Nuda Proprietà pari ad 1/2) e quindi abbiamo: $350 \times 0,10\% = 35\%$ = valore Usufrutto $100\% - 35\% = 65\%$ valore Nuda Proprietà; $65\% \times 1/2 = 32,5\%$ valore 1/2 Nuda Proprietà.

Pertanto, come si evince dal prospetto riportato sotto, il Valore Commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 sarà pari a circa € 67.340,00 (Sessantasettemilatrecentoquaranta/00 Euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato Civile Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	646,06 mq	900,00 €/mq	€ 581.454,00	50,00	€ 291.000,00
Bene N° 4 - Terreno Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	1240,00 mq	50,00 €/mq	€ 62.000,00	32,50	€ 20.150,00
Bene N° 5 - Terreno Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	1310,00 mq	1,18 €/mq	€ 1.545,80	32,50	€ 500,00
Bene N° 6 - Terreno Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	1500,00 mq	0,26 €/mq	€ 390,00	32,50	€ 125,00
Bene N° 7 - Terreno Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	6400,00 mq	50,00 €/mq	€ 320.000,00	32,50	€ 104.000,00
Bene N° 8 - Terreno Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	10360,00 mq	20,00 €/mq	€ 207.200,00	32,50	€ 67.340,00
Valore di stima:					€ 483.115,00

Valore di stima: € 483.115,00
 Deprezzamento del 10,00 % circa
Valore finale di stima: € 435.000,00

Pertanto il valore commerciale (valore di stima) dei Diritti pari di 1/2 della Piena Proprietà del Bene N. 3 e dei Diritti pari a 1/2 della Nuda Proprietà dei Beni N. 4, 5, 6, 7 e 8 oggetto di stima e facenti parte Lotto n. 3, è determinato in complessivi € 483.115,00 (Quattrocentottantemilacentoquindici/00 Euro).

Il valore dei beni in procedura, proposti per la vendita, stimati a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, alla limitata garanzia di evizione, delle modalità di pagamento, delle spese per le cancellazioni delle formalità, degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 435.000,00 (Quattrocentotrentacinquemila/00 Euro) in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 10% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione alla 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 24/02/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Giuseppe Marcello

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it