

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Aggiornamento Perizia di stima dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Dominicis Mario,
nell'Esecuzione Immobiliare 29/2014 del R.G.E., relativa al Lotto n. 3

promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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	12
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	12
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	13
Confini	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	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	13
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	13
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	14
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	14
Consistenza	14
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	15
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	15
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	16
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	16
Cronistoria Dati Catastali	17
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	17



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	18
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	19
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	19
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	20
Dati Catastali	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	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	21
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	22
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	22
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	22
Precisazioni	22
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	24
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	27
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	27
Patti	27
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	27
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	27
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	27
Stato conservativo	27
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	27
Caratteristiche costruttive prevalenti	27
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	29
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	29
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	29
Stato di occupazione	30
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	30



Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	30
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	30
Provenienze Ventennali.....	30
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	36
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	38
Formalità pregiudizievoli.....	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	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	42
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	43
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	43
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	44
Normativa urbanistica.....	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
Regolarità edilizia.....	47
Bene N° 3 - Fabbricato Civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	47
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	49
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	49
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	49
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	49
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	49
Stima.....	50
Lotto 3	50



INCARICO

A seguito della relazione del 01/09/2016 a firma dell' 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 01/09/2016, stante una situazione di litispendenza esecutiva, dispone riunirsi le procedure contrassegnate dal numero diruolo 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.

A seguito dell'istanza del delegato alla vendita e custode, Dott. Andrea Partenza del 26.05.2022, in merito alla necessità di acquisire un aggiornamento dei valori di stima dei terreni di cui al lotto n.3, il giudice dell'esecuzione in data 27.07.2022 emetteva una ordinanza e fissava all'esperto Arch. Di Giuseppe termine di trenta giorni per l'aggiornamento della stima del lotto n.3 e della pertinente modifica della relazione di stima.

In data 08.08.2022, l'esperto Arch. Marcello Di Giuseppe inoltrava al G.E. risposta di rinuncia all'incarico per incompatibilità, in quanto attualmente in forza presso l'ufficio sisma del Comune di Torricella in qualità di istruttore tecnico.

In data 25.08.2022 il G.E. Dott.ssa Ninetta D'ignazio nominava in sostituzione lo scrivente Geom. Mario De Dominicis.

All'udienza del 25.08.2022, il sottoscritto Geom. Mario De Dominicis, con studio in via Vittorio Veneto, n.9, 64016 Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studio3emme@tin.it , Pec: mario.dedominicis@geopec.it, Tel. 338.3948638, fax 0861.842590, veniva nominato esperto ex art.568 c.p.c. e in data 30.08.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



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 di Nuda Proprietà e 1/2 di Usufrutto.
- Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali , 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 E2-Zone agricole normali , 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 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 fuori terra, 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 pe 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.

In data 13/09/2022, il sottoscritto previo avviso delle parti e alla presenza del delegato e custode Dott. Andrea Partenza, ha svolto il sopralluogo dei beni in oggetto, effettuando le dovute indagini e ricognizioni generali, e conferma il contenuto della documentazione precedentemente depositata dal CTU Arch. Marcello Di Giuseppe, relativamente agli elaborati grafici del rilievo dello stato attuale dei fabbricati e alla documentazione fotografica.

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 in zona E2-Zone agricole normali, 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 in zona E2-Zone agricole normali, 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 in zona 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 E2-Zone agricole normali.

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 E2-Zone agricole normali.

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 Zona E2 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* ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

**** *Omissis* ****

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

**** *Omissis* ****

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

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

**** *Omissis* ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

**** *Omissis* ****

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

**** *Omissis* ****

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

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

**** *Omissis* ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

**** *Omissis* ****

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

**** *Omissis* ****

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

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

**** *Omissis* ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

**** *Omissis* ****

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

**** *Omissis* ****

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

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

**** **Omissis** ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

**** **Omissis** ****

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

**** **Omissis** ****



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

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

**** **Omissis** ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

**** **Omissis** ****

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

**** **Omissis** ****

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 Lattanzi Rosina salvo altri o variati, con strada comunale, con strada interpoderale, con proprietà Di Ottavio Alfonso 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	282,76 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 agricola normale	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. 182 del 28.09.2022 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. 182 del 28.09.2022 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. 182 del 28.09.2022 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 agricola normale	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. 182 del 28.09.2022 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 agricola normale	10360,00 mq	10360,00 mq	1,00	10360,00 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. 182 del 28.09.2022 rilasciato dal Comune di Teramo.

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 24/09/2022 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 24/09/2022 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 24/09/2022 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	**** <i>Omissis</i> ****	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	**** <i>Omissis</i> ****	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	**** <i>Omissis</i> ****	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	**** <i>Omissis</i> ****	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 24/09/2022 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	**** <i>Omissis</i> ****	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	**** <i>Omissis</i> ****	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 24/09/2022 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 24/09/2022 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) **** **Omissis** ****, società esecutata, ha sede in Teramo con codice fiscale **** **Omissis** ****, **** **Omissis** ****, soggetto esecutato, è nata **** **Omissis** ****, codice fiscale **** **Omissis** ****, e ivi residente alla fraz. Villa Romita.
- 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** **** codice fiscale **** **Omissis** **** e **** **Omissis** ****, con sede in Teramo 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** **** 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) 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** **** e contro **** **Omissis** **** con sede in Teramo 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** **** e contro **** **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** ****
- 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 **** **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) 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** **** 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;
- 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** **** e **** **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 Notaio Vincenti Ennio 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 sé 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 fuori terra (piano terra). Il tetto è a tipologia a falde; esso, per la porzione di fabbricato con struttura portante in c. a., è in latero-cemento, 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 porcellanato, 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. 182 del 28.09.2022, 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 E2-zone agricole normali.

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. 182 del 28.09.2022, 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. 182 del 28.09.2022, 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. 182 del 28.09.2022, 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 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. 6400,00 (64 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. 182 del 28.09.2022, 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 la seguente destinazione urbanistica: Zona E2- Zone agricole normali.

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			
Dal 25/09/1987 al	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cessione di Diritti a Titolo Oneroso			

03/08/1994		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenti Ennio	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
Dal 03/08/1994 al 20/10/1997	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bracone Giovanni Battista	03/06/1994	74313	
		Trascrizione			
Dal 20/10/1997	**** Omissis ****	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°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Costantini Andrea	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°
		Vincenti Ennio	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°
		Bracone Giovan Battista	03/08/1994	74313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio	01/09/1994	9118	5959

		di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Costantini Andrea	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°
		Vincenti Ennio	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°
		Bracone Giovan Battista	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°
		Costantini Andrea	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°
		Vincenti Ennio	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°
		Bracone Giovan Battista	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°
		Costantini Andrea	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°
		Vincenti Ennio	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°
		Bracone Giovan Battista	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°
		Costantini Andrea	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

		II.)			
		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°
		Vincenti Ennio	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°
		Bracone Giovan Battista	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°
		Costantini Andrea	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).



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** ****
Capitale: € 600.000,00 Rogante: Genua Nicola 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** ****
Capitale: € 850.000,00 Rogante: Vincenti Ennio 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: Vincenti Ennio
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** ****

- **Atto DOMANDA GIUDIZIALE per accertamento di diritti reali dal Tribunale di Teramo il 28/06/2022 Rep. n. 3677/2022**

Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 08/07/2022

Reg. gen. 11186 - Reg. part. 8296

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

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** ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Capitale: € 65.000,00
Rogante: Vincenti Ennio
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: Vincenti Ennio

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* ****

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: Vincenti Ennio
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: Vincenti Ennio
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: Vincenti Ennio

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. 182 del 28.09.2022 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 95,6% 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 E2-Zone agricole normali;

Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 23,7% 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 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 86,3% 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% 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 E2-Zone agricole normali;
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 in Zona E2-Zone agricole normali;
Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 43,2% 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.

Il tutto viene meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 182 del 28.09.2022 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. 182 del 28.09.2022 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 95,6% 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 E2-Zone agricole normali;
Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 23,7% 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 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 86,3% 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% 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 E2-Zone agricole normali;
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 in Zona E2-Zone agricole normali;
Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 43,2% 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.

Il tutto viene meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 182 del 28.09.2022 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 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".

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".



STIMA

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 700,00 €/mq. e i 1000,00 €/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 2021 e PRIMO SEMESTRE 2022), 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 (settembre 2022) 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 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: € 595,00

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 210 con superficie catastale di mq. 1.240,00, avente Qualità seminativo arborato, sia pari ad € 1,336/mq., di conseguenza il suo valore commerciale, riferito ai Diritti di Piena Proprietà si aggira intorno a € 1.656,64, arr. Euro 1.700,00.

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 78 anni.

Tenendo conto delle tabelle "usufrutto vitalizio" (tasso di interesse legale 1,25% dal 1° gennaio 2022), il valore dell'usufrutto è pari al 30% ed il valore della nuda proprietà è pari al 70%.

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: EURO 1.700,00 X 0,70 X ½ = EURO 595,00.

Pertanto, come si evince dal riportato sotto, il Valore Commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 sarà pari a circa € 595,00 (Cinquecentonovantacinque/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: € 540,00
 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 € 1.545,00.
 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 78.
 Tenendo conto delle tabelle "usufrutto vitalizio" (tasso di interesse legale 1,25% dal 1° gennaio 2022), il valore dell'usufrutto è pari al 30% ed il valore della nuda proprietà è pari al 70%.
 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: EURO 1545,00 X 0,70 X ½ = EURO 540,00.
Pertanto, come si evince dal riportato sotto, il Valore Commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 sarà pari a circa € 540,00 (Cinquecentoquaranta/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: € 137,00
 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 stato considerata l'età dell'usufruttuaria, pari a 78 anni.
 Tenendo conto delle tabelle "usufrutto vitalizio" (tasso di interesse legale 1,25% dal 1° gennaio 2022), il valore dell'usufrutto è pari al 30% ed il valore della nuda proprietà è pari al 70%.
 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: EURO 390,00 X 0,70 X ½ = EURO 136,50.
Pertanto, come si evince dal riportato sotto, il Valore Commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 sarà pari a circa arr. € 137,00 (Centotrentasette/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: € € 2.650,00
 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 260 con superficie catastale di mq. 6.400,00, 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 € 7.545,60.
 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 78 anni.
 Tenendo conto delle tabelle "usufrutto vitalizio" (tasso di interesse legale 1,25% dal 1° gennaio 2022), il valore dell'usufrutto è pari al 30% ed il valore della nuda proprietà è pari al 70%.
 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: EURO 7.545,60 X 0,70 X ½ = EURO 2.640,96.



Pertanto, come si evince dal riportato sotto, il Valore Commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 sarà pari a circa arr. € 2.650,00 (Duemilaseicentocinquanta/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: € 4.850,00

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 748 con superficie catastale di mq. 10.360,00, avente Qualità seminativo arborato sia pari ad € 1,336/mq., di conseguenza il suo valore commerciale, riferito ai Diritti di Piena Proprietà si aggira intorno a € 13.840,96.

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 78 anni.

Tenendo conto delle tabelle "usufrutto vitalizio" (tasso di interesse legale 1,25% dal 1° gennaio 2022), il valore dell'usufrutto è pari al 30% ed il valore della nuda proprietà è pari al 70%.

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: EURO 13.840,96 X 0,70 X 1/2 = EURO 4.844,34.

Pertanto, come si evince dal riportato sotto, il Valore Commerciale dei Diritti di Nuda Proprietà pari a 1/2 sarà pari a circa arr. € 4.850,00 (Quattromilaottocentocinquanta/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	1.240,00 mq	1,336 €/mq	€ 1.656,64	35,00	€ 595,00
Bene N° 5 - Terreno Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	1.310,00 mq	1,18 €/mq	€ 1.545,80	35,00	€ 540,00
Bene N° 6 - Terreno Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	1.500,00 mq	0,26 €/mq	€ 390,00	35,00	€ 137,00
Bene N° 7 - Terreno Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	6.400,00 mq	1,179 €/mq	€ 7.545,60	35,00	€ 2.650,00
Bene N° 8 - Terreno Teramo (TE) - Frazione Villa Romita	10.360,00 mq	1,336 €/mq	€ 13.840,96	35,00	€ 4.850,00
Valore di stima:					€ 299.772,00

Valore di stima: € 299.772,00

Deprezzamento del 10,00 % circa

Valore finale di stima: € 270.000,00

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 € 270.000,00 (Duecentosettantamila/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 € 270.000,00 (Duecentosettantamila/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 30/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mario De Dominicis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

