

TRIBUNALE DI TERAMO

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Stefano Ivano, nell'Esecuzione Immobiliare 334/2016 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE® **** *Omissis* ****
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T.....	8
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T.....	8
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T.....	9
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T.....	9
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T.....	9
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T.....	10
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T.....	11
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T.....	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T.....	12
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T.....	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T.....	13

Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	14
Patti	14
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	14
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	14
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	14
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	15
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	15
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	16
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	17
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	18
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	18
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	19
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	21
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	23
Normativa urbanistica	23

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca,
piano T24

Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca,
piano T24

Regolarità edilizia25

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca,
piano T25

Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca,
piano T25

Vincoli od oneri condominiali26

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca,
piano T26

Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca,
piano T26

L28

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MISSING
1208-5

In data 12/01/2017, il sottoscritto Geom. Di Stefano Ivano, con studio in Frazione Ornano Grande - 64042 - Colledara (TE), email ivano.distefano@tin.it, PEC ivano.di.stefano@geopec.it, Tel. 0861 699 332- 392 10 42 892, Fax 0861 199 1228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T
- **Bene N° 2** - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T
- **Bene N° 2** - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBITATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Trattasi di piccolo complesso sportivo composto da n.2 campi di calcio a 5 delle dimensioni di circa 40x 20 metri con relativi locali accessori adibiti a C.T. e spogliatoi e area di pertinenza/corte (part. 305), parcheggi a servizio del piccolo complesso sportivo ma ricadenti su altre particelle di terreno; è possibile accedere ai beni tramite accesso carrabile posizionato direttamente sulla viabilità comunale che consente di arrivare in Contrada Carapollo, inoltre è possibile raggiungere i beni anche tramite la SP19 e viabilità comunale. Si precisa infine che oggetto della presente procedura è anche un terzo campo da calciotto ricadente su altra particella (n.297) ed individuato con il bene n.2.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBITATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Trattasi di n.4 appezzamenti di terreno, comunicanti con il complesso sportivo riportato al bene n.1; con precisione sulla particella n.297 è ubicato un campo da calciotto delle dimensioni di circa 60x30 mt, mentre gli altri appezzamenti sono in parte a servizio del piccolo complesso ed in parte utilizzati come parcheggi dello stesso. L'accesso ai beni è garantito da due cancelli carrabili posti rispettivamente sulle particelle n.305 e n.304, direttamente comunicanti con la viabilità comunale che consente di giungere al vicino capoluogo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBITATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

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

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBITATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Esiste corrispondenza tra il titolare catastale ed i diritti pignorati.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Esiste corrispondenza tra il titolare catastale ed i diritti pignorati.

CONFINI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

L'intero complesso sportivo, ad eccezione delle particelle di terreno (n.292 e n.294) attualmente utilizzate in parte come parcheggi e della particella n.297 su cui è collocato il terzo campo da calcio (particelle descritte nel bene n.2 della presente stima), confina sul lato sud con la viabilità comunale individuata al N.C.T. del Comune di Teramo con il foglio n.77 particella n.262 di proprietà quindi del Comune di Teramo, sul lato nord con la particella n.294 di proprietà del sig. **** Omissis **** e oggetto anch'essa di stima, sul lato est con la particella n.306 di proprietà della società **** Omissis ****, e sul lato ovest con la particelle n.304 di proprietà del sig. **** Omissis **** e oggetto anch'essa di stima.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Le particelle n.297 e n.304, confinano sul lato sud con la viabilità comunale individuata al N.C.T. del Comune di Teramo con il foglio n.77 particelle n.257-262 di proprietà quindi del Comune di Teramo, sul lato nord con le particelle n.292-294 oggetto anch'esse di stima, sul lato est con la particella n.284 oggetto della presente stima e sul lato ovest con le particelle n.296 e n.298 rispettivamente di proprietà della società **** Omissis **** con sede in Teramo e della **** Omissis ****; le

particelle n.292 e n.294, confinano a sud con le particelle n.284-304-297 oggetto della presente stima, a nord con le particelle n.291 e n.293 di proprietà della **** Omissis ****, ad est sempre con la particella n.293 e ad ovest con la particella n.43 di proprietà sempre della **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Campi da calcetto/calciotto	1654,00 mq	1654,00 mq	0,25	413,50 mq	0,00 m	T
Locali accessori/spogliatoi/CT	88,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	0,00 m	T
Area di pertinenza/corte	2553,00 mq	2553,00 mq	0,10	255,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				773,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				773,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito ai locali accessori, si precisa che le altezze interne risultano essere variabili; con precisione negli ambienti adibiti a spogliatoi e docce l'altezza varia da un minimo di circa 2,50 ml ad un massimo di circa 2,90 ml, mentre i restanti ambienti presentano un'altezza pari a circa 2,50 ml.

In merito alle aree dei campi da calcetto (part. 284-285) e delle pertinenze (part. 305), sono state prese in considerazione le superfici catastali delle stesse e dovranno essere considerate nello stato di fatto e di diritti in cui si trovano.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Campi da calcetto/calciotto	1980,00 mq	1980,00 mq	0,25	495,00 mq	0,00 m	T
Area di pertinenza/corte/parcheggi	10095,00 mq	10095,00 mq	0,10	1009,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1504,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1504,50 mq		

In merito all'area del campo da calciotto(part.297), è stata presa in considerazione la superficie del campo recintata e pari a circa 62x32 mt., mentre per le aree di pertinenza al complesso è stata considerata la superficie catastale degli stessi senza effettuare alcun rilievo planimetrico, e pertanto dovranno essere considerate nello stato di fatto e di diritti in cui si trovano.

Si precisa infine che la recinzione posta sul lato nord delle particelle n.292 e n.294, di certo non rappresentano il confine catastale, in quanto è stata instaurata una servitù di passaggio a favore dei terreni confinanti e pertanto nello stato di fatto la superficie dei terreni risulta essere inferiore a quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/2003 al 21/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 284, Zc. 2 Categoria D6 Rendita € 3.888,00 Piano T Graffato 285,286,305
Dal 21/06/2005 al 22/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 284, Zc. 2 Categoria D5 Rendita € 3.888,00 Piano T Graffato 285,286,305
Dal 22/07/2009 al 05/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 284, Zc. 2 Categoria D6 Rendita € 3.888,00 Piano T Graffato 285,286,305

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2001 al 21/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 292 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 95 Reddito dominicale 2,46 Reddito agrario € 2,67
Dal 21/06/2005 al 01/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 292

		Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 95 Reddito dominicale 2,46 Reddito agrario € 2,67
Dal 01/12/2008 al 21/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 292 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 95 Reddito dominicale 2,46 Reddito agrario € 2,67
Dal 21/02/2015 al 09/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 292 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 95 Reddito dominicale 2,46 Reddito agrario € 2,67

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che è stata riportata la cronistoria solo della particella n.292 in quanto i passaggi di proprietà delle altre particelle (294-297-304) risultano essere gli stessi, con medesimi proprietari e atti pubblici di compravendita e permuta; si riportano pertanto i soli dati completi delle restanti particelle:

- Foglio n.77 particella n.294, qualità incolto produttivo, classe unica, superficie catastale 00 79 25, RD € 0,82 RA € 0,41;
- Foglio n.77 particella n.297, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 00 29 90, RD € 13,90 RA € 13,13;
- Foglio n.77 particella n.304, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00 03 65, RD € 1,13 RA € 1,23.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	77	284		2	D6				3888	T	285,286,305

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato ed attenta analisi cartacea, si è riscontrato che i beni risultano essere correttamente riportati nelle mappe catastali, mentre in merito alle planimetrie catastali, la sola particella n.286 (locali accessori/spogliatoi) presenta delle piccole difformità rispetto allo stato di fatto; con precisione un portico risulta essere chiuso e adibito a locale tecnico, oltre a piccole

variazioni della disposizione interna e delle altezze. Per quanto appena descritto, occorrerà effettuare un atto di aggiornamento catastale (pratica DOCFA) per depositare le planimetrie catastali corrispondenti allo stato di fatto dei beni.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

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
77	292				Seminativo	3	00 07 95	2,46	2,67	
77	294				Incolto produttivo	U	00 79 25	0,82	0,41	
77	297				Seminativo arborato	2	00 29 90	13,9	13,13	
77	304				Seminativo	3	00 03 65	1,13	1,23	

Corrispondenza catastale

Come già precedentemente indicato, sulla particella n.297 è ubicato un campo da calcio e pertanto lo stesso allo stato attuale non risulta censito al catasto urbano ed occorrerà effettuare un atto di aggiornamento catastale per permettere l'inserimento dello stesso in mappa ed il deposito della relativa planimetria catastale (pratiche PREGEO e DOCFA); in merito agli altri appezzamenti di terreno, essendo attualmente utilizzati come pertinenze e parcheggi del complesso sportivo, la qualità di coltura indicata in catasto non corrisponde con quella esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Dalle ricerche effettuate, la società esecutata **** Omissis **** ha sede a Teramo in **** Omissis ****, con P.IVA **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** risulta essere amministratore unico della società.

Si è provveduto ad effettuare apposita richiesta presso l'ufficio tributi del Comune di Teramo, per una situazione dettagliata in merito al pagamento dei tributi comunali, dalla quale è emerso quanto segue: la società **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis ****, esecutati, presentano una situazione debitoria nei confronti del Comune di Teramo per una somma complessiva pari ad € 15.142,00 e riferita ai mancati pagamenti IMU per gli anni 2012-2013-2014-2015-2016-2017; si precisa che tale situazione

potrà essere oggetto di variazione nel tempo.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Si è provveduto ad effettuare apposita richiesta presso l'ufficio tributi del Comune di Teramo, per una situazione dettagliata in merito al pagamento dei tributi comunali, dalla quale è emerso quanto segue: la società **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis ****, esegutati, presentano una situazione debitoria nei confronti del Comune di Teramo per una somma complessiva pari ad € 15.142,00 e riferita ai mancati pagamenti IMU per gli anni 2012-2013-2014-2015-2016-2017; si precisa che tale situazione potrà essere oggetto di variazione nel tempo.

PATTI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Come già indicato nei precedenti paragrafi, i beni oggetto della presente stima sono sottoposti a contratto di locazione commerciale con scadenza 01/08/2020 e non si è a conoscenza di altri patti.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Come già indicato nei precedenti paragrafi, i beni oggetto della presente stima sono sottoposti a contratto di locazione commerciale con scadenza 01/08/2020 e non si è a conoscenza di altri patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

I beni oggetto di stima e riportati nel presente bene n.1, sono costituiti da n.2 campi da calcetto e relativi locali accessori composti da spogliatoi e vani tecnici; allo stato attuale il campo da calcetto posto più a monte ed individuato con la particella n.284, è del tutto inutilizzabile in quanto il manto di erba sintetica risulta distaccato e deteriorato per circa 1/3 del campo e pertanto lo stesso va rimosso ed occorrerà porre in opera un nuovo manto con l'eventuale verifica della base in battuto. Il campo da calcetto identificato con la particella n.285, presenta il manto in erba sintetica completamente usurato e deteriorato, pertanto anche in questo caso occorrerà effettuare la sostituzione dello stesso. Per quanto riguarda i locali adibiti a spogliatoi/servizi e vani tecnici, occorre precisare che lo stato conservativo sembra essere discreto, anche se i locali non presentano finiture e materiali di pregio. L'area di pertinenza ai spogliatoi ha una pavimentazione in battuto di cemento apparentemente in buono stato, mentre l'ingresso e la restante area è adibita in parte a verde ed in parte a vie di accesso coperte con del brecciolino.

In merito agli impianti di acqua calda sanitaria e di illuminazione dei campetti e dell'intero complesso, occorrerà di certo effettuare una verifica degli stessi con eventuali opere di adeguamento.

In conclusione si può di certo affermare che lo stato conservativo dell'intero complesso sportivo, allo stato attuale risulta essere mediocre con consistenti interventi di manutenzione e adeguamento da effettuare.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

I beni oggetto di stima e riportati nel presente bene n.2, sono costituiti da n.1 campo da calcio e da appezzamenti di terreno attualmente utilizzati in parte come accesso al complesso ed in parte come parcheggi di pertinenza; allo stato attuale il campo da calcio posto più a valle e posizionato sulla particella n.297, viene utilizzato e presenta uno stato conservativo discreto, anche se il manto in erba sintetica risulta essere deteriorato.

Gli appezzamenti di terreno utilizzati come pertinenza del complesso, sono destinati in parte a verde ed in parte presentano un fondo con semplice brecciolino (parte adibita ad ingresso e a parcheggi).

In merito all'impianto di illuminazione dei campetti e dell'intero complesso, occorrerà di certo effettuare una verifica degli stessi con eventuali opere di adeguamento.

In conclusione si può affermare che lo stato conservativo di questa parte del complesso sportivo, allo stato attuale risulta essere discreto con piccoli interventi di manutenzione e adeguamento eventualmente da effettuare.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

I beni oggetto della presente stima non risultano inseriti in alcun contesto condominiale, e pertanto non presentano parti comuni, ma solo beni e corte di proprietà esclusiva.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

I beni oggetto della presente stima non risultano inseriti in alcun contesto condominiale, e pertanto non presentano parti comuni, ma solo beni di proprietà esclusiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù e/o altro vincolo gravante sugli immobili oggetto della presente stima. Si precisa che tra gli immobili del presente lotto riportati al bene n.1 e al bene n.2, in mappa viene ancora rappresentata la presenza di un fosso, che da verifiche effettuate risulta essere completamente chiuso, ed inoltre da quanto riferito dagli esecutari, la chiusura dello stesso che risale a più di venti anni fa venne regolarmente autorizzata.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Si precisa che sulle particelle n.292 e n.294 è stata istituita una servitù di passaggio a favore del fondo servente allora di proprietà della sig.ra **** Omissis ****; la servitù costituita è di transito per una larghezza adeguata al passaggio di mezzi meccanici per la lavorazione dei terreni, per attraversamento di tubi interrati e/o in superficie a scopo di irrigazione. Detta servitù è stata trascritta a Teramo il **** Omissis **** al Reg. Part. **** Omissis **** e Reg. Gen. **** Omissis ****.

Si precisa che tra gli immobili del presente lotto riportati al bene n.1 e al bene n.2, in mappa viene ancora rappresentata la presenza di un fosso, che da verifiche effettuate risulta essere completamente chiuso, ed inoltre da quanto riferito dagli esecutari, la chiusura dello stesso che risale a più di venti anni fa venne regolarmente autorizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Come già descritto in precedenza, i beni oggetto della presente stima sono costituiti da un piccolo complesso sportivo composto da n.2 campi da calcetto delle dimensioni 40x20 metri circa, n.1 campo da calcio delle dimensioni 60x30 metri circa, una struttura adibita a spogliatoi e servizi, area di pertinenza e appezzamenti di terreni adibiti in parte ad ingresso e parcheggi ed in parte ad area verde; mentre i campi più a valle sono collegati da strada bianca, il campo più a monte è raggiungibile da apposito marciapiede, in quanto i campi sono disposti su tre livelli differenti e comunque tutti collegati con i locali spogliatoi. I beni sono situati in località Carapollo Terrabianca del Comune di Teramo e sono facilmente raggiungibili tramite viabilità comunale, anche se con strada un po' dissestata; la zona risulta essere alquanto isolata ma posta a pochi km dal vicino capoluogo della città di Teramo. L'intera area in questione, sul lato sud risulta delimitata da muretto in c.a. con sovrastante rete metallica, mentre sui restanti lati con semplice recinzione metallica sorretta da paletti metallici e non in buone condizioni; gli ingressi sono garantiti da due cancelli carrabili di grande dimensioni. I tre campi da calcetto/calcio sono a loro volta delimitati da recinzioni metalliche alte circa 4/5 metri e sorrette da pali/tubolari metallici, e sono inoltre dotati di illuminazione notturna.

Come già indicato nei precedenti paragrafi, il manto dei campi è stato realizzato in erba sintetica ed allo stato attuale le condizioni sono mediocri; con precisione il campo identificato con la particella n.284 risulta essere praticamente inutilizzabile a causa del distacco del manto in erba sintetica, e pertanto occorrerà sostituire lo stesso e verificare la base/piano di appoggio; il campo identificato con la particella n.285 ha il manto in erba sintetica completamente usurato e pertanto occorre effettuare la sostituzione dello stesso e anche in questo caso la verifica della base/piano di appoggio; il campo da calcio sembra in condizioni discrete anche se in questo caso il manto in erba sintetica risulta leggermente deteriorato.

In merito all'impianto di illuminazione dei campi, occorrerà di certo effettuare una verifica dello stesso ed eventualmente opere di adeguamento alle vigenti normative.

I locali adibiti a spogliatoio, sono composti da un piccolo portico di ingresso, area adibita a ricevimento/ingresso, n.2 spogliatoi con w.c. e n.5 docce ciascuno, un piccolo disimpegno con lavabo e locale tecnico posto sul retro; la struttura dello stesso è del tipo prefabbricato con pannelli esterni coibentati dello spessore di cm 4 con guide metalliche e tramezzature interne realizzate sempre con pannelli da 4 cm; essendo i pannelli troppo sottili è stata realizzata una parete in cartongesso in aderenza; le pareti interne risultano tinteggiate ed intonacate con pavimenti e rivestimenti in piastrelle in monocottura; la pavimentazione esterna di pertinenza agli spogliatoi è stata realizzata in battuto di cemento del tipo industriale; le porte interne sono del tipo in alluminio di colore bianco, così come gli infissi esterni e la porta di ingresso.

In merito agli impianti, elettrico ed idrico sanitario, sono da verificare ed eventualmente effettuare delle opere di adeguamento, inoltre per l'acqua calda è stato predisposto un piccolo impianto di pannelli solari con serbatoio di accumulo.

Come specificato in precedenza, le aree esterne di pertinenza e le particelle di terreno annesse al complesso sportivo, sono in parte utilizzate come ingresso e parcheggi ed in parte come area verde, inoltre su alcune particelle grava una servitù di passaggio e difatti la recinzione a nord non rappresenta il confine catastale ma risulta essere più arretrata.

Infine nel complesso, il centro sportivo si presenta in condizioni mediocri, con notevoli interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare, oltre ad opere di verifica ed adeguamento degli impianti.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Come già descritto in precedenza, i beni oggetto della presente stima sono costituiti da un piccolo complesso sportivo composto da n.2 campi da calcetto delle dimensioni 40x20 metri circa, n.1 campo da calcio delle dimensioni 60x30 metri circa, una struttura adibita a spogliatoi e servizi, area di pertinenza e appezzamenti di terreni adibiti in parte ad ingresso e parcheggi ed in parte ad area verde; mentre i campi più a valle sono collegati da strada bianca, il campo più a monte è raggiungibile da apposito marciapiede, in quanto i campi sono disposti su tre livelli differenti e comunque tutti collegati con i locali spogliatoi. I beni sono situati in località Carapollo Terrabianca del Comune di Teramo e sono facilmente raggiungibili tramite viabilità comunale, anche se con strada un po' dissestata; la zona risulta essere alquanto isolata ma posta a pochi km dal vicino capoluogo della città di Teramo. L'intera area in questione, sul lato sud risulta delimitata da muretto in c.a. con sovrastante rete metallica, mentre sui restanti lati con semplice recinzione metallica sorretta da paletti metallici e non in buone condizioni; gli ingressi sono garantiti da due cancelli carrabili di grande dimensioni. I tre campi da calcetto/calcio sono a loro volta delimitati da recinzioni metalliche alte circa 4/5 metri e sorrette da pali/tubolari metallici, e sono inoltre dotati di illuminazione notturna.

Come già indicato nei precedenti paragrafi, il manto dei campi è stato realizzato in erba sintetica ed allo stato attuale le condizioni sono mediocri; con precisione il campo identificato con la particella n.284 risulta essere praticamente inutilizzabile a causa del distacco del manto in erba sintetica, e pertanto occorrerà sostituire lo stesso e verificare la base/piano di appoggio; il campo identificato con la particella n.285 ha il manto in erba sintetica completamente usurato e pertanto occorre effettuare la sostituzione dello stesso e anche in questo caso la verifica della base/piano di appoggio; il campo da calcio sembra in condizioni discrete anche se in questo caso il manto in erba sintetica risulta leggermente deteriorato.

In merito all'impianto di illuminazione dei campi, occorrerà di certo effettuare una verifica dello stesso ed eventualmente opere di adeguamento alle vigenti normative.

I locali adibiti a spogliatoio, sono composti da un piccolo portico di ingresso, area adibita a ricevimento/ingresso, n.2 spogliatoi con w.c. e n.5 docce ciascuno, un piccolo disimpegno con lavabo e locale tecnico posto sul retro; la struttura dello stesso è del tipo prefabbricato con pannelli esterni coibentati dello spessore di cm 4 con guide metalliche e tramezzature interne realizzate sempre con pannelli da 4 cm; essendo i pannelli troppo sottili è stata realizzata una parete in cartongesso in aderenza; le pareti interne risultano tinteggiate ed intonacate con pavimenti e rivestimenti in piastrelle in monocottura; la pavimentazione esterna di pertinenza agli spogliatoi è stata realizzata in battuto di cemento del tipo industriale; le porte interne sono del tipo in alluminio di colore bianco, così come gli infissi esterni e la porta di ingresso.

In merito agli impianti, elettrico ed idrico sanitario, sono da verificare ed eventualmente effettuare delle opere di adeguamento, inoltre per l'acqua calda è stato predisposto un piccolo impianto di pannelli solari con serbatoio di accumulo.

Come specificato in precedenza, le aree esterne di pertinenza e le particelle di terreno annesse al complesso sportivo, sono in parte utilizzate come ingresso e parcheggi ed in parte come area verde, inoltre su alcune particelle grava una servitù di passaggio e difatti la recinzione a nord non rappresenta il confine catastale ma risulta essere più arretrata.

Infine nel complesso, il centro sportivo si presenta in condizioni mediocri, con notevoli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare, oltre ad opere di verifica ed adeguamento degli impianti.

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/08/2014
- Scadenza contratto: 01/08/2020
- Scadenza disdetta: 01/02/2020

Stato della causa in corso per il rilascio

I beni oggetto della presente stima, sono sottoposti a contratto di locazione commerciale stipulato tra la società **** Omissis **** eseguita e la società **** Omissis **** con sede a Teramo, della durata di anni 6 (sei) e rinnovabile tacitamente per altri 6 (sei) anni; il contratto scadrà il 01/08/2020 ed è stato registrato presso l'Agenzia delle entrate di Teramo il 07/08/2014 al n. **** Omissis **** serie 3T. La facoltà di recedere il contratto è solo in capo al conduttore.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Si precisa che il conduttore è stato messo a conoscenza della procedura esecutiva in atto, e pertanto a partire dal 01/08/2017, tutti i canoni di locazione saranno versati dallo stesso sul conto corrente della procedura.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/08/2014
- Scadenza contratto: 01/08/2020

Stato della causa in corso per il rilascio

I beni oggetto della presente stima, sono sottoposti a contratto di locazione commerciale stipulato tra la società **** Omissis **** esecutata, in qualità dell'allora suo legale rappresentante **** Omissis ****, e la società **** Omissis **** con sede a Teramo, della durata di anni 6 (sei) e rinnovabile tacitamente per altri 6 (sei) anni; il contratto scadrà il 01/08/2020 ed è stato registrato presso l'Agenzia delle entrate di Teramo il 07/08/2014 al n. **** Omissis **** serie 3T. La facoltà di recedere il contratto è solo in capo al conduttore.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Si precisa che il conduttore è stato messo a conoscenza della procedura esecutiva in atto, e pertanto a partire dal 01/08/2017, tutti i canoni di locazione saranno versati dallo stesso sul conto corrente della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1981 al 21/06/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Costantini	16/02/1981	19061	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	03/03/1981	1788	
		Registrazione			
Dal 21/06/2005 al 22/07/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	26/02/1981	617	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Teresa De Rosa	21/06/2005	27163	8168
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/07/2005	11017	6520
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	08/07/2005	3165	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	22/07/2009	38377	14381
Dal 22/07/2009 al 11/10/2017	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	23/07/2009	12456	7617
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	22/07/2009	5805	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1981 al 21/06/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Costantini	16/02/1981	19061	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	03/03/1981	1788	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Teramo	26/02/1981	617	
Dal 21/06/2005 al 22/07/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	21/06/2005	27163	8168
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/07/2005	11017	6520
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2009 al 21/02/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	22/07/2009	38377	14381
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	23/07/2009	12456	7617
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2015 al 11/10/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	21/02/2015	51913	23414
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	16/03/2015	3456	2669
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	13/03/2015	1398	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 05/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Teramo il 23/07/2009
Reg. gen. 12457 - Reg. part. 2970
Quota: 1/1
Importo:
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale:
Spese: €
Rogante: De Rosa Teresa
Data: 22/07/2009
N° repertorio: 38378
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 21/08/2015
Reg. gen. 10914 - Reg. part. 1497
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale:
Spese: €
Rogante: Tribunale di Rimini
Data: 14/08/2015
N° repertorio: 3915
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Teramo il 13/10/2016
Reg. gen. 13158 - Reg. part. 2025
Quota: 1/1
Importo:
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale:
Rogante:
Data: 12/10/2016
N° repertorio: 711

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 12/10/2016
Reg. gen. 13060 - Reg. part. 8857
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 30/12/2016

Reg. gen. 17013 - Reg. part. 11620

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 05/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 21/08/2015

Reg. gen. 10914 - Reg. part. 1497

Quota: 1/1

Importo

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale

Spese: €

Rogante: Tribunale di Rimini

Data: 14/08/2015

N° repertorio: 3915

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 12/10/2016

Reg. gen. 13060 - Reg. part. 8857

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Secondo il Vigente PRG del Comune di Teramo e dalle consultazioni effettuate presso il SIT del medesimo comune, le aree su cui ricadono i beni oggetto di stima presentano le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Particella n.284, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade per circa il 43% in zona 3 del P.A.I. - Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale;
- Particella n.285, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade per circa il 9% in zona 3 del P.A.I. - Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale;
- Particella n.286, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale;
- Particella n.305, ricade in parte (0,3%) in zona F2 destinata alla viabilità ed alle ferrovie ed in parte in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade per circa il 45% in zona 3 del P.A.I. - Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Secondo il Vigente PRG del Comune di Teramo e dalle consultazioni effettuate presso il SIT del medesimo comune, le aree su cui ricadono i beni oggetto di stima presentano le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Particella n.292, ricade per intero in zona E1 - zone destinate all'agricoltura - zone agricole di maggiore qualità produttiva; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale;
- Particella n.294, ricade per intero in zona E1 - zone destinate all'agricoltura - zone agricole di maggiore qualità produttiva; inoltre ricade per circa il 73,5% in zona 3 del P.A.I. - Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale;
- Particella n.297, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale;
- Particella n.304, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale.

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Si precisa che il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'ufficio urbanistica del Comune di Teramo tutti i titoli edilizi riferiti alla realizzazione complesso sportivo oggetto di stima; nonostante la richiesta è stata inoltrata per ben due volte tramite posta certificata, con precisione in data 03/04/2017 ed in data 26/07/2017, l'ufficio competente non ha provveduto a fornire alcun estremo e nessuna comunicazione in merito. Di seguito a quanto esposto, si è provveduto a reperire parte della documentazione tramite la parte esecutata, che è in possesso di copie conformi degli elaborati progettuali.

la documentazione fornita al sottoscritto dalla parte esecutata è un provvedimento unico conclusivo a nome della I.S.T.E. S.r.l., con la quale si autorizzava la realizzazione di un campo da calcio ad 8 e riferito al campo che attualmente insiste sulla particella n.297 e non risulta accatastato; in merito al locale spogliatoi, sempre da quanto riferito, per lo stesso è stata presentata una richiesta di Permesso in sanatoria/Condono, al quale il Comune non ha mai risposto e pertanto lo stesso allo stato attuale risulta essere privo di titoli edilizi e quindi realizzato abusivamente; infine in merito ai due campi da calcio a 5 individuati con le particelle n.284 e n.285 non si è riusciti a reperire alcuna documentazione, e da quanto riferito la costruzione degli stessi risale intorno agli anni '80.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Avendo a disposizione solo un elaborato progettuale del campo da calcio ad 8, si è potuta verificare solo la corrispondenza dello stato dei luoghi dello stesso con il progetto in possesso, mentre per i restanti due campi di calcio a 5 non è stato possibile verificare nessuna corrispondenza o conformità non avendo a disposizione alcun elaborato progettuale; infine si ribadisce che il locale spogliatoi risulta essere privo di autorizzazioni edilizie e pertanto abusivo.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Si precisa che il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'ufficio urbanistica del Comune di Teramo tutti i titoli edilizi riferiti alla realizzazione del complesso sportivo oggetto di stima;

nonostante la richiesta è stata inoltrata per ben due volte tramite posta certificata, con precisione in data 03/04/2017 ed in data 26/07/2017, l'ufficio competente non ha provveduto a fornire alcun estremo e nessuna comunicazione in merito. Di seguito a quanto esposto, si è provveduto a reperire parte della documentazione tramite la parte esecutata, che è in possesso di copie conformi degli elaborati progettuali.

la documentazione fornita al sottoscritto dalla parte esecutata è un provvedimento unico conclusivo a nome della I.S.T.E. S.r.l., con la quale si autorizzava la realizzazione di un campo da calcio ad 8 e riferito al campo che attualmente insiste sulla particella n.297 e non risulta accatastato; in merito al locale spogliatoi, sempre da quanto riferito, per lo stesso è stata presentata una richiesta di Permesso in sanatoria/Condono, al quale il Comune non ha mai risposto e pertanto lo stesso allo stato attuale risulta essere privo di titoli edilizi e quindi realizzato abusivamente; infine in merito ai due campi da calcio a 5 individuati con le particelle n.284 e n.285 non si è riusciti a reperire alcuna documentazione, e da quanto riferito la costruzione degli stessi risale intorno agli anni '80.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Avendo a disposizione solo un elaborato progettuale del campo da calcio ad 8, si è potuta verificare solo la corrispondenza dello stato dei luoghi dello stesso con il progetto in possesso, mentre per i restanti due campi di calcio a 5 non è stato possibile verificare nessuna corrispondenza o conformità non avendo a disposizione alcun elaborato progettuale; infine si ribadisce che il locale spogliatoi risulta essere privo di autorizzazioni edilizie e pertanto abusivo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I beni oggetto di stima non risultano inseriti in un contesto condominiale, pertanto non vi sono vincoli e/o oneri a carico degli stessi.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



I beni oggetto di stima non risultano inseriti in un contesto condominiale, pertanto non vi sono vincoli e/o oneri a carico degli stessi.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MISSIN 27 23

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T

Trattasi di piccolo complesso sportivo composto da n.2 campi di calcio a 5 delle dimensioni di circa 40x 20 metri con relativi locali accessori adibiti a C.T. e spogliatoi e area di pertinenza/corte (part. 305), parcheggi a servizio del piccolo complesso sportivo ma ricadenti su altre particelle di terreno; è possibile accedere ai beni tramite accesso carrabile posizionato direttamente sulla viabilità comunale che consente di arrivare in Contrada Carapollo, inoltre è possibile raggiungere i beni anche tramite la SP19 e viabilità comunale. Si precisa infine che oggetto della presente procedura è anche un terzo campo da calciotto ricadente su altra particella (n.297) ed individuato con il bene n.2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 284, Zc. 2, Categoria D6, Graffato 285,286,305

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

Valore di stima del bene: € 540.000,00

Per la determinazione del valore commerciale 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 in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni in oggetto della presente stima. In questo caso specifico è stata effettuata un'analisi di massima dei costi di realizzazione dei campi da calcetto/calciotto ed in particolare del loro stato di manutenzione e conservazione.

- **Bene N° 2** - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T

Trattasi di n.4 appezzamenti di terreno, comunicanti con il complesso sportivo riportato al bene n.1; con precisione sulla particella n.297 è ubicato un campo da calciotto delle dimensioni di circa 60x30 mt, mentre gli altri appezzamenti sono in parte a servizio del piccolo complesso ed in parte utilizzati come parcheggi dello stesso. L'accesso ai beni è garantito da due cancelli carrabili posti rispettivamente sulle particelle n.305 e n.304, direttamente comunicanti con la viabilità comunale che consente di giungere al vicino capoluogo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 292, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 294, Qualità

Incolto produttivo - Fg. 77, Part. 297, Qualità Seminativo arborato - Fg. 77, Part. 304, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 105.000,00

Per la determinazione del valore commerciale 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 in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni in oggetto della presente stima. In questo caso specifico è stata effettuata un'analisi di massima dei costi di realizzazione dei campi da calcetto/calciotto ed in particolare del loro stato di manutenzione e conservazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso sportivo Teramo (TE) - Contrada Carapallo - Terrabianca, piano T	773,80 mq	70,00 €/mq	€ 54.166,00	100,00	€ 540.000,00
Bene N° 2 - Complesso sportivo Teramo (TE) - Contrada Carapallo - Terrabianca, piano T	1504,50 mq	70,00 €/mq	€ 105.315,00	100,00	€ 105.000,00
Valore di stima:					€ 645.000,00

Valore di stima: € 645.000,00

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 451.500,00

Per la determinazione del valore commerciale 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 in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni in oggetto della presente stima. In questo caso specifico è stata effettuata un'analisi di massima dei costi di realizzazione dei campi da calcetto/calciotto ed in particolare del loro stato di manutenzione e conservazione, applicando un abbattimento pari al 30% del valore commerciale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OK 15/5 pag. 32

consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni in oggetto della presente stima. In questo caso specifico si è ritenuto di dover effettuare un abbattimento pari al 10% del valore commerciale, specialmente in considerazione dei lievi danni da sisma presenti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che gli immobili identificati con il lotto n.1, sono sottoposti a contratto di locazione commerciale della durata di anni 6 e con scadenza 01/08/2020; di seguito all'autorizzazione del G.E., si è provveduto all'apertura di un c.c. intestato alla procedura presso la banca BPER filiale di Teramo in piazza Cellini, e si è provveduto ad avvisare il conduttore della procedura in corso e del versamento dei canoni di locazioni da effettuare presso il conto corrente della procedura.

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

Colledara, li 16/10/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Stefano Ivano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atti provenienza immobili LOTTO 1
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti provenienza immobili LOTTO 2
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visure storiche immobili LOTTO 1
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio mappa catastale LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Vista satellitare LOTTO 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Schede catastali LOTTO 1

✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie immobili LOTTO 1

✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo planimetrico immobili LOTTO 1 - spogliatoi

✓ N° 1 Concessione edilizia - Permessi di costruire immobili LOTTO 2 con tavole progettuali

✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio PRG LOTTO 1

✓ N° 8 Altri allegati - Consultazioni urbanistiche immobili LOTTO 1

✓ N° 1 Altri allegati - Certificati anagrafici eseguiti

✓ N° 1 Altri allegati - Visura camerale

✓ N° 1 Altri allegati - Situazione pagamenti tributi comunali

✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica LOTTO 1

✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione commerciale IMMOBILI LOTTO 1

✓ N° 1 Altri allegati - Situazione pagamenti condominiali

✓ N° 1 Concessione edilizia - Provvedimento autorizzativo campo da calcio LOTTO 1

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T

Trattasi di piccolo complesso sportivo composto da n.2 campi di calcio a 5 delle dimensioni di circa 40x 20 metri con relativi locali accessori adibiti a C.T. e spogliatoi e area di pertinenza/corte (part. 305), parcheggi a servizio del piccolo complesso sportivo ma ricadenti su altre particelle di terreno; è possibile accedere ai beni tramite accesso carrabile posizionato direttamente sulla viabilità comunale che consente di arrivare in Contrada Carapollo, inoltre è possibile raggiungere i beni anche tramite la SP19 e viabilità comunale. Si precisa infine che oggetto della presente procedura è anche un terzo campo da calciotto ricadente su altra particella (n.297) ed individuato con il bene n.2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 284, Zc. 2, Categoria D6, Graffato 285,286,305 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Vigente PRG del Comune di Teramo e dalle consultazioni effettuate presso il SIT del medesimo comune, le aree su cui ricadono i beni oggetto di stima presentano le seguenti destinazioni urbanistiche: - Particella n.284, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade per circa il 43% in zona 3 del P.A.I. - Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale; - Particella n.285, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade per circa il 9% in zona 3 del P.A.I. - Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale; - Particella n.286, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale; - Particella n.305, ricade in parte (0,3%) in zona F2 destinata alla viabilità ed alle ferrovie ed in parte in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade per circa il 45% in zona 3 del P.A.I. - Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale.

- **Bene N° 2** - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T

Trattasi di n.4 appezzamenti di terreno, comunicanti con il complesso sportivo riportato al bene n.1; con precisione sulla particella n.297 è ubicato un campo da calciotto delle dimensioni di circa 60x30 mt, mentre gli altri appezzamenti sono in parte a servizio del piccolo complesso ed in parte utilizzati come parcheggi dello stesso. L'accesso ai beni è garantito da due cancelli carrabili posti rispettivamente sulle particelle n.305 e n.304, direttamente comunicanti con la viabilità comunale che consente di giungere al vicino capoluogo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 292, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 294, Qualità Incolto produttivo - Fg. 77, Part. 297, Qualità Seminativo arborato - Fg. 77, Part. 304, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Vigente PRG del Comune di Teramo e dalle consultazioni

effettuate presso il SIT del medesimo comune, le aree su cui ricadono i beni oggetto di stima presentano le seguenti destinazioni urbanistiche: - Particella n.292, ricade per intero in zona E1 - zone destinate all'agricoltura - zone agricole di maggiore qualità produttiva; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale; - Particella n.294, ricade per intero in zona E1 - zone destinate all'agricoltura - zone agricole di maggiore qualità produttiva; inoltre ricade per circa il 73,5% in zona 3 del P.A.I. - Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale; - Particella n.297, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale; - Particella n.304, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale.

Prezzo base d'asta: € 451.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 334/2016 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 451.500,00

Bene N° 1 - Complesso sportivo			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso sportivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 284, Zc. 2, Categoria D6, Graffato 285,286,305	Superficie	773,80 mq
Stato conservativo:	I beni oggetto di stima e riportati nel presente bene n.1, sono costituiti da n.2 campi da calcetto e relativi locali accessori composti da spogliatoi e vani tecnici; allo stato attuale il campo da calcetto posto più a monte ed individuato con la particella n.284, è del tutto inutilizzabile in quanto il manto di erba sintetica risulta distaccato e deteriorato per circa 1/3 del campo e pertanto lo stesso va rimosso ed occorrerà porre in opera un nuovo manto con l'eventuale verifica della base in battuto. Il campo da calcetto identificato con la particella n.285, presenta il manto in erba sintetica completamente usurato e deteriorato, pertanto anche in questo caso occorrerà effettuare la sostituzione dello stesso. Per quanto riguarda i locali adibiti a spogliatoi/servizi e vani tecnici, occorre precisare che lo stato conservativo sembra essere discreto, anche se i locali non presentano finiture e materiali di pregio. L'area di pertinenza ai spogliatoi ha una pavimentazione in battuto di cemento apparentemente in buono stato, mentre l'ingresso e la restante area è adibita in parte a verde ed in parte a vie di accesso coperte con del brecciolino. In merito agli impianti di acqua calda sanitaria e di illuminazione dei campetti e dell'intero complesso, occorrerà di certo effettuare una verifica degli stessi con eventuali opere di adeguamento. In conclusione si può di certo affermare che lo stato conservativo dell'intero complesso sportivo, allo stato attuale risulta essere mediocre con consistenti interventi di manutenzione e adeguamento da effettuare.		
Descrizione:	Trattasi di piccolo complesso sportivo composto da n.2 campi di calcio a 5 delle dimensioni di circa 40x20 metri con relativi locali accessori adibiti a C.T. e spogliatoi e area di pertinenza/corte (part. 305), parcheggi a servizio del piccolo complesso sportivo ma ricadenti su altre particelle di terreno; è possibile accedere ai beni tramite accesso carrabile posizionato direttamente sulla viabilità comunale che consente di arrivare in Contrada Carapollo, inoltre è possibile raggiungere i beni anche tramite la SP19 e viabilità comunale. Si precisa infine che oggetto della presente procedura è anche un terzo campo da calcio ricadente su altra particella (n.297) ed individuato con il bene n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Complesso sportivo			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso sportivo Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 292, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 294, Qualità Incolto produttivo - Fg. 77, Part. 297, Qualità Seminativo arborato - Fg. 77, Part. 304, Qualità Seminativo	Superficie	1504,50 mq
Stato conservativo:	I beni oggetto di stima e riportati nel presente bene n.2, sono costituiti da n.1 campo da calcio e da appezzamenti di terreno attualmente utilizzati in parte come accesso al complesso ed in parte come parcheggi di pertinenza; allo stato attuale il campo da calcio posto più a valle e posizionato sulla particella n.297, viene utilizzato e presenta uno stato conservativo discreto, anche se il manto in erba sintetica risulta essere deteriorato. Gli appezzamenti di terreno utilizzati come pertinenza del complesso, sono destinati in parte a verde ed in parte presentano un fondo con semplice brecciolino (parte adibita ad ingresso e a parcheggi). In merito all'impianto di illuminazione dei campetti e dell'intero complesso,		

	occorrerà di certo effettuare una verifica degli stessi con eventuali opere di adeguamento. In conclusione si può affermare che lo stato conservativo di questa parte del complesso sportivo, allo stato attuale risulta essere discreto con piccoli interventi di manutenzione e adeguamento eventualmente da effettuare.
Descrizione:	Trattasi di n.4 appezzamenti di terreno, comunicanti con il complesso sportivo riportato al bene n.1; con precisione sulla particella n.297 è ubicato un campo da calcio delle dimensioni di circa 60x30 mt, mentre gli altri appezzamenti sono in parte a servizio del piccolo complesso ed in parte utilizzati come parcheggi dello stesso. L'accesso ai beni è garantito da due cancelli carrabili posti rispettivamente sulle particelle n.305 e n.304, direttamente comunicanti con la viabilità comunale che consente di giungere al vicino capoluogo.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO -
TERRABIANCA, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Teramo il 23/07/2009
Reg. gen. 12457 - Reg. part. 2970
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale

Spese:

Rogante: De Rosa Teresa

Data: 22/07/2009

N° repertorio: 38378

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 21/08/2015
Reg. gen. 10914 - Reg. part. 1497
Quota: 1/1

Importo

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale

Spese: €)

Rogante: Tribunale di Rimini

Data: 14/08/2015

N° repertorio: 3915

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Teramo il 13/10/2016
Reg. gen. 13158 - Reg. part. 2025
Quota: 1/1

Importo

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capit-

Rogante: F

Data: 12/10/2016

N° repertorio: 711

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 12/10/2016

Reg. gen. 13060 - Reg. part. 8857

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 30/12/2016

Reg. gen. 17013 - Reg. part. 11620

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO -
TERRABIANCA, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 21/08/2015

Reg. gen. 10914 - Reg. part. 1497

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Spese: €

Rogante: Tribunale di Rimini

Data: 14/08/2015

N° repertorio: 3915

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 12/10/2016

Reg. gen. 13060 - Reg. part. 8857

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura