

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di Valutazione Immobiliare dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Geom. Serena Vanarelli,
nell'Esecuzione Immobiliare 54/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Descrizione DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
Titolarità	3
Dati Catastali	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Stato conservativo	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia.....	8
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	9
Stima / Formazione lotti	9

INCARICO

In data 17/05/2025, la sottoscritta Geom. Serena Vanarelli, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. ed in data 22/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. presente nel fascicolo risulta la seguente:

- Precetto in rinnovazione del 24.11.2024;
- Atto di pignoramento del 29.01.2025 notificato ex art. 139 cpc;
- Nota di trascrizione n. RP 2675 e RG 3497 del 27.02.2025;
- Notifica ai creditori depositata in data 18.03.2025;
- Certificazione notarile depositata in data 18.03.2025;
- Istanza di vendita depositata in data 18.03.2025.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto dell'Atto di pignoramento e riportato nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 2675 Reg. Gen. 3497 del 27/02/2025 è costituito dal seguente immobile, sito:
nel Comune di TORTORETO (TE), censito al:

Catasto FABBRICATI – Foglio 19 Particella 3581 Sub 49 Cat C/1 per diritti di 1/1 Piena Proprietà

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

- **LOTTO UNICO** – Negozio
ubicato a Tortoreto (TE) – Via Nazionale n. 15 (di fatto Via Leonardo Da Vinci n. 2/A), piano T
Diritti di piena proprietà su locale commerciale posto al piano terra, composto da: negozio con vetrina, area clienti con bagno, tre vani adibiti a retro negozio, spogliatoio, ripostiglio e bagno, con annessi portico e terrazzo esclusivo (per terrazzo esclusivo si intende una porzione di area esterna “corte esclusiva” ad uso posteggio auto)

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto dell'esecuzione, risultano intestate al seguente soggetto:

***** (Piena proprietà 1/1) Codice fiscale: *****

***** (Soggetto Esecutato)

L'immobile viene pignorato e stimato per i seguenti diritti:

- ***** (**Piena proprietà 1/1** in regime di separazione dei beni)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	19	3581	49	1	C/1	3	113 mq	Totale:103 mq	€ 2.783,75	T	

Corrispondenza catastale

Da raffronto dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale agli atti, risultano piccole difformità nella tramezzatura, nelle altezze e la mancanza di un pilastro del porticato.

CONFINI

La porzione immobiliare sub 49 (Negozio) confina:

- Nord e ad ovest con altra unità immobiliare commerciale sub 51,
 - Sud e ad est con il sub 1 bene comune non censibile a tutti i subalterni (terrazzo, spazio manovra, rampa di accesso, percorso di accesso);
- salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	118,00 mq	132,00 mq	1,00	132,50 mq	varia	T
Porticato	18,80 mq	18,80 mq	0,25	4,70 mq		T
Terrazzo esclusivo (posti auto)	20,00 mq	20,00 mq	0,15	3,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				140,20 mq		

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, così come la porzione immobiliare, si presenta in buono stato manutentivo, tuttavia a causa dello stato di disuso si rilevano alcune tracce di muffa dovute all'umidità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è un locale commerciale con affaccio laterale su pubblica via, facente parte di un fabbricato residenziale che si sviluppa su quattro piani fuori terra, un piano interrato destinato a garages e sotto negozi ed un piano sottotetto adibito a locali di sgombero.

Le pareti esterne del fabbricato sono realizzate in parte con mattoncini a faccia-vista ed in parte con intonaci colorati.

Agli spigoli dell'edificio sono stati inseriti pilastri angolari, con incassi sulle facce esterne, che oltre a dare un gradevole aspetto estetico, sono di ausilio per la resistenza sismica.

La copertura coibentata ed impermeabilizzata ha il manto in tegole canadesi.

Il piano terra, destinato ad attività commerciale, si sviluppa sia sul fronte prospiciente l'incrocio sia sulla strada di penetrazione dei lotti, un porticato con esili pilastri, che fronteggiano i locali commerciali.

Le parti esterne dei negozi sono realizzate completamente con vetrine a vetri infrangibili.

Il negozio oggetto di procedura esecutiva ha l'accesso al lato sud ed è composto da: negozio con vetrina, area clienti con antibagno e bagno, laboratorio di tre vani, spogliatoio con antibagno e bagno, inoltre ha annesso il portico e un terrazzo esclusivo (per terrazzo esclusivo si intende una porzione di area esterna "corte esclusiva" ad uso posteggio auto)

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica con battiscopa dello stesso materiale dei pavimenti.

Tutti gli impianti elettrici sono sottotraccia a 220 V con frutti a muro del tipo ticino, contatore singolo, completo di magnetotermico e differenziale.

Tutti gli impianti idrici e di scarico sono sottotraccia ed in buono stato di conservazione.

Il pavimento del porticato è in ceramica monocottura con battiscopa in ceramica.

I due bagni hanno il pavimento in ceramica, con rivestimenti alle pareti fino ad altezza da terra di ml. 2,30, completi di lavabo e tazza.

Il fabbricato gode di un'area intorno, corte comune, pavimentata con battuto di cemento e delimitata con muretto in cemento.

L'immobile non è dotato di APE, tale attestato di prestazione energetica dovrà essere nuovamente prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui al negozio, oggetto di valutazione è parte, risultano le seguenti:

- Tipologia: Edificio residenziale cinque piani fuori terra e un piano seminterrato
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Pareti esterne: tamponature in laterizio, intonacate non tinteggiate
- Pavimentazione interna: ceramica
- Pareti interne: laterizio intonacato e tinteggiato
- Infissi esterni: metallo
- Infissi interni porte in legno tamburato
- Rivestimento bagno: ceramica
- Impianto elettrico, ed idrico: presenti, apparentemente funzionanti da revisionare ed eventualmente adeguare
- Impianto di condizionamento

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: buone;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: buona,
- Prossimità al verde: buona;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: buona;

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

- Stato di Conservazione: buona
- Tipologia: Fabbricato residenziale
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: buone

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

- Stato di Conservazione: buono;
- Grado delle rifiniture: ordinarie;
- Piano: terra;
- Affaccio: su un lato.

Il tutto come meglio riportato nell'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

1) A *****, l'immobile Catasto T foglio 19 particella 80 è pervenuto da *****, nato a ***** il ***** e deceduto a *****. Denuncia di Successione n. 44 Volume 124, registrata a Giulianova il 9 dicembre 1965 e trascritta a Teramo in data 26 febbraio 1966 al n. 1990 di formalità.

L'eredità è pervenuta per Testamento Olografo pubblicato dal notaio Giustiniano Ricciotti, registrato a Pescara il 18 agosto 1965 al n. 2602 e trascritto a Teramo in data 20 agosto 1965 al n. 7243 di formalità.

2a) A ***** (per i diritti indivisi pari ad 1/3 - un terzo - di piena proprietà, figlia), ***** (per i diritti indivisi pari ad 1/3 un terzo - di piena proprietà, figlia) e ***** (per i diritti indivisi pari ad 1/3 - un terzo - di piena proprietà, nipote), l'immobile Catasto T foglio 19 particella 80 è pervenuto da *****, nata a ***** e deceduta il *****.

Denuncia di Successione n. 33 Volume 247, registrata a Giulianova il 12 giugno 1993 e trascritta a Teramo in data 15 gennaio 2007 al n. 597 di formalità.

L'eredità si è devoluta per Testamento Pubblico notaio Ornella Maria De Virgiliis, registrato a Teramo il 2 marzo 1993 al n. 539

Denuncia di successione successivamente sostituita dalla seguente:

2b) A ***** (per i diritti indivisi pari ad 1/2 - un mezzo - di piena proprietà, figlia) e ***** (per i diritti indivisi pari ad 1/2 - un mezzo - di piena proprietà, figlia) l'immobile Catasto T foglio 19 particella 3077 è pervenuto da ***** , nata a ***** e deceduta il *****: Denuncia di Successione n. 12 Volume 328, registrata a Giulianova il 12 maggio 2005 e trascritta a Teramo in data 15 gennaio 2007 al n. 594 di formalità.

L'eredità si è devoluta per Testamento notaio Bonaventura Poerio, registrato a Teramo il 15 marzo 1993 al n. 638,

la cui Accettazione tacita di eredità a favore di ***** , nata a ***** per i diritti indivisi pari a 3/6 (tre sestì) di piena proprietà, ***** per i diritti indivisi pari ad 1/6 (un sesto) di piena proprietà e ***** per i diritti indivisi pari a 2/6 (due sestì) di piena proprietà, (Tra gli immobili: Catasto T foglio 19 particella 3077), contro ***** e

deceduta ***** è stata trascritta a Teramo in data 15 marzo 2019 al n. 2758 di formalità in virtù dell'atto autenticato dal Notaio Biagio Ciampini del 23 giugno 2005 rep. 213722 (che segue)

Nel quadro "D" si legge testualmente

*"accettazione di eredità relativa all'atto di divisione per Notar Biagio Ciampini del 23/06/2005 rep. 213722 trascritto a Teramo il 28 giugno 2005 ai nn. 10243 R.G. e 6064 R.P. con il quale gli eredi della signora ***** e deceduta in ***** signori ***** (i signori ***** in rappresentanza della signora ***** giusta denuncia di successione testamentaria registrata a Giulianova al n. 13 Volume SILVESTRIP REPY 3 328 e trascritta a Teramo il 10 settembre 2005 al n. 9278 di R.P. con relativa accettazione di eredità trascritta il 15 luglio 2011 al n. 6909 di R.P.) hanno disposto del compendio immobiliare ricevuto in eredità".*

3) A ***** (per i diritti indivisi pari ad 1/6 - un sesto - di piena proprietà, figlia) e ***** (per i diritti indivisi pari a 2/6 - due sestì - di piena proprietà, figlio) l'immobile Catasto T foglio 19 particella 3077 è pervenuto da ***** (1/2), nata a ***** e deceduta il *****: Denuncia di Successione n. 13 Volume 328, registrata a Giulianova il 12 maggio 2005 e trascritta a Teramo in data 10 settembre 2005 al n. 9278 di formalità.

*L'eredità è devoluta per Testamento Olografo notaio Ennio Vincenti, registrato a Giulianova il 29 giugno 2004 al n. 1508 la cui Accettazione tacita di eredità a favore di ***** per i diritti indivisi pari ad 1/6 (un sesto) di piena proprietà e ***** per i diritti indivisi pari ai 2/6 (due sestì) di piena proprietà pari, (Tra gli immobili: Catasto T foglio 19 particella 3077), contro ***** per i diritti indivisi pari ad 1/2 (un mezzo) di piena proprietà pari e deceduta ***** , è stata a Teramo in data 15 luglio 2011 al n. 6909 di formalità la giusta atto a rogito del Notaio Biagio Ciampini del 13 luglio 2011 rep. 239762/57357 cui Accettazione tacita di eredità a favore di ***** per i diritti indivisi pari ad 1/6 (un sesto) di piena proprietà e ***** per i diritti indivisi pari ai 2/6 (due sestì) di piena proprietà, (Immobile non presente in quelli in oggetto: Catasto T foglio 19 particella 3081), contro ***** per i diritti indivisi pari ad 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, deceduta ***** , è stata trascritta a Teramo in data 18 giugno 2012 al n. 6594 di formalità. giusta l'atto autenticato dal notaio Biagio Ciampini del 23 giugno 2005 rep. 213722 (che segue).*

Nel quadro "D" si legge testualmente rapporto di parentela: *soggetti a favore: figli. La presente si è devoluta per testamento olografo registrato a Giulianova il 29 giugno 2004 al n. 1508 per Notaio Vincenti. Si precisa che l'immobile descritto nel quadro B è stato oggetto di divisione in virtù di atto del Notaio Ciampini del 23 giugno 2004 l'anno rep. 213722, trascritto a Teramo il 28 giugno 2005 al n. 6064 di formalità. Lo stesso*

state poi trasferito dall'assegnataria signora ***** giusta l'atto di compravendita a rogito del Notaio Ennio Vincenti in data 24 maggio 2006 rep. n. 154704 trascritto a Teramo il 5 giugno 2006 al n. 6073 di formalità.

4) A *****
coniugata in regime di separazione dei beni, l'immobile Catasto T foglio 19 particella 3077 è stato attribuito in proprietà esclusiva in virtù dell'atto di Divisione [tra i signori ***** (per i diritti indivisi pari a 3/6 (tre sesti) di piena proprietà in regime di separazione dei beni), ***** per i diritti indivisi pari a 2/6 (due sesti) di piena proprietà e da ***** per i diritti indivisi pari ad 1/6 (un sesto) di piena proprietà]] autenticato dal Notaio Biagio Ciampini in data 23 giugno 2005 rep. 213722, trascritto a Teramo in data 28 giugno 2005 al n. 6064 di formalità.

5) Alla Società *****
l'immobile Catasto T foglio 19 particella 3235 è pervenuto da *****
coniugata in regime di separazione dei beni giusta l'atto di Compravendita a rogito del Notaio Ennio Vincenti del 13 marzo 2007 rep. 157977/35734, trascritto a Teramo in data 23 marzo 2007 al n. 3974 di formalità.

6) A *****
l'immobile Catasto U foglio 19 particella 3581 sub. 49 è pervenuto dalla ***** giusta l'atto di Compravendita a rogito del Notaio Biagio Ciampini del 7 giugno 2010 rep. 236167/54934, trascritto a Teramo in data 9 giugno 2010 al n. 5374 di formalità.

Nel quadro "D" si legge testualmente "Si precisa che la Società venditrice ha autorizzato la parte acquirente a mantenere la canna per l'evacuazione del vapore già posizionata sul posto. Inoltre la vendita è stata fatta ed accettata con la servitù costituita giusta atto ai rogiti del Notaio Ennio Vincenti di Alba Adriatica in data 13 marzo 2007, rep. n. 157977/35734, registrato a Giulianova il 22 marzo 2007 al n. 1368, trascritto a Teramo il 23 marzo 2007 al n. 3975 di formalità, che la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed accettare, per averne preso visione prima del trascrivendo atto. Si precisa inoltre che la signora ***** è titolare della ditta *****

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA del 27/07/2007
Registro generale n. 14198
Registro particolare n. 3101
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
iscritta a Teramo il 27 luglio 2007 al n. 3101 di formalità,
A favore di: *****
Contro: la *****
Capitale €. 3.000.000,00 Totale €. 6.000.000,00
- ANNOTAZIONE del 30/04/2010 - Registro Particolare 1146 Registro Generale 7083
Pubblico ufficiale VINCENTI ENNIO Repertorio 165057/40062 del 09/03/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3101 del 2007
A Favore: *****
Contro: *****

Tra gli immobili ipotecati: NCEU Foglio 19 p.lla 3581 p.lla 49

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/02/2025
Registro Particolare 2675 Registro Generale 3497
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TERAMO
Repertorio 326/2025 del 14/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
A Favore: *****
Contro: *****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come da accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Tortoreto in data 24/07/2025 il fabbricato di cui la porzione oggetto di stima è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Tortoreto:

- Permesso di costruire n. 65/2007 del 10/05/2007;
- Permesso di costruire n. 102/09 del 02/07/2009;
- Denuncia d'Inizio attività prot. 31255 del 23/12/2009;
- Permesso di costruire n. 32/10 del 12/03/2010;
- Certificato di agibilità n. 39/10 del 15/06/2010.

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati agli ultimi titoli edilizi, eccetto qualche piccola difformità nella tramezzatura, nelle altezze e la mancanza di un pilastro del porticato.

Per la regolarizzazione/adeguamento delle difformità rilevate si stima un costo tra pratica edilizia, onorari tecnici, diritti e sanzioni, e pratica di aggiornamento catastale di circa 3.000,00 €.

Di tali difformità si terrà conto nella stima.

Per quanto segnalato o per ulteriori difformità, l'eventuale aggiudicatario, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i., potrà provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Pur essendo citato nell'atto di provenienza, il certificato energetico dell'immobile / APE non è stato rintracciato nelle cartelle comunali, pertanto è necessario redigerlo di nuovo.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013

D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per le unità immobiliari (Residenziale e Laboratori) in esame vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento oltre che per l'obbligo di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni ed il loro indice di prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il locale commerciale è inserito in contesto condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari come da Regolamento di Condominio, depositato con verbale ai rogiti del Notaio Ennio Vincenti di Alba Adriatica in data 25 luglio 2009, rep. 163802/39268, registrato a Giulianova il 30 luglio 2009 al n° 6126.

PATTI

Servitù costituita giusta atto ai rogiti del Notaio Ennio Vincenti di Alba Adriatica in data 13 marzo 2007, rep. n. 157977/35734, registrato a Giulianova il 22 marzo 2007 al n. 1368, trascritto a Teramo il 23 marzo 2007 al n. 3975 di formalità.

*"PER PATTO ESPRESSO DELLA VENDITA CONTENUTA NEL TITOLO LE PARTI HANNO STABILITO RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO, A FAVORE SIA DELL'AREA COMPREVENDUTA RIPORTATA IN CATASTO AL FOGLIO 19, PARTICELLE 3234 E 3235 CHE DELL'AREA CONFINANTE DI PROPRIETA' DELLA VENDITRICE SINGORA ***** SITA IN TORTORETO E RIPORTATA IN C.T. AL FOGLIO 19, PARTICELLA 3236 DETTA SERVITU' DOVRA' GRAVARE IN PARTE SULL'AREA RIPORTATA IN C.T. AL FOGLIO 19, PARTICELLE 3234 E 3235 E IN PARTE SULLA CONFINANTE AREA DI PROPRIETA' DI ***** RIPORTATA IN C.T. AL FOGLIO 19, PARTICELLA 3236, COSC, COME EVIDENZIATO CON COLORE GIALLO NELLA PLANIMETERIA ALLEGATA AL TITOLO."*

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO – Negozio

ubicato a Tortoreto (TE) – Via Nazionale n. 15 (di fatto Via Leonardo Da Vinci n. 2/A), piano T.

Diritti di piena proprietà su locale commerciale posto al piano terra, composto da: negozio con vetrina, area clienti con bagno, tre vani adibiti a retro negozio, spogliatoio, ripostiglio e bagno, con annessi portico e terrazzo esclusivo (per terrazzo esclusivo si intende una porzione di area esterna "corte esclusiva" ad uso posteggio auto)

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 19 Particella 3581 Sub 49 Cat C/1 per diritti di 1/1 Piena Proprietà

Per la determinazione del valore commerciale del bene 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 localizzazione e la consistenza superficiale del bene e della situazione reale.

Dati compravendite per raffronto:

- Atto di compravendita del 09/02/2023 Registro Particolare 1905 - Locale commerciale sito in Comune di Tortoreto in via Isonzo n. 74- 76 e 78, riportato al NCEU al foglio 11 p.lla 118 sub. 245, piano terra, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 2, consistenza 122 mq., sup. catastale: 121 mq, rendita euro 2.583,32 il prezzo della presente compravendita è stato convenuto privatamente tra le parti in euro 30.000,00, oltre iva come per legge, a causa del pessimo stato manutentivo e conservativo dell'immobile.

- Atto di compravendita del 24/12/2024 Registro Particolare 16038 - Locale commerciale sito in Comune di Tortoreto in via Alcide De Gaspari n. 43, angolo Via Perugia, riportato al NCEU al foglio 26 p.lla 2018 sub. 55, piano terra, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 1, consistenza 145 mq., sup. catastale: 160 mq, rendita euro 2.636,00 il prezzo della presente compravendita è stato convenuto tra le parti in euro 175.000,00, oltre iva come per legge, il presente fabbricato per caratteristiche tecniche ed ubicazione è simile all'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale in c.t.
----------------------	-----------------------------	-----------------	----------------------------------	---------------------	-------------------

Lotto UNICO – Negozio sito a Tortoreto (TE) - Via Leonardo Da Vinci 2/A	140,20 mq	1.200,00 €/mq	€ 168.240,00	100,00%	€ 168.000,00
Valore di stima in c.t.:					€ 168.000,00

Valore di stima in cifra tonda: € 168.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	14,00	%
Variazione di mercato	14,00	%
Presenza di Difformità Edilizie e Catastali	3.000,00	€

Pertanto il Valore proposto per la vendita in cifra tonda è di: € 118.000,00

Il valore proposto per la vendita del **LOTTO UNICO in procedura** è determinabile in: € 118.000,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva

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

Teramo, li 28/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Serena Vanarelli

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni, Annotazioni e Note

C. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Elenco subalterni
- Planimetria Catastale

D. DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- Titoli Edilizi e Grafici

E. ELABORATO GRAFICO

- Stato di fatto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA