TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Federica Masci, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2021 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027666f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

SOMMARIO

Incarico.....

Premessa.....

Descrizione .....

Lotto n. 1 .....

Lotto n. 2 .....

Riepilogo bando d'asta.....

Schema riassuntivo.....

Formalita da cancellare .....

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

INCARICO

All'udienza del 14/04/2022, la sottoscritta Arch. Federica Masci, con studio in Via A. Saliceti, 1 Loc. S. Nicolò - 64100 - Teramo (TE), email federica.masciarch@libero.it, PEC federica.masci@archiworldpec.it, Tel. 0861 588 686, Fax 0861 232 787, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Teramo (TE) - Via Domenico Malaspina 23
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA DOMENICO MALASPINA 23

Si tratta di un locale censito come negozio e bottega posto al piano terra di un edificio realizzato in cemento armato alla fine degli anni '60 del Novecento. Il bene oggetto di stima è dotato di servizi ed ha ingresso indipendente, con vetrine su strada.
Il locale si presta ad ospitare sia attività professionali e uffici con accesso diretto del pubblico sia botteghe dove si effettua la vendita al dettaglio di merci, di manufatti, prodotti, derrate, ecc. oppure dove la vendita si accompagna con prestazioni di servizio come, ad esempio, trattorie e ristoranti, pizzerie, panetterie (intese come locali di vendita al minuto del pane), bar, caffè, ecc.
Al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo detta unità immobiliare è censita al foglio 68 particella 96 sub.82.
L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di cinque piani fuori terra più un piano seminterrato che ospita fondaci e garage, ed affaccia su Via Malaspina, arteria centrale della primissima periferia della città di Teramo, appena fuori dal centro storico. In prossimità dell'edificio sono presenti tutte le attività commerciali e i servizi, nonché la Villa Comunale e il Castello Della Monica.
I collegamenti stradali sono più che buoni: oltre ad essere in zona centralissima, l'edificio si trova a circa 100 m da Piazza Garibaldi, uno degli snodi viari principali della città, di collegamento con la Teramo-Mare e con Ascoli Piceno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Si tratta di un terreno a destinazione agricola, a coltura pascolo, esteso circa 2460 mq di forma irregolare. Al Catasto Terreni del Comune di Castellalto detta unità immobiliare è censita al foglio 20 particella 132. Il bene si trova nel territorio rurale, nel centro del territorio del Comune di Castellalto, in località Feudo.

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027666f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Si tratta di un terreno a destinazione agricola, a coltura pascolo, esteso circa 330 mq di forma pressoché rettangolare. Al Catasto Terreni del Comune di Castellalto detta unità immobiliare è censita al foglio 20 particella 133. Il bene si trova nel territorio rurale, nel centro del territorio del Comune di Castellalto, in località Feudo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Si tratta di un terreno a destinazione agricola, a coltura seminativo, esteso circa 10220 mq di forma irregolare. Al Catasto Terreni del Comune di Castellalto detta unità immobiliare è censita al foglio 20 particella 135. Il bene si trova nel territorio rurale, nel centro del territorio del Comune di Castellalto, in località Feudo.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Teramo (TE) - Via Domenico Malaspina 23

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con la p.lla 96 sub 80, con la p.lla 96 sub 66, con la p.lla 910 e con la via Malaspina.

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	137,00 mq	137,00 mq	1,00	137,00 mq	3,40 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**137,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**137,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/11/1996** al **25/01/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 68, Part. 96, Sub. 65, Zc. 1 Categoria B5 Cl.1, Cons. 478 mc Rendita € 444,36 Piano T
Dal **25/01/2000** al **17/03/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 68, Part. 96, Sub. 65, Zc. 1 Categoria B5 Cl.1, Cons. 478 mc Rendita € 444,36 Piano T
Dal **17/03/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 68, Part. 96, Sub. 65, Zc. 1 Categoria B5 Cl.4, Cons. 478 mc Rendita € 740,60 Piano T
Dal **09/11/2015** al **23/12/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 68, Part. 96, Sub. 65, Zc. 1 Categoria B5 Cl.4, Cons. 478 mc Superficie catastale 144 mq Rendita € 740,60 Piano T
Dal **23/12/2020** al **15/11/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 68, Part. 96, Sub. 82, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 137 mq Superficie catastale 124 mq Rendita € 1.181,60 Piano T
Dal **15/11/2021** al **29/07/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 68, Part. 96, Sub. 82, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 137 mq Superficie catastale 124 mq Rendita € 1.606,13 Piano T

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	96	82	1	C1	4	137 mq	124 mq	1606,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di vendita del 25/01/2000 trascritto a Teramo il 16/02/2000 al n. 1352 di formalità è scritto: "nei locali compresi nello stesso fabbricato e riportati in catasto urbano con i subalterni 64 - 62 - 49 esistono servitù di passaggio con condutture già realizzate per scarichi, servizi igienici, linee elettriche, telefoniche, idriche, gas, aerazione, ecc." e che "sarà di uso comune il locale adibito a centrale termica posto al piano seminterrato".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un locale censito come negozio posto al piano terra di un edificio realizzato in cemento armato intorno agli anni '60 del Novecento. L'edificio nel quale è ubicato il bene in perizia ha una pianta rettangolare, consta di cinque piani fuori terra più un piano seminterrato. Il fabbricato ospita locali con diverse destinazioni al piano terra e appartamenti ai piani superiori. Il bene in procedura è un locale di forma rettangolare (circa 17.00 x 8.00 m), provvisto di tramezzi che separano due retro-negozio, con due piccoli locali adibiti a wc. Il pavimento è in marmette chiare tipiche del periodo di costruzione dell'edificio. I servizi hanno il rivestimento a circa 2.00 m in piastrelle di ceramica quadrate 15x15, sono ciechi e dotati di sistemi aspiranti, con sanitari e rubinetterie di medio bassa qualità. Non è presente la caldaia la cui installazione però è stata predisposta in un angolo del locale accanto ai bagni. Le porte interne sono in legno e vetro (ad eccezione di quelle dei bagni) tamburato con maniglie in ottone. L'unica apertura del locale è la vetrina di ingresso, in alluminio, con saracinesca elettrica esterna. Ci sono elementi radianti in ghisa e quadro elettrico: gli impianti, sia quello idrico sia quello elettrico, non sono funzionanti, ma sono presenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **25/01/2000**	**** Omissis ****	Ennio Vincenti	25/01/2000	109.087	23.707

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	16/02/2000		1352
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Giulianova	14/02/2000	377	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Teramo il 11/06/2021
  Reg. gen. 9058 - Reg. part. 6602
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene staggito ricade al 100,0% in Zona B11 del P.R.G. Vigente - ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in forza delle Licenze edilizie n. 32779 del 31/08/1968, n. 46886 del 01/06/1970, n. 31352 del 19/11/1971. Esiste inoltre una Concessione in sanatoria n. 115 (prot. n. 40) del 09/05/1997 per cambio di destinazione d'uso da magazzino a scuola ed attività sociali, culturali e ricreative nonché una Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di due servizi igienici del 28/03/2002 prot. n. 15451. In data 21/06/2022 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato la modifica dei dati ultimi di classamento e di rendita catastale.

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Il bene in oggetto confina con la p.lla 135 anch'essa in procedura, con la p.lla 131, con la p.lla 65.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Il bene in oggetto confina con la p.lla 135 anch'essa in procedura, con la p.lla 134, con il fosso Cupo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Il bene in oggetto confina con le p.lle 132 e 133 anch'esse in procedura e con la strada comunale Guzzone.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2460,00 mq	2460,00 mq	1,00	2460,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	2460,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	2460,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	330,00 mq	330,00 mq	1,00	330,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	330,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	330,00 mq		

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10220,00 mq	10220,00 mq	1,00	10220,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**10220,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**10220,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/02/1985** al **13/06/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 66 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 97 70 Reddito dominicale € 4,04 Reddito agrario € 2,52
Dal **13/06/2000** al **02/08/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 132 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00 24 60 Reddito dominicale € 1,02 Reddito agrario € 0,64
Dal **02/08/2000** al **17/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 132 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00 24 60 Reddito dominicale € 1,02 Reddito agrario € 0,64
Dal **17/02/2009** al **12/07/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 132 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00 24 60 Reddito dominicale € 1,02 Reddito agrario € 0,64
Dal **12/07/2016** al **29/07/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 132 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 24 60 Reddito dominicale € 1,02 Reddito agrario € 0,64

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/02/1985** al **13/06/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 66 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 97 70 Reddito dominicale € 4,04 Reddito agrario € 2,52
Dal **13/06/2000** al **17/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 133 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00 03 30 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,09
Dal **17/02/2009** al **29/07/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 133 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 03 30 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,09

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/02/1985** al **13/06/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 67 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 01 35 30 Reddito dominicale € 62,89 Reddito agrario € 59,40
Dal **13/06/2000** al **02/08/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 135 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 01 02 20 Reddito dominicale € 47,50 Reddito agrario € 44,86
Dal **02/08/2000** al **17/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 135 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 02 20 Reddito dominicale € 47,50 Reddito agrario € 44,86
Dal **17/02/2009** al **12/07/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 135 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 02 20 Reddito dominicale € 47,50 Reddito agrario € 44,86
Dal **12/07/2016** al **29/07/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 135 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 01 02 20 Reddito dominicale € 47,50 Reddito agrario € 44,86

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

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
20	132				Pascolo	U	00 24 60 mq	1,02 €	0,64 €	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

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
20	133				Pascolo	U	00 03 30 mq	0,14 €	0,09 €	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

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
20	135				Seminativo	03	01 02 20 mq	47,5 €	44,86 €	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Si tratta di un terreno agricolo, di qualità pascolo, acclive e scosceso, di forma irregolare, con facilità di accesso sufficiente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Si tratta di un terreno agricolo, di qualità pascolo, acclive e scosceso, di forma pressoché rettangolare, che funge da accesso ai terreni sottostanti.

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Si tratta di un terreno agricolo, di qualità seminativo, acclive e scosceso, di forma irregolare, con facilità di accesso sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Il bene è attualmente occupato dalla "**** Omissis ****".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Il bene è attualmente occupato dalla "**** Omissis ****".

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/05/1983**	**** Omissis ****	**Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/11/1965		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	02/05/1983		3009
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **02/08/2000**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Marco Angeloni	02/08/2000		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	08/08/2000	9803	6420

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/03/2009**	**** Omissis ****	**Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			17/02/2009		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	29/07/2009	12925	7925
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **17/03/2009**	**** Omissis ****	**Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			17/02/2009		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	29/07/2009	12925	7925
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dalle visure catastali effettuate risulta che l'immobile che ha originato il precedente - fg 20 p.lla 66 di 97 are e 70 centiare - era di proprietà degli intestati **** Omissis ****# dall'impianto meccanografico (05/02/1985).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **02/05/1983**	**** Omissis ****	**Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/11/1965		

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	02/05/1983		3009
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **02/08/2000**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Marco Angeloni	02/08/2000		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	08/08/2000	9803	6420
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/03/2009**	**** Omissis ****	**Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			17/02/2009		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	29/07/2009	12925	7925
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
  Iscritto a Teramo il 17/02/2016
  Reg. gen. 2075 - Reg. part. 288
  Importo: € 12.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

Trascrizioni

- **Costituzione diritti reali a titolo gratuito**
  Trascritto a Teramo il 08/08/2000
  Reg. gen. 9804 - Reg. part. 6421
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Fusione di società per incorporazione**
  Trascritto a Teramo il 15/07/2016
  Reg. gen. 9673 - Reg. part. 6567
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Relativamente all'unità negoziale n. 2 - p.lle 132 e 135 - per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto.
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
  Trascritto a Teramo il 18/07/2016
  Reg. gen. 8941 - Reg. part. 6608
- **Pignoramento**
  Trascritto a Teramo il 11/06/2021
  Reg. gen. 9058 - Reg. part. 6602
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Teramo il 11/06/2021
  Reg. gen. 9058 - Reg. part. 6602
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
  Iscritto a Teramo il 17/02/2016
  Reg. gen. 2075 - Reg. part. 288
  Importo: € 12.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Costituzione diritti reali a titolo gratuito**
  Trascritto a Teramo il 08/08/2000
  Reg. gen. 9804 - Reg. part. 6421

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027666f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Fusione di società per incorporazione**
  Trascritto a Teramo il 15/07/2016
  Reg. gen. 9673 - Reg. part. 6567
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Relativamente all'unità negoziale n. 2 - p.lle 132 e 135 - per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto.
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
  Trascritto a Teramo il 18/07/2016
  Reg. gen. 8941 - Reg. part. 6608
- **Pignoramento**
  Trascritto a Teramo il 11/06/2021
  Reg. gen. 9058 - Reg. part. 6602
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Il bene staggito ricade al 100,0% in Zona Agricola normale Art. 15.5 del P.R.G. Vigente. In detta area vige inoltre l'art. 20.5 - Cave e torbiere, che regola l'attività estrattiva e l'interferenza visiva.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Il bene staggito ricade al 100,0% in Zona Agricola conservazione integrale Art. 15.1 del P.R.G. Vigente. In detta area vige l'art. 20.5 - Cave e torbiere, che regola l'attività estrattiva e l'interferenza visiva. Si trova inoltre in zona di P.T.C.P - Aree ambiti ed oggetti di tutela ambientale e paesaggistica, normata dall'Art. 5 - Aree ed oggetti di interesse Bio-Ecologico.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Il bene staggito ricade al 98,0% in Zona Agricola normale Art. 15.5 del P.R.G. Vigente e al 2,0% in Zona Agricola a conservazione integrale Art. 15.1. In detta area vige l'art. 20.5 - Cave e torbiere, che regola l'attività estrattiva e l'interferenza visiva. Si trova inoltre per il 2,0% in zona di P.T.C.P - Aree ambiti ed oggetti di tutela ambientale e paesaggistica, normata dall'Art. 5 - Aree ed oggetti di interesse Bio-Ecologico, e per il 28,2% in zona interessata da Fenomeni gravitativi - Pericolosità elevata indicata dal P.A.I.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Il terreno si trova in una zona normata dall'Art.142 lettera c del D. Lgs. 42 del 22/01/2004 - Fascia di rispetto di fiumi e torrenti, nonché in area sottoposta a Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Il terreno si trova in una zona normata dall'Art.142 lettera c del D. Lgs. 42 del 22/01/2004 - Fascia di rispetto di fiumi e torrenti, nonché in area sottoposta a Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Il terreno si trova in una zona normata dall'Art.142 lettera c del D. Lgs. 42 del 22/01/2004 - Fascia di rispetto di fiumi e torrenti, nonché in area sottoposta a Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923. In questa zona è individuata dal P.A.I. una linea di Orlo di scarpata di erosione fluviale o torrenziale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Negozio ubicato a Teramo (TE) - Via Domenico Malaspina 23**
  Si tratta di un locale censito come negozio e bottega posto al piano terra di un edificio realizzato in cemento armato alla fine degli anni '60 del Novecento. Il bene oggetto di stima è dotato di servizi ed ha ingresso indipendente, con vetrine su strada. Il locale si presta ad ospitare sia attività professionali e uffici con accesso diretto del pubblico sia botteghe dove si effettua la vendita al dettaglio di merci, di manufatti, prodotti, derrate, ecc. oppure dove la vendita si accompagna con prestazioni di servizio come, ad esempio, trattorie e ristoranti, pizzerie, panetterie (intese come locali di vendita al minuto del pane), bar, caffè, ecc. Al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo detta unità immobiliare è censita al foglio 68 particella 96 sub.82. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di cinque piani fuori terra più un piano seminterrato che ospita fondaci e garage, ed affaccia su Via Malaspina, arteria centrale della primissima periferia della città di Teramo, appena fuori dal centro storico. In prossimità dell'edificio sono presenti tutte le attività commerciali e i servizi, nonché la Villa Comunale e il Castello Della Monica. I collegamenti stradali sono più che buoni: oltre ad essere in zona centralissima, l'edificio si trova a circa 100 m da Piazza Garibaldi, uno degli snodi viari principali della città, di collegamento con la Teramo-Mare e con Ascoli Piceno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 96, Sub. 82, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima della quota in vendita del bene: € 95.900,00
  Il valore commerciale del bene pignorato 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

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

dell'offerta.
Raccogliendo i dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (primo semestre 2022), pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo, si è proceduto alla stima. Questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca comparativa su beni simili 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 all'immobile oggetto della stima.
Attualmente nella zona - Centrale/v.le Crucioli, v.le Bovio, via Dati, via De Vincentiis, via del Castello, via Diaz, via Paolucci, via Pigliacelli - del Comune di Teramo (TE), il valore a metro quadrato commerciale di un Negozio varia tra 950,00 €/mq e 1900,00 €/mq a seconda dello stato manutentivo del bene e della sua vetustà.
Considerando l'ubicazione dell'immobile e le sue peculiarità intrinseche, la regolarità della forma, la qualità del fabbricato, il suo buono stato manutentivo e la sua flessibilità e varietà di usi, ed analizzando la situazione della domanda e dell'offerta in questa zona, ci si attesta su un valore al mq commerciale di circa 1400,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Teramo (TE) - Via Domenico Malaspina 23	137,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 191.800,00	50,00%	€ 95.900,00
				Valore di stima:	€ 95.900,00

Valore di stima: € 191.800,00
Valore di stima della quota in vendita: € 95.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro	15,00	%

Valore di stima con deprezzamenti: **€ 71.925,00**

Valore finale di stima: **€ 70.000,00**

Il calcolo del valore complessivo di stima della quota in vendita dei beni pignorati tiene conto delle operazioni di decurtazione rispetto alle diverse problematiche registrate; la stima è stata corretta e adeguata in ragione delle diverse circostanze ed aspetti riguardanti l'immobile, e tra questi l'assenza

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

della garanzia per vizi del bene stesso e l'appetibilità ridotta derivante dalla comproprietà. Per quanto sopra evidenziato è stato effettuato un deprezzamento del 25%, attestandosi su un valore di stima di € 71.925,00 (settantunomilanovecentoventicinque/00) che, arrotondato, risulta essere di € 70.000,00 (settantamila/00).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo
  Si tratta di un terreno a destinazione agricola, a coltura pascolo, esteso circa 2460 mq di forma irregolare. Al Catasto Terreni del Comune di Castellalto detta unità immobiliare è censita al foglio 20 particella 132. Il bene si trova nel territorio rurale, nel centro del territorio del Comune di Castellalto, in località Feudo.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 132, Qualità Pascolo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 738,00
  Sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di terreni, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite. Raccogliendo poi i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (annualità 2012), relativi ai Valori Agricoli Medi della provincia di Teramo, pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo, non si registrano ad oggi (dicembre 2022) variazioni rilevanti, si è proceduto alla stima. Attualmente il valore agricolo per ettaro di una coltura a pascolo situata in questa regione agraria del Comune di Castellalto (TE) - n. 6 Litorale di Roseto degli Abruzzi -, è di €/ha 3.010,00. Poiché i terreni staggiti sono acclivi e di non facile accessibilità, ci si attesta su un valore al mq di 0,3 €.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo
  Si tratta di un terreno a destinazione agricola, a coltura pascolo, esteso circa 330 mq di forma pressoché rettangolare. Al Catasto Terreni del Comune di Castellalto detta unità immobiliare è censita al foglio 20 particella 133. Il bene si trova nel territorio rurale, nel centro del territorio del Comune di Castellalto, in località Feudo.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 133, Qualità Pascolo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 99,00
  Sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di terreni, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite. Raccogliendo poi i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (annualità 2012), relativi ai Valori Agricoli Medi della provincia di Teramo, pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo, non si registrano ad oggi (dicembre 2022) variazioni rilevanti, si è proceduto alla stima. Attualmente il valore agricolo per ettaro di una coltura a pascolo situata in questa regione agraria del Comune di Castellalto (TE) - n. 6 Litorale di Roseto degli Abruzzi -, è di €/ha 3.010,00. Poiché i terreni staggiti sono acclivi e di non facile accessibilità, ci si attesta su un valore al mq di 0,3 €.

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo
  Si tratta di un terreno a destinazione agricola, a coltura seminativo, esteso circa 10220 mq di forma irregolare. Al Catasto Terreni del Comune di Castellalto detta unità immobiliare è censita al foglio 20 particella 135. Il bene si trova nel territorio rurale, nel centro del territorio del Comune di Castellalto, in località Feudo.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 135, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 5.110,00
  Sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di terreni, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite. Raccogliendo poi i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (annualità 2012), relativi ai Valori Agricoli Medi della provincia di Teramo, pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo, non si registrano ad oggi (dicembre 2022) variazioni rilevanti, si è proceduto alla stima. Attualmente il valore agricolo per ettaro di una coltura a seminativo situata in questa regione agraria del Comune di Castellalto (TE) - n. 6 Litorale di Roseto degli Abruzzi -, è di €/ha 17.400,00. Poiché i terreni staggiti sono acclivi e di non facile accessibilità, interessati da vincoli e fasce di rispetto, ci si attesta su un valore al mq di 0,5 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Castellalto (TE) - Loc Feudo	2460,00 mq	0,30 €/mq	€ 738,00	100,00%	€ 738,00
Bene N° 3 - Terreno Castellalto (TE) - Loc Feudo	330,00 mq	0,30 €/mq	€ 99,00	100,00%	€ 99,00
Bene N° 4 - Terreno Castellalto (TE) - Loc Feudo	10220,00 mq	0,50 €/mq	€ 5.110,00	100,00%	€ 5.110,00
				Valore di stima:	€ 5.947,00

Valore di stima: € 5.947,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Vincoli e servitù	15,00	%

Valore di stima con deprezzamenti: **€ 4.460,25**

Valore finale di stima: **€ 4.000,00**

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

Il calcolo del valore complessivo di stima della quota in vendita dei beni pignorati tiene conto delle operazioni di decurtazione rispetto alle diverse problematiche registrate; la stima è stata corretta e adeguata in ragione delle diverse circostanze ed aspetti riguardanti gli immobili, e tra questi l'assenza della garanzia per vizi dei beni stessi e la presenza di usufrutti, vincoli e servitù. Per quanto sopra evidenziato è stato effettuato un deprezzamento del 25%, attestandosi su un valore di stima di € 4.460,25 (quattromilaquattrocentosessanta/25) che, arrotondato, risulta essere di € 4.000,00 (quattromila/00).

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

Teramo, li 23/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Federica Masci

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Negozio ubicato a Teramo (TE) - Via Domenico Malaspina 23**
  Si tratta di un locale censito come negozio e bottega posto al piano terra di un edificio realizzato in cemento armato alla fine degli anni '60 del Novecento. Il bene oggetto di stima è dotato di servizi ed ha ingresso indipendente, con vetrine su strada. Il locale si presta ad ospitare sia attività professionali e uffici con accesso diretto del pubblico sia botteghe dove si effettua la vendita al dettaglio di merci, di manufatti, prodotti, derrate, ecc. oppure dove la vendita si accompagna con prestazioni di servizio come, ad esempio, trattorie e ristoranti, pizzerie, panetterie (intese come locali di vendita al minuto del pane), bar, caffè, ecc. Al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo detta unità immobiliare è censita al foglio 68 particella 96 sub.82. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di cinque piani fuori terra più un piano seminterrato che ospita fondaci e garage, ed affaccia su Via Malaspina, arteria centrale della primissima periferia della città di Teramo, appena fuori dal centro storico. In prossimità dell'edificio sono presenti tutte le attività commerciali e i servizi, nonché la Villa Comunale e il Castello Della Monica. I collegamenti stradali sono più che buoni: oltre ad essere in zona centralissima, l'edificio si trova a circa 100 m da Piazza Garibaldi, uno degli snodi viari principali della città, di collegamento con la Teramo-Mare e con Ascoli Piceno. **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 96, Sub. 82, Zc. 1, Categoria C1**
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Destinazione urbanistica: Il bene staggito ricade al 100,0% in Zona B11 del P.R.G. Vigente - ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA.

Prezzo base d'asta: **€ 70.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo**
  Si tratta di un terreno a destinazione agricola, a coltura pascolo, esteso circa 2460 mq di forma irregolare. Al Catasto Terreni del Comune di Castellalto detta unità immobiliare è censita al foglio 20 particella 132. Il bene si trova nel territorio rurale, nel centro del territorio del Comune di Castellalto, in località Feudo.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 132, Qualità Pascolo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il bene staggito ricade al 100,0% in Zona Agricola normale Art. 15.5 del P.R.G. Vigente. In detta area vige inoltre l'art. 20.5 - Cave e torbiere, che regola l'attività estrattiva e l'interferenza visiva.

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo**
  Si tratta di un terreno a destinazione agricola, a coltura pascolo, esteso circa 330 mq di forma pressoché rettangolare. Al Catasto Terreni del Comune di Castellalto detta unità immobiliare è censita al foglio 20 particella 133. Il bene si trova nel territorio rurale, nel centro del territorio del Comune di Castellalto, in località Feudo.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 133, Qualità Pascolo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il bene staggito ricade al 100,0% in Zona Agricola conservazione integrale Art. 15.1 del P.R.G. Vigente. In detta area vige l'art. 20.5 - Cave e torbiere, che regola l'attività estrattiva e l'interferenza visiva. Si trova inoltre in zona di P.T.C.P - Aree ambiti ed

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

oggetti di tutela ambientale e paesaggistica, normata dall'Art. 5 - Aree ed oggetti di interesse Bio-Ecologico.

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo**
  Si tratta di un terreno a destinazione agricola, a coltura seminativo, esteso circa 10220 mq di forma irregolare. Al Catasto Terreni del Comune di Castellalto detta unità immobiliare è censita al foglio 20 particella 135. Il bene si trova nel territorio rurale, nel centro del territorio del Comune di Castellalto, in località Feudo.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 135, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il bene staggito ricade al 98,0% in Zona Agricola normale Art. 15.5 del P.R.G. Vigente e al 2,0% in Zona Agricola a conservazione integrale Art. 15.1. In detta area vige l'art. 20.5 - Cave e torbiere, che regola l'attività estrattiva e l'interferenza visiva. Si trova inoltre per il 2,0% in zona di P.T.C.P - Aree ambiti ed oggetti di tutela ambientale e paesaggistica, normata dall'Art. 5 - Aree ed oggetti di interesse Bio-Ecologico, e per il 28,2% in zona interessata da Fenomeni gravitativi - Pericolosità elevata indicata dal P.A.I.

Prezzo base d'asta: **€ 4.000,00**

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Via Domenico Malaspina 23		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 96, Sub. 82, Zc. 1, Categoria C1	**Superficie**	137,00 mq
Descrizione:	Si tratta di un locale censito come negozio e bottega posto al piano terra di un edificio realizzato in cemento armato alla fine degli anni '60 del Novecento. Il bene oggetto di stima è dotato di servizi ed ha ingresso indipendente, con vetrine su strada. Il locale si presta ad ospitare sia attività professionali e uffici con accesso diretto del pubblico sia botteghe dove si effettua la vendita al dettaglio di merci, di manufatti, prodotti, derrate, ecc. oppure dove la vendita si accompagna con prestazioni di servizio come, ad esempio, trattorie e ristoranti, pizzerie, panetterie (intese come locali di vendita al minuto del pane), bar, caffè, ecc. Al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo detta unità immobiliare è censita al foglio 68 particella 96 sub.82. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di cinque piani fuori terra più un piano seminterrato che ospita fondaci e garage, ed affaccia su Via Malaspina, arteria centrale della primissima periferia della città di Teramo, appena fuori dal centro storico. In prossimità dell'edificio sono presenti tutte le attività commerciali e i servizi, nonché la Villa Comunale e il Castello Della Monica. I collegamenti stradali sono più che buoni: oltre ad essere in zona centralissima, l'edificio si trova a circa 100 m da Piazza Garibaldi, uno degli snodi viari principali della città, di collegamento con la Teramo-Mare e con Ascoli Piceno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Castellalto (TE) - Loc Feudo		
Diritto reale:	Nuda proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 132, Qualità Pascolo	**Superficie**	2460,00 mq
Descrizione:	Si tratta di un terreno a destinazione agricola, a coltura pascolo, esteso circa 2460 mq di forma irregolare. Al Catasto Terreni del Comune di Castellalto detta unità immobiliare è censita al foglio 20 particella 132. Il bene si trova nel territorio rurale, nel centro del territorio del Comune di Castellalto, in località Feudo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Castellalto (TE) - Loc Feudo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 133, Qualità Pascolo	**Superficie**	330,00 mq
Descrizione:	Si tratta di un terreno a destinazione agricola, a coltura pascolo, esteso circa 330 mq di forma pressoché rettangolare. Al Catasto Terreni del Comune di Castellalto detta unità immobiliare è censita al foglio 20 particella 133. Il bene si trova nel territorio rurale, nel centro del territorio del Comune di Castellalto, in località Feudo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Castellalto (TE) - Loc Feudo		
Diritto reale:	Nuda proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 135, Qualità Seminativo	**Superficie**	10220,00 mq
Descrizione:	Si tratta di un terreno a destinazione agricola, a coltura seminativo, esteso circa 10220 mq di forma irregolare. Al Catasto Terreni del Comune di Castellalto detta unità immobiliare è censita al foglio 20 particella 135. Il bene si trova nel territorio rurale, nel centro del territorio del Comune di Castellalto, in località Feudo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA DOMENICO MALASPINA 23

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Teramo il 11/06/2021
  Reg. gen. 9058 - Reg. part. 6602
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

- **Pignoramento**
  Trascritto a Teramo il 11/06/2021
  Reg. gen. 9058 - Reg. part. 6602
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Teramo il 11/06/2021
  Reg. gen. 9058 - Reg. part. 6602
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - LOC FEUDO

- **Pignoramento**
  Trascritto a Teramo il 11/06/2021
  Reg. gen. 9058 - Reg. part. 6602
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027666f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a6b916164f11e38b405a6f575abfdf