# 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

# SOMMARIO


Incarico ..... 5
Premessa ..... 5
Lotto 1 ..... 6
Descrizione ..... 7
Titolarità ..... 7
Confini ..... 8
Consistenza ..... 8
Cronistoria Dati Catastali ..... 8
Dati Catastali ..... 9
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 9
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 9
Stato di occupazione ..... 10
Provenienze Ventennali ..... 10
Formalità pregiudizievoli ..... 10
Normativa urbanistica ..... 10
Regolarità edilizia ..... 11
Lotto 2 ..... 12
Descrizione ..... 13
**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 13
**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 13
**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 13
Titolarità ..... 13
**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 13
**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 14
**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 14
Confini ..... 14
**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 14
**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 15
**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 15
Consistenza ..... 15
**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 15
**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 15
**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 15




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

Cronistoria Dati Catastali ..... 16
**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 16
**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 16
**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 17
Dati Catastali ..... 18
**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 18
**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 18
**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 18
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 18
**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 18
**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 18
**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 19
Stato di occupazione ..... 19
**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 19
**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 19
**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 19
Provenienze Ventennali ..... 19
**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 19
**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 20
**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 21
Formalità pregiudizievoli ..... 22
**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 22
**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 23
**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 23
Normativa urbanistica ..... 24
**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 24
**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 24
**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 24
Vincoli od oneri condominiali ..... 24
**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 24
**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 24
**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castellalto (TE) - Loc Feudo ..... 24



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

Stima / Formazione lotti ..... 26
**Stima lotto 1 - negozio in teramo via malaspina** ..... 26
**Stima lotto 2 - Terreni in castellalto c.da feudo** ..... 29
Riserve e particolarità da segnalare ..... 32



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

## 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 nominato 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



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

# LOTTO 1



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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## 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.

## 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.



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

## 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.

## 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 **** proprietà per 1/1 | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 68, Part. 96, Sub. 65, Zc. 1<br>Categoria B5<br>Cl.1, Cons. 478 mc<br>Rendita € 444,36<br>Piano T |
| Dal **25/01/2000** al **17/03/2010** | **** Omissis **** proprietario per 1/2<br>**** Omissis **** proprietario per 1/2 | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 68, Part. 96, Sub. 65, Zc. 1<br>Categoria B5<br>Cl.1, Cons. 478 mc<br>Rendita € 444,36<br>Piano T |
| Dal **17/03/2010** al **09/11/2015** | **** Omissis **** proprietario per 1/2<br>**** Omissis **** proprietario per 1/2 | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 68, Part. 96, Sub. 65, Zc. 1<br>Categoria B5<br>Cl.4, Cons. 478 mc<br>Rendita € 740,60<br>Piano T |
| Dal **09/11/2015** al **23/12/2020** | **** Omissis **** proprietario per 1/2<br>**** Omissis **** proprietario per 1/2 | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 68, Part. 96, Sub. 65, Zc. 1<br>Categoria B5<br>Cl.4, Cons. 478 mc<br>Superficie catastale 144 mq<br>Rendita € 740,60<br>Piano T |
| Dal **23/12/2020** al **15/11/2021** | **** Omissis **** proprietario per 1/2<br>**** Omissis **** proprietario per 1/2 | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 68, Part. 96, Sub. 82, Zc. 1<br>Categoria C1<br>Cl.2, Cons. 137 mq<br>Superficie catastale 124 mq |



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

| | | |
|---|---|---|
| | | Rendita € 1.181,60<br>Piano T |
| Dal **15/11/2021** al **29/07/2022** | **** Omissis **** proprietario per 1/2<br>**** Omissis **** proprietario per 1/2 | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 68, Part. 96, Sub. 82, Zc. 1<br>Categoria C1<br>Cl.4, Cons. 137 mq<br>Superficie catastale 124 mq<br>Rendita € 1.606,13<br>Piano T |

## 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



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

quello elettrico, non sono funzionanti, ma sono presenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente utilizzato come magazzino e deposito dall'esecutato e dal comproprietario non esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 25/01/2000</td><td rowspan="8">**** Omissis **** proprietario per 1/2<br>**** Omissis **** proprietario per 1/2</td><td colspan="4">Vendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Ennio Vincenti</td><td>25/01/2000</td><td>109.087</td><td>23.707</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Teramo</td><td>16/02/2000</td><td></td><td>1352</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Giulianova</td><td>14/02/2000</td><td>377</td><td></td></tr>
</table>

## 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.



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

## 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

## LOTTO 2



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

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

## DESCRIZIONE

### 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.

### 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.

## TITOLARITÀ

### BENE N° 2 - 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 **** (Nuda proprietà 1/1)



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Secondo il pignoramento nella procedura i diritti posti in vendita sono costituiti dalla nuda proprietà; la presente stima in relazione alla piena proprietà è stata redatta in ossequio a quanto disposto dall'On. G.E. con provvedimento del 24/05/2023.

## **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 **** (Proprietà 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Secondo il pignoramento nella procedura i diritti posti in vendita sono costituiti dalla nuda proprietà; la presente stima in relazione alla piena proprietà è stata redatta in ossequio a quanto disposto dall'On. G.E. con provvedimento del 24/05/2023.

## 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.



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

## 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 | | |

### 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 | | |



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

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

Dalle visure catastali risulta che il bene è intestato a **** Omissis **** nuda proprietà per 1/1 e a **** Omissis **** usufrutto per 1/1, a seguito di atto di fusione società per incorporazione ripassato tra **** Omissis **** e **** Omissis **** rg 9673, rp 6567 trascritto il 15/07/2016. Il diritto di usufrutto oggetto del contratto del 08/08/2020 a rogito di **** Omissis **** ripassato tra **** Omissis **** e **** Omissis **** aveva durata pari a 10 anni di talchè al momento della stipula del contratto del 15/07/2016 ripassato tra **** Omissis **** e **** Omissis **** a rogito di **** Omissis **** la titolarità del diritto di usufrutto non potava essere in capo a **** Omissis ****.

### **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**<br>Fg. 20, Part. 66<br>Qualità Pascolo<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00 97 70<br>Reddito dominicale € 4,04<br>Reddito agrario € 2,52 |



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

| | | |
|---|---|---|
| Dal **13/06/2000** al **17/02/2009** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 20, Part. 133<br>Qualità Pascolo<br>Superficie (ha are ca) 00 03 30<br>Reddito dominicale € 0,14<br>Reddito agrario € 0,09 |
| Dal **17/02/2009** al **29/07/2022** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 20, Part. 133<br>Qualità Pascolo<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00 03 30<br>Reddito dominicale € 0,14<br>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**<br>Fg. 20, Part. 67<br>Qualità Seminativo<br>Cl.03<br>Superficie (ha are ca) 01 35 30<br>Reddito dominicale € 62,89<br>Reddito agrario € 59,40 |
| Dal **13/06/2000** al **02/08/2000** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 20, Part. 135<br>Qualità Seminativo<br>Cl.03<br>Superficie (ha are ca) 01 02 20<br>Reddito dominicale € 47,50<br>Reddito agrario € 44,86 |
| Dal **02/08/2000** al **17/02/2009** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 20, Part. 135<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 01 02 20<br>Reddito dominicale € 47,50<br>Reddito agrario € 44,86 |
| Dal **17/02/2009** al **12/07/2016** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 20, Part. 135<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 01 02 20<br>Reddito dominicale € 47,50<br>Reddito agrario € 44,86 |
| Dal **12/07/2016** al **29/07/2022** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 20, Part. 135<br>Qualità Seminativo<br>Cl.03<br>Superficie (ha are ca) 01 02 20<br>Reddito dominicale € 47,50<br>Reddito agrario € 44,86 |

Dalle visure catastali risulta che il bene è intestato a **** Omissis **** nuda proprietà per 1/1 e a **** Omissis **** usufrutto per 1/1, a seguito di atto di fusione società per incorporazione ripassato tra **** Omissis **** e **** Omissis **** rg 9673, rp 6567 trascritto il 15/07/2016. Il diritto di usufrutto oggetto del contratto del 08/08/2020 a rogito di **** Omissis **** ripassato tra **** Omissis **** e **** Omissis **** aveva durata pari a 10 anni di talchè al momento della stipula del contratto del 15/07/2016 ripassato tra **** Omissis **** e **** Omissis **** a rogito di **** Omissis **** la titolarità



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

del diritto di usufrutto non potava essere in capo a **** Omissis ****.

## 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 appena 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

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

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

### 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

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

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 02/05/1983</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>21/11/1965</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Teramo</td><td>02/05/1983</td><td>3987</td><td>3009</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>



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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **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°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Risulta agli atti il certificato di denunciata successione ma non l'accettazione dell'eredità.

## **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.** |



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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Teramo | 29/07/2009 | 12925 | 7925 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Risulta agli atti il certificato di denunciata successione ma non l'accettazione dell'eredità.

## **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 | | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Teramo | 02/05/1983 | 3987 | 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 | | |



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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 29/07/2009 | 12925 | 7925 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Risulta agli atti il certificato di denunciata successione ma non l'accettazione dell'eredità.

## 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 ****

***Trascrizioni***

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



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

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
  Contro **** 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 ****



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

## 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, oltre che il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 per cui sono consentiti i manufatti e gli usi esistenti e previsti nelle varie zone dal P.R.G., previo specifico parere dell'Ispettorato ripartimentale Agricoltura e Foreste competente per territorio.

### **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, oltre che in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 per cui sono consentiti i manufatti e gli usi esistenti e previsti nelle varie zone dal P.R.G., previo specifico parere dell'Ispettorato ripartimentale Agricoltura e Foreste competente per territorio.

### **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.

### **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



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

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.



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

## STIMA LOTTO 1 - NEGOZIO IN TERAMO VIA MALASPINA

**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)**

Il metodo di stima è di tipo comparativo: sono stati raccolti dati su domanda e offerta e sulle compravendite tra privati negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per tipologie di immobili simili o nelle zone simili, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari.

**Zona**: Via del Castello
**Prezzo**: € 118.000
**Totale mq**: 68 mq
**Categoria catastale:** C1
**Locali**: 2
**Bagni**: 1
**Vetrine**: 2
**Stato conservazione**: Buono
**Classe energetica**: G
**Piano**: T
**Piani totali**: 3
**Riscaldamento**: Autonomo
**Ascensore**: No
**Barriere Arch.**: No



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

**Zona**: Via Malaspina
**Prezzo**: € 82.000
**Totale mq**: 151 mq
**Categoria catastale:** B5
**Locali**: 1
**Bagni**: 2
**Vetrine**: 2
**Stato conservazione**: Buono
**Classe energetica**: Non classificabile
**Piano**: T
**Piani totali**: 6
**Riscaldamento**: Non classificabile
**Ascensore**: No
**Barriere Arch.**: No

Pare opportuno sottolineare la contingenza per cui il bene staggito è stato oggetto nel 2020 di variazione catastale, da B5 - scuole e laboratori scientifici - a C1 - negozi e botteghe, con rendita catastale variata da € 740,60 a € 1.606,13.

Si prosegue l'analisi interpretando i dati forniti dal mercato immobiliare, prendendo in considerazione gli appartamenti in Via del Castello e in Via Malaspina per desumere il più probabile valore medio di mercato di beni in zona simile, secondo la formula:

$Vm = C \times V \times K$ dove K è il coefficiente unico

| | |
|---|---|
| **Vm (mercato) €/mq Via del Castello** | **1735,00** |

| | |
|---|---|
| **Vm (mercato) €/mq Via Malaspina** | **543,00** |

Da cui:

| | |
|---|---|
| **Vm (mercato) medio** | **1139,00** |

Si elencano sinteticamente le caratteristiche del bene oggetto di stima:

| | |
|---|---|
| **Consistenza** | 137 |
| **Categoria catastale** | C1 |
| **Piano** | T (6) |
| **Finiture** | Buono |
| **Conservazione** | Buono |
| **Locali** | 2 |
| **Servizi** | 2 |
| **Ascensore** | No |

| | |
|---|---|
| **α1: piano** | 1 |
| **α2: finiture** | 0,80 |
| **α3: conservazione** | 0,80 |
| **α4: servizi** | 1 |
| **α5: ascensore** | 1 |
| **α6: vetustà** | 0,80 |
| **α7: ubicazione** | 1,10 |
| **α8: salubrità** | 1,10 |



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

| | |
|---|---|
| **α9: incidenza condominiale** | 0,70 |
| **α10: possibilità parcheggio** | 1 |

| | |
|---|---|
| **K: coefficiente unico** | 0,930 |

Il valore del **Bene 1** ritenuto più probabile per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte e per l'attuale situazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione, tenendo conto delle operazioni di correzione e adeguamento in ragione delle diverse circostanze ed aspetti riguardanti l'immobile, è: V = C x Vm x K = 137 x 1139 x 0,930 =

€ 145.119,99 approssimato **€ 145.000,00**

Poiché la proprietà del debitore esecutato è di 1/2, il valore di stima della quota in vendita in procedura è pari a € 72.500,00. Considerando che ciò comporti una forte riduzione dell'appetibilità dell'immobile, si effettua un deprezzamento del 20%, attestandosi su un valore di stima di € 58.000,00:

VALORE DI STIMA FINALE: **€ 58.000,00**



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

## STIMA LOTTO 2 - TERRENI IN CASTELLALTO C.DA FEUDO

**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**

**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**

**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**

Il metodo di stima è di tipo comparativo: sono stati raccolti dati su domanda e offerta e sulle compravendite tra privati negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per tipologie di immobili simili o nelle zone simili, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari.

Attualmente sul mercato con molta difficoltà si vendono terreni utilizzati per attività di cava, si vendono invece terreni non edificabili ad un prezzo che va da circa 0,50 €/mq nella zona più interna del territorio rurale tra Guzzano e Castelbasso a circa 3,5 €/mq nella frazione Casemolino prossima alla fascia urbana della Statale Adriatica. I beni staggiti sono stati in passato utilizzati per l'attività estrattiva di cava, mentre ad oggi una parte è sottoposta a conservazione integrale nella zona agricola del piano regolatore generale, sono terreni acclivi e scoscesi e di non facile accessibilità.

**Zona**: C.da Colle Traveduto
**Prezzo**: € 60.000
**Totale mq**: 18550 mq

**Coltura:** Seminativo, uliveto, vigneto
**Età:** Ulivi secolari
**Accessibilità**: Buona
**Ubicazione**: Buona
**Esposizione**: Buona
**Dislivello**: Leggero
**Diruto**: Sì



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

| | |
|---|---|
| | **Zona**: Via dei giardini<br>**Prezzo**: € 45.000<br>**Totale mq**: 46500 mq<br><br>**Coltura:** Seminativo, fruttifero, uliveto, vigneto<br>**Età:** Alcuni ulivi secolari<br>**Accessibilità**: Buona<br>**Ubicazione**: Buona<br>**Esposizione**: Ottima<br>**Dislivello**: Leggero<br>**Diruto**: No |

Si prosegue l'analisi interpretando i dati forniti dal mercato immobiliare, prendendo in considerazione i terreni agricoli in C.da Colle Traveduto e in Via dei giardini per desumere il più probabile valore medio di mercato di beni in zona simile, secondo la formula:

$\underline{Vm = C \times V \times K}$ dove K è il coefficiente unico

| | |
|---|---|
| **Vm (mercato) €/mq C.da Colle Traveduto** | **3,23** |

| | |
|---|---|
| **Vm (mercato) €/mq Via dei giardini** | **0,96** |

Da cui:

| | |
|---|---|
| **Vm (mercato) medio** | **2,09** |

Si elencano sinteticamente le caratteristiche del bene oggetto di stima:

| | |
|---|---|
| **Consistenza** | 13010 |
| **Zona** | C.da Feudo |
| **Coltura** | Seminativo, pascolo |

| | |
|---|---|
| **α1: coltura** | 0,60 |
| **α2: presenza vincoli** | 0,50 |
| **α3: stato manutentivo** | 0,70 |
| **α4: accessibilità** | 0,60 |
| **α5: esposizione** | 0,70 |
| **α6: dislivello** | 0,70 |
| **α7: ubicazione** | 0,80 |
| **α8: salubrità** | 0,70 |
| **α9: presenza rudere** | 0,0 |
| **α10: possibilità lavorazione** | 0,60 |

| | |
|---|---|
| **K: coefficiente unico** | 0,590 |

Il valore dei **Beni** ritenuto più probabile per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte e per l'attuale situazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione,



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

tenendo conto delle operazioni di correzione e adeguamento in ragione delle diverse circostanze ed aspetti riguardanti gli immobili, è: V = C x Vm x K = 13010 x 2,09 x 0,590 =

€ 16.042,63 approssimato **€ 16.000,00**

Il calcolo del valore complessivo di stima della quota in vendita dei beni pignorati tiene poi 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. Per quanto sopra evidenziato è stato effettuato un deprezzamento del 10%, attestandosi su un valore di stima di € 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00) che, arrotondato per difetto, risulta essere di € 14.000,00 (quattordicimila/00).

VALORE DI STIMA FINALE: **€ 14.000,00**



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

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dalla documentazione versata in atti e da quella direttamente acquisita presso i competenti uffici risulta che i beni n.2 e n.4 del Lotto 2 (terreni ubicati in Castellalto loc. Feudo) sono intestati a **** Omissis **** nuda proprietà per 1/1 e a **** Omissis **** usufrutto per 1/1, a seguito di atto di compravendita del diritto di usufrutto del 08/08/2020 a rogito di **** Omissis **** ripassato tra **** Omissis **** e **** Omissis **** e di atto di fusione società per incorporazione tra **** Omissis **** e **** Omissis **** rg 9673, rp 6567 trascritto il 15/07/2016.
Il diritto di usufrutto oggetto del contratto del 08/08/2020 a rogito di **** Omissis **** ripassato tra **** Omissis **** e **** Omissis **** aveva però durata pari a 10 anni di talchè al momento della fusione del 15/07/2016 tra **** Omissis **** e **** Omissis **** a rogito di **** Omissis **** la titolarità del diritto di usufrutto non potava essere in capo a **** Omissis ****.
La scrivente ha provveduto a stimare la piena proprietà giusta disposizione dell'On. G.E. del 24/05/2023.

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 23/06/2023

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