

TRIBUNALE DI TERAMO

Perizia dello Stimatore Arch. Procaccini Sergio,
nella procedura n° 11/2023



Teramo,

li

10/12/2024

Lo stimatore
Arch. Procaccini Sergio



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Lotto 1.....	9
Descrizione.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	11
Stato di occupazione.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	18
Patti.....	18
Stato conservativo.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Stato di occupazione.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Lotto 3.....	21
Descrizione.....	21
Titolarità.....	21
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	22
Stato conservativo.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	23
Lotto 4.....	24
Descrizione.....	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	24
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	24
Titolarità.....	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	24
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	24
Confini.....	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	24
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	25
Consistenza.....	25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	25
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	25
Dati Catastali.....	25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	25
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	26
Precisazioni.....	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	26
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	26
Stato conservativo.....	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	26
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	26
Parti Comuni.....	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	26
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	26
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	27
Stato di occupazione.....	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	27
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	27
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19.....	29
Regolarità edilizia.....	29

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19	29
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19	29
Lotto 5	30
Descrizione	30
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Via dei Mille	30
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via dei Mille	30
Titolarità	30
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Via dei Mille	30
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via dei Mille	30
Confini	31
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Via dei Mille	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via dei Mille	31
Consistenza	31
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Via dei Mille	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via dei Mille	32
Dati Catastali	32
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Via dei Mille	32
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via dei Mille	32
Precisazioni	33
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Via dei Mille	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via dei Mille	33
Stato conservativo	33
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Via dei Mille	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via dei Mille	33
Servitù, censo, livello, usi civici	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via dei Mille	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Via dei Mille	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via dei Mille	33
Stato di occupazione	33
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Via dei Mille	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via dei Mille	34
Formalità pregiudizievoli	34
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Via dei Mille	34
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via dei Mille	35
Normativa urbanistica	35
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Via dei Mille	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via dei Mille	35
Regolarità edilizia	36
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Via dei Mille	36
Lotto 6	37
Descrizione	37
Titolarità	37
Confini	37
Consistenza	38
Dati Catastali	38
Precisazioni	38
Stato conservativo	38
Parti Comuni	38
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Caratteristiche costruttive prevalenti	38
Stato di occupazione	39
Formalità pregiudizievoli	39
Regolarità edilizia	39
Lotto 7	40
Descrizione	40
Titolarità	40
Confini	40
Consistenza	40
Dati Catastali	40
Precisazioni	41
Stato conservativo	41
Parti Comuni	41
Caratteristiche costruttive prevalenti	41
Stato di occupazione	41
Formalità pregiudizievoli	41
Regolarità edilizia	41
Lotto 8	42
Descrizione	42
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Corropoli (TE) - Via Pascoli	42
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Vibrata	42
Titolarità	42
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Corropoli (TE) - Via Pascoli	42
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Vibrata	42
Confini	43

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Corropoli (TE) - Via Pascoli	43
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Vibrata	43
Consistenza	43
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Corropoli (TE) - Via Pascoli	43
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Vibrata	43
Dati Catastali	44
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Corropoli (TE) - Via Pascoli	44
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Vibrata	44
Precisazioni	44
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Corropoli (TE) - Via Pascoli	44
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Vibrata	44
Stato conservativo	44
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Corropoli (TE) - Via Pascoli	44
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Vibrata	44
Parti Comuni	44
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Corropoli (TE) - Via Pascoli	45
Caratteristiche costruttive prevalenti	45
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Corropoli (TE) - Via Pascoli	45
Stato di occupazione	45
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Corropoli (TE) - Via Pascoli	45
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Vibrata	45
Formalità pregiudizievoli	45
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Corropoli (TE) - Via Pascoli	45
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Vibrata	46
Normativa urbanistica	46
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Vibrata	46
Regolarità edilizia	46
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Corropoli (TE) - Via Pascoli	47
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Vibrata	47
Lotto 9	48
Descrizione	48
Titolarità	48
Confini	48
Consistenza	48
Dati Catastali	48
Precisazioni	49
Stato conservativo	49
Parti Comuni	49
Servitù, censo, livello, usi civici	49
Caratteristiche costruttive prevalenti	49
Stato di occupazione	49
Formalità pregiudizievoli	49
Regolarità edilizia	49
Vincoli od oneri condominiali	50
Lotto 10	51
Descrizione	51
Titolarità	51
Confini	51
Consistenza	51
Dati Catastali	52
Precisazioni	52
Stato conservativo	52
Stato di occupazione	52
Formalità pregiudizievoli	52
Normativa urbanistica	52
Lotto 11	53
Descrizione	53
Titolarità	53
Confini	54
Consistenza	54
Dati Catastali	54
Precisazioni	54
Stato conservativo	54
Servitù, censo, livello, usi civici	54
Stato di occupazione	55
Formalità pregiudizievoli	55
Normativa urbanistica	55
Lotto 12	56
Descrizione	56
Titolarità	56
Confini	56
Consistenza	56
Dati Catastali	56
Precisazioni	57
Patti	57

Stato conservativo.....	57
Stato di occupazione.....	57
Formalità pregiudizievoli.....	57
Normativa urbanistica.....	57
Lotto 13.....	58
Descrizione.....	58
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	58
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	58
Titolarità.....	58
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	58
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	59
Confini.....	59
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	59
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	59
Consistenza.....	59
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	59
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	59
Dati Catastali.....	60
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	60
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	60
Precisioni.....	60
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	60
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	60
Stato conservativo.....	60
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	60
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	60
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	61
Stato di occupazione.....	61
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	61
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	61
Formalità pregiudizievoli.....	61
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	61
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	63
Normativa urbanistica.....	63
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	63
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	63
Regolarità edilizia.....	63
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	63
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	64
Vincoli od oneri condominiali.....	64
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	64
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	64
Lotto 14.....	65
Descrizione.....	65
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	65
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	65
Titolarità.....	65
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	65
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	65
Confini.....	65
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	65
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	65
Consistenza.....	66
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	66
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	66
Dati Catastali.....	66
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	66
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	66
Precisioni.....	66
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	66
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	66
Stato conservativo.....	66
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	66
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	67
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	67
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	67
Stato di occupazione.....	67
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	67
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	67
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	67
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	67

Normativa urbanistica.....	67
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	67
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	67
Regolarità edilizia.....	67
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	67
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	68
Vincoli od oneri condominiali.....	68
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	68
Lotto 15.....	69
Descrizione.....	69
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	69
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	69
Titolarità.....	69
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	69
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	69
Confini.....	69
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	69
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	69
Consistenza.....	69
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	70
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	70
Dati Catastali.....	70
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	70
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	70
Precisazioni.....	70
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	70
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	70
Stato conservativo.....	70
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	70
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	71
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	71
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	71
Stato di occupazione.....	71
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	71
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	71
Formalità pregiudizievoli.....	71
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	71
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	71
Normativa urbanistica.....	71
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	71
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	71
Regolarità edilizia.....	71
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	71
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	71
Vincoli od oneri condominiali.....	72
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	72
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	72
Lotto 16.....	73
Descrizione.....	73
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	73
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	73
Titolarità.....	73
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	73
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	73
Confini.....	73
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	73
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	73
Consistenza.....	74
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	74
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	74
Dati Catastali.....	74
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	74
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	74
Precisazioni.....	74
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	74
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	74
Stato conservativo.....	74
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	74
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	75
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	75
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	75
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	75
Stato di occupazione.....	75
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio.....	75

Bene N° 22 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	75
Formalità pregiudizievoli.....	75
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	75
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	75
Normativa urbanistica.....	75
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	75
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	75
Regolarità edilizia.....	75
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	75
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	76
Vincoli od oneri condominiali.....	76
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	76
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio.....	76
Lotto 17.....	77
Descrizione.....	77
Titolarità.....	77
Confini.....	77
Consistenza.....	77
Dati Catastali.....	77
Precisazioni.....	77
Stato conservativo.....	77
Stato di occupazione.....	78
Normativa urbanistica.....	78
Stima / Formazione lotti.....	79
Lotto 1	79
Lotto 2	79
Lotto 3	80
Lotto 4	81
Lotto 5	82
Lotto 6	83
Lotto 7	84
Lotto 8	84
Lotto 9	86
Lotto 10	86
Lotto 11	87
Lotto 12	87
Lotto 13	88
Lotto 14	89
Lotto 15	90
Lotto 16	90
Lotto 17	91

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330, è stato nominato stimatore degli immobili acquisiti alla massa della liquidazione giudiziale..

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Provinciale n° 70 - Via Vespucci.
(Coord. Geografiche: 42.811522577263716 - 13.806391387463393)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - nei pressi di Via Mazzacurati
(Coord. Geografiche: 42.81954972175573 - 13.809921215904224)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - nei pressi di Via D'Annunzio
(Coord. Geografiche: 42.81481667934632 - 13.810394740762277)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19
(Coord. Geografiche: 42.82030184740624 - 13.817871025080311)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19
(Coord. Geografiche: 42.82030184740624 - 13.817871025080311)
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Via dei Mille
(Coord. Geografiche: 42.810339025406705 - 13.75005160993669)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via dei Mille
(Coord. Geografiche: 42.81051083819086 - 13.74722844853953)
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. Verdi
(Coord. Geografiche: 42.81361077427472 - 13.715933611658917)
- **Bene N° 9** - Soffitta ubicata a Corropoli (TE) - Via San Giuseppe
(Coord. Geografiche: 42.8303909832989 - 13.828223681689934)
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Corropoli (TE) - Via Pascoli
(Coord. Geografiche: 42.81665782561044 - 13.859559374913127)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Vibrata
(Coord. Geografiche: 42.816468530777 - 13.859486499988831)
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Giovanni XXXIII
(Coord. Geografiche: 42.81681018231501 - 13.85499648312759)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - nei pressi di Via Tevere
(Coord. Geografiche: 42.80988252060598 - 13.853823614995413)
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - nei pressi della S.P. n° 3
(Coord. Geografiche: 42.84532843814102 - 13.868046343619715)
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - nei pressi di Via Verga
(Coord. Geografiche: 42.81577360709713 - 13.865407228228577)
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio
(Coord. Geografiche: 42.81590138825827 - 13.809963358691347)
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio
(Coord. Geografiche: 42.81584062686469 - 13.810004146359596)
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio
(Coord. Geografiche: 42.81576399375366 - 13.810046657646415)
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio
- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio
(Coord. Geografiche: 42.81570088983061 - 13.810077727220493)
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - nei pressi di Via P. Baiocchi
(Coord. Geografiche: 42.51830722003588 - 14.123989842123644)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Provinciale n° 70 - Via Vespucci.

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq 7.670, sito in comune di Nereto, nei pressi della S.P. n° 70, Via Vespucci. Il terreno (corpo unico), di forma trapezoidale, non pianeggiante (declinante verso Sud), confinante sul lato Sud con la S.P. n° 70, posto ad un'altitudine compresa tra circa 145 ml e 135 ml sul livello del mare, a qualche chilometro di distanza dal centro storico di Nereto, in occasione del sopralluogo effettuato, era coltivato ad erba medica.

Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (**) *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società *****, con sede a *****, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

La proprietà degli immobili (distinti al C.T. foglio 5, particelle 72-398-400, della consistenza di mq 7.670 - prezzo di vendita € 83.900,00) è pervenuta alla società in liquidazione giudiziale, in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 26/09/2006, rep. 221275, trascritto il 28/09/2006, al n° 10684 di formalità, dal sig. *****, nato a *****, il ***** (coniugato in regime di separazione dei beni). Al sig. *****, la proprietà degli immobili (C.T. foglio 5, particelle 72-398-400 - prezzo di vendita € 5.700,00), era pervenuta in forza dell'atto, a rog. Not. G. Capodivento, dell'8/07/2002, rep. 39435, trascritto, il 17/07/2002, al n° 7688 di formalità.

CONFINI

I terreni confinano, nel loro complesso, con proprietà *****, S.P. n° 70, proprietà *****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni (particelle 72-398-400)	7670,00 mq	7670,00 mq	1	7670,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				7670,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7670,00 mq		

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

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
5	72				Seminativo	3	00 03 00 mq	1,7 €	1,32 €	
5	398				Seminativo	2	00 58 20 mq	42,08 €	33,06 €	

5	400				arborato Seminativo	3	00 15 50 mq	8,81 €	6,8 €	
---	-----	--	--	--	------------------------	---	-------------	--------	-------	--

Corrispondenza

catastale

Le unità immobiliari intestano alla società *****, codice fiscale *****. La denominazione della società in liquidazione giudiziale corrisponde con quella riportata nelle attuali partite catastali.

Non sono state effettuati pratiche/rilievi di riconfinamento dei terreni che restano a carico dell'aggiudicatario. Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento agli specifici allegati (documentazione catastale).

PRECISAZIONI

PER TUTTI I LOTTI
I sopralluoghi all'interno degli immobili sono stati effettuati in più date.

Ubicazione degli immobili in procedura.
Gli immobili in procedura sono ubicati nei comuni di Nereto, Corropoli e Sant'Egidio alla Vibrata.

Esistenza di ulteriori procedure in corso.
Pendono, nei confronti della società in liquidazione giudiziale, procedure esecutive immobiliari. Gli immobili oggetto di stima nella presente relazione tecnica-estimativa, sono quelli che, alla data della pubblicazione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, non erano assoggettati a procedure esecutive immobiliari.

Si rappresenta che, comunque, la consistenza degli immobili oggetto di valutazione/vendita in sede di liquidazione giudiziale potrebbe essere modificata.

Differmità edilizio/urbanistiche.

Le eventuali opere abusive riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente laddove rientrino nell'ipotesi di sanabilità nel rispetto delle vigenti normative in materia. Nel caso in cui le predette opere abusive non fossero sanabili, l'acquirente dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli abilitativi rilasciati, a sue cure e spese. Per quanto attiene alle porzioni di fabbricato di cui ai lotti n° 13-14-15-16, sulla base delle informazioni verbali fornire, la pratica strutturale non sarebbe stata definita. Sono carico dell'acquirente gli oneri e le spese per la verifica della conformità dello stato dei luoghi con quanto denunciato (presso i Servizi ex Genio Civile) e di quanto necessari per la definizione della pratica depositata. La stima degli immobili viene effettuata sulla base dello stato dei luoghi assentito con regolari titoli edilizi abilitativi e nell'ipotesi di conformità degli stessi.

Attestati di prestazione energetica.
Per quanto accertabile, i fabbricati/porzioni di fabbricato oggetto di valutazione sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica.
Sono a carico dell'acquirente gli oneri e le spese per l'ottenimento dell'attestato di prestazione energetica e per l'eventuale rilascio del libretto di impianto e del rapporto di controllo.

Contratti di affitto/locazione/comodato/ecc..
Nel caso in cui gli immobili fossero soggetti a contratti di locazione/affitto/ecc. e, lo scrivente, ritenesse i relativi canoni non congrui (ai sensi dell'art. 2329, comma 3 del C.C.), gli stessi, in fase di stima, saranno valutati come "liberi al decreto di trasferimento".
Per la vendita degli immobili (gravati da contratti di locazione/affitto o meno) si rimanda, comunque, alle necessarie disposizioni del G.D. in merito all'opponibilità degli stessi agli acquirenti. Parte degli immobili sono soggetti a contratti di comodato. Vista l'inopponibilità (per propria natura) del contratto di comodato alla procedura, gli stessi non saranno citati nell'elaborato peritale.

Verifiche

ASTE GIUDIZIARIE®

Continuità delle trascrizioni.
 Lotto n° 2 - Corpo "B".
 Non è stato possibile rintracciare la provenienza dei beni al sig. *****
 Non sono state trascritte le accettazioni delle eredità dei sigg.ri *****e *****.

Lotto	n°	2	-	Corpo	"C".
Non è stato possibile	accertare	la	provenienza	dei beni al sig.	*****.
Non sono state	trascritte	le	accettazioni	delle eredità dei sigg.ri *****e *****.	

Lotto n° 3 (bene n° 3)
Non è stata trascritta l'accettazione di eredità del sig. ***** da parte del chiamato (sig.ra *****).

Lotto n° 6 (bene n° 8).
Non sono state trascritte le accettazioni di eredità dei sigg.ri *****e *****da parte dei chiamati.

Lotto n° 10 (bene n° 13).
I diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero sono pervenuti per possesso (uti dominus) - CONTINUITA' NON RIPRISTINABILE:

Non è stata trascritta alcuna forma di accettazione dell'eredità del sig. Migliorati Giuseppe Fu Francesco da parte dei chiamati (sigg.ri *****e *****).

Non è stata trascritta alcuna forma di accettazione dell'eredità della sig.ra *****da parte dei chiamati (sigg.ri *****e *****).

Lotto n° 11 (bene n° 14)
Non è stata trascritta alcuna forma di accettazione dell'eredità del sig. ***** da parte dei chiamati (sigg.ri ***** e *****);
Non è stata trascritta alcuna forma di accettazione dell'eredità del sig. ***** da parte del chiamato (sig. Di Monte Giovanni).

Lotti nn° 13-14-15-16 (beni nn° 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23).
Non è stata trascritta l'accettazione di eredità del sig. ***** da parte della chiamata (sig.ra *****).

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato	gli immobili erano coltivati.
Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica	allegata.

di occup

Non	risulta	agli	atti	lo	stato	di	occupazione	dell'immobile.
Gli immobili sono soggetti a contratto di affitto del 24/06/2021, decorrente dall'1/05/2020, con scadenza il 30/04/2030, con canone di locazione di € 200,00/anno, a favore del sig. *****, registrato il 2/07/2021,								
al		n°		1303,			serie	3T.
Per	maggiori	dettagli	si	faccia	referimento	agli	specifici	allegati.

Il canone di affitto, a parere dello scrivente, non è congruo ai sensi dell'art. 2329, comma 3 del C.C..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da ipoteca volontaria

Iscritto a Teramo il 12/08/2011

Reg. gen. 12587 - Reg. part. 2286

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 06/07/2015

Reg. gen. 8835 - Reg. part. 1210

Quota: 1/1

Importo: € 1.487.542,90

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****.

- **ipoteca conc.amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14034 - Reg. part. 2017

Quota: 1/1

Importo: € 197.530,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal *****su maggiore consistenza.

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14035 - Reg. part. 2018

Quota: 1/1

Importo: € 13.220,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal *****su maggiore consistenza.

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14036 - Reg. part. 2019

Quota: 1/1

Importo: € 31.540,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal *****su maggiore consistenza.

- **Ipoteca con. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14031 - Reg. part. 2014

Quota: 1/1

Importo: € 5.500,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal *****su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14032 - Reg. part. 2015

Quota: 1/1

Importo: € 11.390,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14032 - Reg. part. 2016

Quota: 1/1

Importo: € 12.792,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

Trascrizioni

• **Apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Teramo il 14/07/2023

Reg. gen. 11730 - Reg. part. 8488

Quota: 1/1

Contro *****

Note: Il decreto è stato trascritto a favore della Massa dei creditori.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dal portale urbanistico del comune di Nereto, i terreni oggetto di stima ricadono, per il vigente P.R.E., in:

- particelle 72 e 400, in zona agricola di rilevante interesse economico;
- particella 398, per il 30,40 % in zona B2C completamento a bassa densità, per il 65,50 % in zona agricola di rilevante interesse economico, per il 3,2 % in aree destinate a parcheggi, per il 0,90 % in zona a verde pubblico di rispetto stradale.

Prima della firma del decreto di trasferimento dovrà essere richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (anche a conferma di quanto sopra riportato) da allegare al decreto di trasferimento. Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato (documentazione comunale).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - nei pressi di Via Mazzacurati

DESCRIZIONE

Appezamenti di terreno della superficie catastale complessiva di mq 13.272, il tutto sito in comune di Nereto, nei pressi di Via Mazzacurati. I terreni, che compongono n° 2 distinti corpi, di forme pressochè irregolari, non pianeggianti (declinanti verso Sud), posti ad un'altitudine compresa tra circa 185 ml e 170 ml sul livello del mare, presentano un fondo naturale con vegetazione spontanea e piante di piccolo fusto. Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società *****, con sede a Nereto, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

Gli immobili sono pervenuti alla società in liquidazione giudiziale, in forza di: CORPO "A":

- appezzamento di terreno in contrada "Parignano", di mq 1.113 (C.T. foglio 3, particella 787 di mq 1.113 - prezzo di € 55.650,00), atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, dell'8/01/2008, rep. 227199, trascritto l'11/01/2008, al n° 463 di formalità, dal sig. *****, nato a *****, l'***** (coniugato in regime di separazione dei beni);
- appezzamento di terreno in contrada "Parignano", di mq 1.113 (C.T. foglio 3, particella 788 di mq 1.113 - prezzo di € 55.650,00), atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, dell'8/01/2008, rep. 227200, trascritto l'11/01/2008, al n° 464 di formalità, dal sig. *****, nato a Nereto, il ***** (coniugato in regime di comunione legale dei beni - bene personale). La proprietà degli immobili è pervenuta ai sigg. ***** e *****, in forza dell'atto di donazione, a rog. Not. E. Vincenti, del 6/05/1992, rep. 74954, registrato a Teramo, il 26/05/1992, al n° 1609.

CORPO "B"

- appezzamento di terreno in Via Leopardi di mq 4.474 (C.T. foglio 3, particelle 923 - 924 - 927 - 928) ed appezzamento di terreno di mq 800 (C.T. foglio 3, particella 929), il tutto al prezzo di € 263.700,00, atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 27/09/2006, rep. 221288, trascritto il 29/09/2006, al n° 10746 di formalità, dai sigg.ri *****, nato a *****, il ***** (per diritti di proprietà pari a 72/90 dell'intero) e *****, nata a *****, il ***** (per diritti pari a 18/90 dell'intero in regime di comunione legale dei beni con il sig. *****).

Ai sigg.ri ***** e *****, la proprietà degli immobili è pervenuta in forza di:

- certificato di denunciata successione in morte del sig. *****, nato a *****, il *****, apertasi il 4/01/1963, trascritta il 23/09/1963, al n° 7670 di formalità (non risulta la trascrizione di accettazione di eredità);
- certificato di denunciata successione (testamento olografo reg. ad Ascoli Piceno, il 19/07/1976, al n° 1864) in morte del sig. *****, nato a *****, il *****, apertasi il 16/05/1976, trascritta il 13/01/1977, al n° 316 di formalità (non risulta la trascrizione di accettazione di eredità);
- atto a rog. Not. I. Guidobaldi, del 4/08/1972, trascritto il 2/09/1972, al n° 8888 di formalità, con il quale è stata stralciata la quota di proprietà del sig. *****;

- atto di cessione di diritti (diritti di proprietà pari a 18/224 dell'intero), a rog. Not. E. Vincenti, del 15/01/1986, rep. 42320, trascritto il 12/02/1986, al n° 1285 di formalità, dalla sig.ra ***** (nata a *****, il *****);

- atto di cessione di diritti (diritti di proprietà pari a 18/224 dell'intero), a rog. Not. G. Capodivento, del 29/09/1987, rep. 8458, trascritto il 17/06/1987, al n° 3844 di formalità, dalla sig.ra ***** (nata a *****, il *****);

- atto di divisione a stralcio (diritti di proprietà pari a 18/224 dell'intero), a rog. Not. E. Vincenti, del 6/05/1992, rep. 74593, trascritto il 5/06/1992, al n° 5339 di formalità, stralciata la quota della sig.ra ***** , nata a ***** , il ***** , pari a 38/224);

- atto di divisione, a rog. Not. G. Capodivento del 12/03/1998, rep. 31563, trascritto il 3/04/1998, al n° 2588 di formalità (condividenti sigg.ri ***** per diritti di proprietà pari a 72/186 - ***** e ***** per diritti di proprietà pari a 18/186 in regime di comunione legale dei beni - ***** , nata a ***** , il ***** e ***** , nata a ***** , il ***** e ***** , nata a ***** , il ***** (per complessivi diritti di proprietà pari a 96/186 dell'intero). Non è stato possibile accertare la provenienza dei beni al sig. *****.

Al sig. ***** i diritti di comproprietà erano pervenuti in forza del certificato di denunciata successione in morte del sig. ***** , nato a ***** , il ***** , apertasi il 4/01/1963, trascritta il 23/09/1963, al n° 7670 di formalità (non risulta la trascrizione di accettazione di eredità).

Alle sig.re ***** , ***** e ***** , i diritti di comproprietà erano pervenuti in forza delle successioni in morte del sig. ***** e del sig. ***** di cui sopra.

Al sig. ***** i diritti di comproprietà erano pervenuti in forza del certificato di denunciata successione in morte del sig. ***** , nato a Nereto, il ***** , apertasi il 4/01/1963, trascritta il 23/09/1963, al n° 7670 di formalità (non risulta la trascrizione di accettazione di eredità).

Alle sigg.re ***** , ***** e ***** , i predetti diritti di comproprietà, sono pervenuti in forza del certificato di denunciata successione in morte del sig. ***** , nato a ***** , il ***** , apertasi il 30/10/1995, trascritto l'11/12/2003, al n° 13374 di formalità (trascritta accettazione tacita di eredità).

Al sig. ***** la proprietà degli immobili era pervenuta in forza di:

- certificato di denunciata successione in morte del sig. ***** , nato a ***** , il ***** , apertasi il 4/01/1963, trascritta il 23/09/1963, al n° 7670 di formalità (non risulta la trascrizione di accettazione di eredità);
- atto a rog. Not. I. Guidobaldi, del 4/08/1972, trascritto il 2/09/1972, al n° 8888 di formalità, con il quale è stata stralciata la quota di proprietà del sig. *****;
- certificato di denunciata successione (testamento olografo reg. ad Ascoli Piceno, il 19/07/1976, al n° 1864) in morte del sig. ***** , nato a Nereto, il ***** , apertasi il 16/05/1976, trascritta il 13/01/1977, al n° 316 di formalità (non risulta la trascrizione di accettazione di eredità);
- atto di vendita (diritti di proprietà pari a 4/224 dell'intero), a rog. Not. I. Guidobaldi, del 28/08/1978, rep. 9999, trascritto il 19/09/1978, al n° 6066 di formalità, dal sig. ***** (nato a ***** il *****);
- atto di vendita (diritti di proprietà pari a 18/224 dell'intero), a rog. Not. I. Guidobaldi, del 28/08/1978, rep. 9999, trascritto il 19/09/1978, al n° 6066 di formalità, dalla sig.ra ***** (nata a ***** , l'*****);
- atto di cessione di diritti (diritti di proprietà pari a 2/224 dell'intero), a rog. Not. E. Vincenti, del 7/12/1972, rep. 32938, trascritto il 6/01/1983, al n° 162 di formalità, dal sig. ***** (nato a ***** , il *****);
- atto di cessione di diritti (diritti di proprietà pari a 18/224 dell'intero), a rog. Not. E. Vincenti, del 15/01/1986, rep. 42320, trascritto il 12/02/1986, al n° 1285 di formalità, dalla sig.ra ***** (nata a ***** , il *****);

- atto di cessione di diritti (diritti di proprietà pari a 18/224 dell'intero), a rog. Not. G. Capodivento, del 29/09/1987, rep. 8458, trascritto il 17/06/1987, al n° 3844 di formalità, dalla sig.ra ***** (nata a *****, il *****);

- atto di divisione a stralcio (diritti di proprietà pari a 19/224 dell'intero), a rog. Not. E. Vincenti, del 6/05/1992, rep. 74593, trascritto il 5/06/1992, al n° 5339 di formalità, stralciata la quota della sig.ra ***** , nata a ***** , il ***** , pari a 38/224);

- CORPO

- appezzamento di terreno in Via Leopardi, di mq 5.772 (C.T. foglio 3, particelle 408 - 1184 - 922 - 1169 - 1170 - 1171 - 1172 - 1173 - 1174 - 1175, al prezzo di € 282.180,00), atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 29/01/2008, rep. 227435, trascritto l'1/02/2008, al n° 1388 di formalità, dalle sigg.re ***** , nata a ***** , il ***** , ***** , nata a ***** , il ***** e ***** , nata ***** , il ***** .

La proprietà degli immobili è pervenuta alle sigg.re ***** , ***** , ***** , in forza di:

- successione in morte del sig. ***** , nato a ***** , l'***** , apertasi il 30/10/1995, trascritta il 11/12/2003, al n° 13374 di formalità - diritti di proprietà per le particelle 408 e 1184 (ex 917 - ex 499) e diritti di proprietà pari a 96/186 dell'intero sulle restanti particelle (ex 785 e 786) - (con accettazione tacita di eredità trascritta il 15/11/2019, al n° 11650 di formalità);

- atto di divisione, a rog. Not. G. Capodivento, 12/03/1998, rep. 31563, trascritto il 3/04/1998, al n° 2588 di formalità, con il quale viene assegnato la piena proprietà degli immobili di cui al C.T. foglio 3, particelle 921 - 922 - 925 - 926, alle sigg.re ***** , ***** e ***** (ulteriori condividenti sigg.ri ***** e *****);

- atto di donazione (con riserva di usufrutto a favore della sig.ra ***** e successiva riunione), a rog. Not. G. Capodivento, 12/03/1998, rep. 31563, trascritto il 3/04/1998, al n° 2590 di formalità, con il quale la sig.ra ***** ha donato alle sigg.re Baldini Iole e ***** i diritti di proprietà pari a 2/6 dell'intero sugli immobili di cui alla donazione che precede.

Al sig. ***** la proprietà degli immobili era pervenuta in forza di:

- certificato di denunciata successione in morte del sig. ***** , nato a ***** , il ***** , apertasi il 4/01/1963, trascritta il 23/09/1963, al n° 7670 di formalità (non risulta la trascrizione di accettazione di eredità);

- atto a rog. Not. I. Guidobaldi, del 4/08/1972, trascritto il 2/09/1972, al n° 8888 di formalità, con il quale è stata stralciata la quota di proprietà del sig. *****;

- certificato di denunciata successione (testamento olografo reg. ad Ascoli Piceno, il 19/07/1976, al n° 1864) in morte del sig. ***** , nato a Nereto, il ***** , apertasi il 16/05/1976, trascritta il 13/01/1977, al n° 316 di formalità (non risulta la trascrizione di accettazione di eredità);

- atto di vendita (diritti di proprietà pari a 4/224 dell'intero), a rog. Not. I. Guidobaldi, del 28/08/1978, rep. 9999, trascritto il 19/09/1978, al n° 6066 di formalità, dal sig. ***** (nato a ***** il *****);

- atto di vendita (diritti di proprietà pari a 18/224 dell'intero), a rog. Not. I. Guidobaldi, del 28/08/1978, rep. 9999, trascritto il 19/09/1978, al n° 6066 di formalità, dalla sig.ra ***** (nata a ***** , l'*****);

- atto di cessione di diritti (diritti di proprietà pari a 2/224 dell'intero), a rog. Not. E. Vincenti, del 7/12/1972, rep. 32938, trascritto il 6/01/1983, al n° 162 di formalità, dal sig. ***** (nato a ***** , il *****);

- atto di cessione di diritti (diritti di proprietà pari a 18/224 dell'intero), a rog. Not. E. Vincenti, del 15/01/1986, rep. 42320, trascritto il 12/02/1986, al n° 1285 di formalità, dalla sig.ra ***** (nata a ***** , il *****);

- atto di cessione di diritti (diritti di proprietà pari a 18/224 dell'intero), a rog. Not. G. Capodivento, del 29/09/1987, rep. 8458, trascritto il 17/06/1987, al n° 3844 di formalità, dalla sig.ra ***** (nata a ***** , il *****);

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	1164				Semin. arbor	01	00 17 51 mq	16,28 €	10,83 €	
3	1165				Semin. arbor	01	00 02 50 mq	2,32 €	1,55 €	
3	1166				Semin. arbor	01	00 03 30 mq	3,07 €	2,05 €	
3	1167				Semin. arbor	01	00 01 64 mq	1,52 €	1,02 €	
3	1168				Semin. arbor	01	00 01 00 mq	0,93 €	0,62 €	
3	923				Semin. arbor	01	00 04 13 mq	3,84 €	2,56 €	
3	928				Semin. arbor	01	00 14 66 mq	13,63 €	9,09 €	
3	929				Semin. arbor	01	00 08 00 mq	7,44 €	4,96 €	
3	408				Semin. arbor	02	00 00 37 mq	0,27 €	0,21 €	
3	1184				Semin. arbor	02	00 01 10 mq	0,8 €	0,62 €	
3	787		AA		Semin. arbor	01	00 10 97 mq	10,2 €	6,8 €	
3	787		AB		Uliveto	02	00 00 16 mq	0,07 €	0,04 €	
3	922				Semin. arbor	01	00 05 32 mq	4,95 €	3,3 €	
3	1169				Semin. arbor	01	00 02 14 mq	1,99 €	1,33 €	
3	1170				Semin. arbor	01	00 00 05 mq	0,05 €	0,03 €	
3	1172				Semin. arbor	01	00 01 73 mq	1,61 €	1,07 €	
3	1173		AA		Seminativo	03	00 29 53 mq	16,78 €	12,96 €	
3	1173		AB		Uliveto	02	00 02 80 mq	1,3 €	0,65 €	
3	1174				Semin. arbor	01	00 00 89 mq	0,83 €	0,55 €	
3	1175				Semin. arbor	01	00 00 02 mq	0,02 €	0,01 €	
3	1171				Semin. arbor	01	00 13 77 mq	12,8 €	8,53 €	
3	788		AA		Semin. arbor	01	00 10 69 mq	9,94 €	6,63 €	
3	788		AB		Uliveto	02	00 00 44 mq	0,2 €	0,1 €	

Corrispondenza

catastale

Le unità immobiliari intestano alla società ******, codice fiscale *****. Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

PRECISAZIONI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

PATTI

Parte dei terreni (particella 785) è soggetta ad atto unilaterale d'obbligo edilizio, a favore del comune di Nereto, trascritto il 12/03/1993, al n° 2668 di formalità.

STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo effettuato gli immobili erano inutilizzati. Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul terreno di cui alla particella 785 (oggi soppressa) è stata costituita servitù di acquedotto/passaggio/metanodotto /elettrodotto/linee telefoniche, con atto a rog. Not. E. Vincenti, del 6/05/1992, rep. 74593, trascritto il 5/06/1992, al n° 5340 di formalità. Sui terreni gravano le servitù costituite con atto di divisione/donazione a rog. Not. G. Capodivento, del 12/03/1998, rep. 31.563, trascritto il 3/04/1998, ai nn° 2588 e successivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 06/07/2015

Reg. gen. 8835 - Reg. part. 1210

Quota: 1/1

Importo: € 1.487.542,90

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** su maggiore consistenza.

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14031 - Reg. part. 2014

Quota: 1/1

Importo: € 5.500,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14032 - Reg. part. 2015

Quota: 1/1

Importo: € 11.390,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14032 - Reg. part. 2016

Quota: 1/1

Importo: € 12.792,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14034 - Reg. part. 2017

Quota: 1/1

Importo: € 197.530,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14035 - Reg. part. 2018

Quota: 1/1

Importo: € 13.220,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14036 - Reg. part. 2019

Quota: 1/1

Importo: € 31.540,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

Trascrizioni

• **Apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Teramo il 14/07/2023

Reg. gen. 11730 - Reg. part. 8488

Quota: 1/1

Contro *****

Note: Il decreto è stato trascritto a favore della massa dei Creditori.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dal portale urbanistico del comune di Nereto, i terreni oggetto di stima ricadono, per il vigente P.R.E., in:

- particella 1164: zona B - sottozona B1C zone a prevalente destinazione residenziale (90,50%) - zona VRS - zona a verde pubblico di rispetto stradale (9,50%);
- particelle 1165-1167-1168-923-408-1184-1169-1170: zona SP - viabilità;
- particella 1166: zona B - sottozona B1C zone a prevalente destinazione residenziale (73,10%) - zona VRS - zona a verde pubblico di rispetto stradale (26,90%);
- particella 928: zona B - sottozona B1C zone a prevalente destinazione residenziale (86,20%) - zona VRS - zona a verde pubblico di rispetto stradale (13,10%) - SP viabilità (0,70%);
- particella 787: zona B - sottozona B1C zone a prevalente destinazione residenziale (94%) - zona VRS - zona a verde pubblico di rispetto stradale (6%);
- particella 922: zona SP - viabilità (96,70%) - zona VRS - zona a verde pubblico di rispetto stradale (3,30%);
- particella 1171: zona B - sottozona B1C zone a prevalente destinazione residenziale (95,60%) - zona VRS - zona a verde pubblico di rispetto stradale (4,40%);
- particella 1172: zona B - sottozona B1C zone a prevalente destinazione residenziale (36,10%) - zona VRS - zona a verde pubblico di rispetto stradale (58,90%) - SP viabilità (5%);
- particella 1173: zona B - sottozona B1C zone a prevalente destinazione residenziale (80,00%) - zona VRS - zona a verde pubblico di rispetto stradale (10,20%) - SP viabilità (9,80%);
- particella 1174: zona B - sottozona B1C zone a prevalente destinazione residenziale (88,70%) - zona VRS - zona a verde pubblico di rispetto stradale (11,30%);
- particella 1175: zona VRS - zona a verde pubblico di rispetto stradale;
- particella 929: zona B - sottozona B1C zone a prevalente destinazione residenziale (90,60%) - zona VRS - zona a verde pubblico di rispetto stradale (9,40%);
- particella 788: zona B - sottozona B1C zone a prevalente destinazione residenziale (94,30%) - zona VRS - zona a verde pubblico di rispetto stradale (5,7%).

Prima della firma del decreto di trasferimento dovrà essere richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (anche a conferma di quanto sopra riportato) da allegare al decreto di trasferimento. Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato (documentazione comunale).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - nei pressi di Via D'Annunzio

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq 6.583, siti in comune di Nereto, nei pressi di Via D'Annunzio (strada catastalmente in testa a privati). I terreni (componenti un unico corpo), di forma irregolare, non pianeggianti (declinanti verso Sud), posti ad un'altitudine compresa tra circa 160 ml e 150 ml sul livello del mare, presentano un fondo naturale con vegetazione spontanea e piante di piccolo fusto. Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (TE)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società *****, con sede a Nereto, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

Gli immobili sono pervenuti alla società in liquidazione giudiziale, in forza di:

- appezzamento di terreno in Via Rossini, di mq 1.410 (C.T. foglio 5, particella 660 di mq 1.140), oltre a maggiore consistenza, atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 28/09/2006, rep. 221324, trascritto il 5/10/2006, al n° 11005 di formalità, dai sigg.ri *****, nato a *****, il *****e *****, nata *****, il ***** (coniugi in regime di comunione legale dei beni);
- appezzamento di terreno in Via Parignano, di mq 5.490 (C.T. foglio 5, particelle 6 - 7 - 8 - 213 - 657 - 659), oltre a maggiore consistenza, atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 28/09/2006, rep. 221325, trascritto il 5/10/2006, al n° 11006 di formalità, dai sigg.ri ***** (2/3 di piena proprietà ed 1/3 di proprietà in regime di comunione legale dei beni), nato a *****, il *****e ***** (1/3 di proprietà in regime di comunione legale dei beni), nata *****, il *****.

Ai sigg.ri ***** e *****, la proprietà dei terreni oggetto di stima (oltre a maggiore consistenza, C.T. foglio 5, particella 157), è pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. Guidobaldi, del 18/10/1976, rep. 9359, trascritto il 26/10/1976, al n° 6068 di formalità, dal sig. *****, nato il *****.

Ai sigg.ri *****e ***** la proprietà degli immobili era pervenuta in forza di:

- per i diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero della nuda proprietà (in regime di comunione legale dei beni) degli immobili (C.T. foglio 5, particelle 5-6-7-8-213), erano pervenuti in forza dell'atto di compravendita a rog. Not. Guidobaldi del 7/11/1978, trascritto il 24/11/1978, al n° 7727 di formalità, dalla sig.ra *****, nata a *****, il *****e successiva riunione di usufrutto in morte della sig.ra *****, nata a *****, il *****;
 - al solo sig. ***** (per la legittima - diritti di proprietà pari a 2/3 dell'intero), ***** (per la disponibile) e *****, nata a *****, il ***** (per l'usufrutto legale), la proprietà degli immobili (C.T. foglio 5, particelle 5-6-7-8-213, oltre a maggiore consistenza) era pervenuta in forza del certificato di denunciata successione (eredità devoluta in virtù del testamento olografo per Not. Guidobaldi, pubblicato il 29/07/1974, rep. 8774/18892), in morte del sig. *****, nato a *****, il ***** , deceduto il 25/04/1974, trascritto in data 3/06/1975, al n° 2595 di formalità e successiva riunione di usufrutto legale in morte della sig.ra *****.
- In data 23/09/2021, al n° 11009 di formalità, è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del sig. *****a favore del sig. *****.

Al sig. ***** , la proprietà degli immobili distinti al C.T. foglio 5, particella 5-6-7-8 (di mq 5.400) era pervenuta in forza del decreto di riconoscimento di proprietà trascritto il 26/05/1975, al n° 2873 di formalità.

CONFINI

Gli immobili, nel loro complesso confinano con proprietà ***** , proprietà ***** , proprietà ***** , proprietà ***** , salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno part. 807	1826,00 mq	1826,00 mq	1	1826,00 mq		
Terreno part. 812	1040,00 mq	1040,00 mq	1	1040,00 mq		
Terreno part. 813	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq		
Terreno part. 816	275,00 mq	275,00 mq	1	275,00 mq		
Terreno part. 817	960,00 mq	960,00 mq	1	960,00 mq		
Terreno part. 7	1870,00 mq	1870,00 mq	1	1870,00 mq		
Terreno part. 8	600,00 mq	600,00 mq	1	600,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				6583,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6583,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

DATI CATASTALI

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
5	807		AA		Seminativo	03	00 10 20 mq	5,79 €	4,48 €	
5	807		AB		Uliveto	01	00 08 06 mq	4,58 €	2,08 €	
5	812				Semin.arbor.	02	00 10 40 mq	7,52 €	5,91 €	
5	813				Semin.arbor.	02	00 00 12 mq	0,09 €	0,07 €	
5	816				Semin.arbor.	01	00 02 75 mq	2,56 €	1,7 €	
5	817				Semin.arbor.	01	00 09 60 mq	8,92 €	5,95 €	
5	7				Vigneto	02	00 18 70 mq	19,32 €	11,59 €	
5	8				Semin.arbor.	02	00 06 00 mq	4,64 €	3,41 €	

Corrispondenza

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

catastale

PRECISAZIONI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo effettuato gli immobili erano inutilizzati. Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In occasione del sopralluogo effettuato, i terreni erano incolti.
Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni di cui alle particelle 807 - 812 - 688 - 816 - 817, oltre a maggiore consistenza, sono soggetti a contratto di affitto del 24/06/2021, decorrente dall'1/05/2020, con scadenza il 30/04/2030, con canone di locazione di € 200,00/anno, a favore del sig. *****, registrato il 2/07/2021, al n° 1303, serie 3T. Il canone di affitto, a parere dello scrivente, non è congruo ai sensi dell'art. 2329, comma 3 del C.C.. I terreni di cui alle particelle 5 - 7, oltre a maggiore consistenza sono soggetti a contratto di affitto di fondo rustico del 7/05/2019, decorrente dal 30/09/2018, con scadenza il 31/12/2033, con canone di locazione complessivo di € 100,00/anno, a favore del sig. *****, registrato il 14/05/2019, al n° 1369, serie 3T. Il canone di affitto, a parere dello scrivente, non è congruo ai sensi dell'art. 2329, comma 3 del C.C.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 2.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dal portale urbanistico del comune di Nereto, i terreni oggetto di stima ricadono, per il vigente P.R.E., in:

- particella 7: zona E - zona agricola normale (11%) - zona G - zone a verde privato (44,30%) - zona RS fasce di rispetto strdale (17,60 %) - SP - Viabilità (27,10%);
- particella 7: zona E - zona agricola normale;
- particella 807: zona B - sottozona B1C zone a prevalente destinazione residenziale (94,50%) - zona SP - viabilità (5,50%);
- particella 812: zona B - sottozona B1C zone a prevalente destinazione residenziale (93,40%) - zona SP - viabilità (6,60%);
- particella 813: zona B - sottozona B1C zone a prevalente destinazione residenziale;
- particella 816: zona B - sottozona B1C zone a prevalente destinazione residenziale (29,40%) - zona B - sottozona B1S zone a prevalente destinazione residenziale (2,60%) - zona SP - viabilità (68%);
- particella 817: zona B - sottozona B1C zone a prevalente destinazione residenziale (81,10%) - zona B - sottozona B1S zone a prevalente destinazione residenziale (18,90%).

Prima della firma del decreto di trasferimento dovrà essere richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (anche a conferma di quanto sopra riportato) da allegare al decreto di trasferimento. Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento allo specifico allegato (documentazione comunale).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Porzione di fabbricato di vecchissima edificazione composto da locale al piano terra ad uso cantina e da locali adibiti ad appartamenti di civile abitazione ai piani primo e secondo, il tutto in comune di Nereto, Largo B. Di Gaetano n° 19.

La porzione di fabbricato oggetto di stima, ubicato nel centro storico di Nereto, edificato con struttura portante in muratura, è composto da piani terra, primo e secondo adibiti a civili abitazioni; il collegamento tra i vari livelli è garantito da scala interna (assente l'impianto ascensore). L'appartamento al piano primo si compone di un soggiorno, n° 2 w.c., una cucina e n° 2 camere, ripostiglio e balconcini.

L'appartamento al piano secondo si compone di un disimpegno, n° 3 cucine, n° 3 w.c., n° 4 camere e n° 3 balconcini.

Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società *****, con sede a *****, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

La proprietà degli immobili è pervenuta alla società in liquidazione giudiziale (C.F. foglio 4, particella 183, subb. 7- 10 - 11 - 12 - 14), oltre a maggiore consistenza, in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 9/08/2012, rep. 242941, trascritto il 10/08/2012, al n° 8812 di formalità, dai sigg. *****, nato a *****, il ***** e *****, nato a *****, il *****, al prezzo di € 250.000,00.

La proprietà degli immobili è pervenuta ai sigg.ri ***** in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. E. Vincenti, del 30/12/1998, rep. 100595, trascritto l'8/01/1999, al n° 170 di formalità.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (TE)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 4.

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Gli immobili confinano, nel loro complesso, con Largo B. Di Gaetano a mezzo distacchi su più lati, Piazza Repubblica a mezzo distacchi, vano scala, salvo altri e/o variati.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

CONSISTENZA**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale cantina	29,00 mq	41,00 mq	0,40	16,40 mq	0,00 m	terra
appartamento	72,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	0,00 m	primo
balcone	2,00 mq	2,00 mq	0,10	0,20 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				127,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,60 mq		

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità. Le altezze sopra riportate sono quelle massima dei locali. E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima. Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate. La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari. Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie (balcone e cantina) sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	125,00 mq	163,00 mq	1	163,00 mq	0,00 m	secondo
balconi	7,00 mq	7,00 mq	0,1	0,70 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				163,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,70 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

DATI CATASTALI**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	183	7		C2	1	31	44 mq	44,83 €	T	
	4	183	17		A2	3	5,5	144 mq	355,06 €	T-1	

Corrispondenza

catastale

Le unità immobiliari intestano alla società ***** codice fiscale/partita I.V.A. *****.
La denominazione della società in liquidazione giudiziale corrisponde con quella riportata nelle attuali partite catastali.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale delle unità immobiliari.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	183	10		A3	1	2,5 vani	44 mq	80,05 €	T-1-2	
	4	183	11		A3	1	2,5 vani	33 mq	80,05 €	T-1-2	
	4	183	12		A3	1	4 vani	88 mq	128,08 €	T-1-2	

Corrispondenza

catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Lo stato di conservazione degli immobili è scadente.
Sono presenti lesioni, distacchi di intonaco, muffe, ecc.
Gli impianti necessitano di lavori di manutenzione/adeguamento.
Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Come per legge.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Il livello delle finiture degli immobili è mediocre.
Pareti interne: rivestimento con intonaco civile e ceramica.
Pavimentazione interna: monocottura.
Infissi esterni: in legno.
Infissi interni: in legno.
Parte dei locali sono controsoffittati.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia (non a norma).
Impianto idrico: presente.
Impianto di riscaldamento: con tubazioni incassate nelle murature e, ove presenti, corpi radianti a colonna e fan coil.

Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Sulla base della documentazione fornita, gli immobili sono soggetti a:

- contratto di affitto libero ad uso abitativo, dell'11/04/2013, decorrente dal 15/04/2013, scadenza il 15/04/2019, della durata di anni 6 + 6 con tacito rinnovo, con canone di locazione di € 500,00/mese, registrato il 3/06/2013, al n° 1744, serie 3 (subb. 14-10-11-12);
- contratto di affitto libero ad uso abitativo, del 16/08/2013, decorrente dal 16/08/2013, scadenza il 16/08/2019, della durata di anni 6 + 6 con tacito rinnovo, con canone di locazione di € 200,00/mese, registrato il 9/09/2013, al n° 2579, serie 3 (sub. 14);
- contratto di affitto libero ad uso abitativo, del 16/08/2013, decorrente dal 16/08/2013, scadenza il 16/08/2019, della durata di anni 6 + 6 con tacito rinnovo, con canone di locazione di € 300,00/mese, registrato il 9/09/2013, al n° 2580, serie 3 (subb. 10-11-12);
- contratto di affitto libero ad uso abitativo, dell'1/07/2020, decorrente dall'1/07/2020, scadenza il 30/06/2022, della durata di anni 2 senza proroghe, con canone di locazione di € 150,00/mese, registrato il 28/10/2020, al n° 1869, serie 3T (sub. 14);
- contratto di locazione transitorio ad uso abitativo, del 26/11/2020, decorrente dall'1/12/2020, scadenza il 30/11/2021, della durata di anni 1 con possibilità di rinnovo, con canone di locazione di € 150,00/mese, registrato il 27/11/2020, al n° 2088, serie 3T (subb. 10-11-12);
- contratto di locazione transitorio ad uso abitativo, del 16/12/2021, decorrente dall'1/12/2021, scadenza il 30/11/2022, della durata di anni 1, rinnovabile, con canone di locazione di € 200,00/mese, registrato il 20/12/2021, al n° 2369, serie 3T (subb. 10-11-12);
- contratto d'affitto libero ad uso abitativo, del 19/05/2021, decorrente dall'1/06/2021, scadenza il 31/05/2023, della durata di anni 2 (ammesse proroghe) con canone di locazione di € 150,00/mese, registrato il 20/05/2021, al n° 997 (sub. 17).

Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca volontaria

Iscritto a Teramo il 10/08/2012

Reg. gen. 11831 - Reg. part. 1460

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** su maggiore consistenza

• **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 06/07/2015

Reg. gen. 8835 - Reg. part. 1210

Quota: 1/1

Importo: € 1.487.542,90

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** su maggiore consistenza.

• **ipoteca conc.amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14034 - Reg. part. 2017

Quota: 1/1

Importo: € 197.530,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14035 - Reg. part. 2018

Quota: 1/1

Importo: € 13.220,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14036 - Reg. part. 2019

Quota: 1/1

Importo: € 31.540,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

• **Ipoteca con. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14031 - Reg. part. 2014

Quota: 1/1

Importo: € 5.500,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14032 - Reg. part. 2015

Quota: 1/1

Importo: € 11.390,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14032 - Reg. part. 2016

Quota: 1/1

Importo: € 12.792,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

Trascrizioni

• **Apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Teramo il 14/07/2023

Reg. gen. 11730 - Reg. part. 8488

Quota: 1/1

Contro *****

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali e, per quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili:

- il fabbricato è stato edificato in data antecedente a quella dell'1/09/1967;
- è stata rilasciata la concessione edilizia n° 40/96 del 10/05/1997;
- è stata presentata la D.I.A. del 23/08/1995;
- è stata presentata la S.C.I.A. in sanatoria del 28/05/2012.

Non è stato possibile prendere visione della documentazione di cui alla S.C.I.A. del 28/05/2012 e, pertanto, non è possibile attestare la conformità edilizio urbanistica degli immobili.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - LARGO B. DI GAETANO N° 19

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Via dei Mille
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via dei Mille

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - NEI PRESSI DI VIA DEI MILLE

Magazzino nel più completo stato di abbandono ed annessi terreni prevalentemente di natura agricola, della superficie catastale complessiva di mq 10.315, il tutto in comune di Sant'Egidio alla Vibrata, nei pressi di Via dei Mille. Gli immobili sono interclusi tra fondi privati ed non hanno accessi diretti da strade pubbliche. Terreno di natura prevalentemente agricola, della superficie catastale complessiva di mq 7.055, il tutto in comune di Sant'Egidio alla Vibrata, nei pressi di Via dei Mille. Il terreno di forma pressochè regolare (rettangolare), confina sul lato Est con Via dei Mille.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA DEI MILLE

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 6.

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - NEI PRESSI DI VIA DEI MILLE

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società *****, con sede a Nereto, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

La proprietà degli immobili è pervenuta alla società esecutata, oltre a maggiore consistenza, in forza di:

- C.F. foglio 19, particella 461 e C.T. foglio 19, particelle 210-462, atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 3/11/2006, rep. 221783, trascritto l'11/11/2006, al n° 12615 di formalità, dalla sig.ra *****, nata a *****, il *****.
- C.T. foglio 19, particelle 29-109, atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 3/11/2006, rep. 221783, trascritto l'11/11/2006, al n° 12613 di formalità, dalla sig.ra *****, nata in *****, il ***** e dalla sig.ra ***** (come sopra generalizzata).

Alle sigg.re ***** e ***** la proprietà degli immobili era pervenuta in forza di:

- atto di compravendita a rog. Not. De Virgiliis O.M., dell'11/12/1981, rep. 1384, trascritto il 24/12/1981, al n° 9190 di formalità;
- atto di costituzione di vitalizio con alienazione di immobile, a rog. Not. B. Ciampini, del 9/03/1994, rep. 110378, trascritto il 28/03/1994, al n° 2163 di formalità;
- atto di compravendita, a rog. Not. E. Vincenti, del 3/09/2003, rep. 134511, trascritto il 25/09/2003, al n° 10025 di formalità.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA DEI MILLE

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società *****, con sede a Nereto, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

Particella

30

La proprietà del terreno è pervenuta alla società in liquidazione giudiziale, oltre a maggiore consistenza, in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 13/10/2006, rep. 221528, trascritto il 14/10/2006, al n° 11415 di formalità, dal sig. *****, nata a *****, il *****.

Al sig. *****, la proprietà del terreno, era pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. O.M. De Virgiliis, del 24/07/1980, registrato a Teramo, l'11/08/1980, al n° 2343.

Particelle 168 - 468

La proprietà degli immobili è pervenuta alla società in liquidazione giudiziale, oltre a maggiore consistenza, in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 3/11/2006, rep. 221783, trascritto l'11/11/2006, al n° 12613 di formalità, dalla sig.ra *****, nata in *****, il ***** e dalla sig.ra *****, nata a *****, il *****.

Alle sigg.re *****e *****, la proprietà degli immobili era pervenuta in forza di:

- atto di compravendita, a rog. Not. O.M. De Virgiliis, dell'11/12/1981, rep. 1384, trascritto il 24/12/1981, al n° 9190 di formalità;

- atto di costituzione di vitalizio con alienazione di immobile, a rog. Not. B. Ciampini, del 9/03/1994, rep. 110378, trascritto il 28/03/1994, al n° 2163 di formalità;

- atto di compravendita, a rog. Not. E. Vincenti, del 3/09/2003, rep. 134511, trascritto il 25/09/2003, al n° 10025 di formalità.

CONFINI

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - NEI PRESSI DI VIA DEI MILLE

Gli immobili confinano, nel loro complesso, con proprietà *****, proprietà *****, Via dei Mille, proprietà Petrucci Guido, proprietà *****, salvo altri e/o variati.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA DEI MILLE

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 6.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - NEI PRESSI DI VIA DEI MILLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	58,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	0,00 m	T
Terreno (part. 210)	100,00 mq	100,00 mq	0,01	1,00 mq	0,00 m	T
Terreno (part. 462)	2895,00 mq	2895,00 mq	0,01	28,95 mq	0,00 m	T
Terreno (part. 29)	6910,00 mq	6910,00 mq	0,01	69,10 mq	0,00 m	T
Terreno (part. 109)	410,00 mq	410,00 mq	0,01	4,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				174,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,15 mq		

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità. Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato di cui alla particella 462. Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo (esterno), rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale e fotografica allegate. La superficie commerciale del fabbricato è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni. Per la determinazione della superficie commerciale dei terreni si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";

- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Non sono state effettuate pratiche di riconfinamento dei terreni che sono a carico dell'aggiudicatario.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA DEI MILLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (part. 168)	3520,00 mq	3520,00 mq	1	3520,00 mq	0,00 m	T
Terreno (part. 468)	30,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno (part. 30)	3505,00 mq	3505,00 mq	1	3505,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				7055,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7055,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 6.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - NEI PRESSI DI VIA DEI MILLE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	461			C2	2	58	71 mq	92,86 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	210		AA		Seminativo	02	00 00 57 mq			
19	210		AB		Bosco misto	U	00 00 43 mq			
19	29				Semin.arbor.	03	00 69 10 mq			
19	109		AA		Seminativo	02	00 02 83 mq			
19	109		AB		Bosco misto	U	00 01 27 mq			
19	462				Semin.arbor.	02	00 28 95 mq			

Corrispondenza

Le unità immobiliari intestano alla società *****, codice fiscale *****. Non sono stati effettuati pratiche/rilievi di riconfinamento che restano a carico dell'aggiudicatario. L'area di pertinenza del fabbricato di cui alla particella 461 ha una consistenza catastale, tra coperta e scoperta, di mq 270. Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato di cui alla particella 461. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento agli specifici allegati (documentazione catastale).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA DEI MILLE

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
18	30				Semin.arbor.	02	00 35 05 mq			
18	168				Semin.arbor.	2	00 35 20 mq			
18	468				Semin.arbor.	02	00 00 30 mq			

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 6.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - NEI PRESSI DI VIA DEI MILLE

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA DEI MILLE

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - NEI PRESSI DI VIA DEI MILLE

Il fabbricato è nel più completo stato di abbandono/diruto. Parte dei terreni oggetto di stima in occasione del sopralluogo effettuato era coltivata. Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA DEI MILLE

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA DEI MILLE

Con atto autenticato nelle firme dal Not. B. Ciampini, in data 14/09/2017, rep. 253042, trascritto il 28/09/2017, al n° 8078 di formalità, è stata costituita servitù gravante sui terreni di cui alle particelle 30 e 168.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - NEI PRESSI DI VIA DEI MILLE

Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato (con struttura portante prevalentemente in muratura) di cui alla particella 461. Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA DEI MILLE

I terreni in occasione del sopralluogo erano coltivati. Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - NEI PRESSI DI VIA DEI MILLE

Il terreno di cui alla particella 30, oltre a maggiore consistenza è soggetto a contratto di affitto del 24/06/2021, decorrente dall'1/05/2020, con scadenza il 30/04/2030, con canone di locazione di € 200,00/anno, a favore del sig. *****, registrato il 2/07/2021, al n° 1303, serie 3T. Il canone di affitto, a parere dello scrivente, non è congruo ai sensi dell'art. 2329, comma 3 del C.C.. I terreni di cui alle particelle 168-468-29-109-210-462, oltre a maggiore consistenza sono soggetti a contratto di affitto di fondo rustico del 7/05/2019, decorrente dal 30/09/2018, con scadenza il 31/12/2033, con canone di locazione complessivo di € 100,00/anno, a favore del sig. *****, registrato il 14/05/2019, al n° 1369, serie 3T.

Il canone di affitto, a parere dello scrivente, non è congruo ai sensi dell'art. 2329, comma 3 del C.C..
Si faccia riferimento agli specifici allegati.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA DEI MILLE

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 6.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - NEI PRESSI DI VIA DEI MILLE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 06/07/2015

Reg. gen. 8835 - Reg. part. 1210

Quota: 1/1

Importo: € 1.487.542,90

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****.

• **ipoteca conc.amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14034 - Reg. part. 2017

Quota: 1/1

Importo: € 197.530,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal *****su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14035 - Reg. part. 2018

Quota: 1/1

Importo: € 13.220,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal *****su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14036 - Reg. part. 2019

Quota: 1/1

Importo: € 31.540,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal *****su maggiore consistenza.

• **Ipoteca con. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14031 - Reg. part. 2014

Quota: 1/1

Importo: € 5.500,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal *****su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14032 - Reg. part. 2015

Quota: 1/1

Importo: € 11.390,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14032 - Reg. part. 2016

Quota: 1/1

Importo: € 12.792,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

Trascrizioni

• **Apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Teramo il 14/07/2023

Reg. gen. 11730 - Reg. part. 8488

Quota: 1/1

Contro *****

Note: Il decreto è stato trascritto a favore della Massa dei creditori.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA DEI MILLE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 6.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - NEI PRESSI DI VIA DEI MILLE

Per quanto desumibile dal geoportale del comune di Sant'Egidio alla Vibrata, i terreni oggetto di valutazione ricadono, per il vigente P.R.G., in:

- particella 29, in zona G1 parco urbano (19,10%) - zona E1 produzione agricola (79,00%) - zona B2.3 borghi rurali (1,90%);
- particella 461, in zona G1 parco urbano (19,90%) - zona E1 produzione agricola (79,50%) - zona B2.3 borghi rurali (0,60%);
- particelle 109 e 210, in zona G1 parco urbano (100%).

I terreni sono soggetti a vincoli sovraordinati a quelli comunali. Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato. Prima della firma del decreto di trasferimento dovrà essere richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (anche a conferma di quanto sopra riportato) da allegare al decreto di trasferimento.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA DEI MILLE

Per quanto desumibile dal geoportale del comune di Sant'Egidio alla Vibrata, i terreni oggetto di valutazione ricadono, per il vigente P.R.G., in:

- particella 30, in zona strade da potenziare (5,10%) - zona E4 zona agricola di distacco (78,30%) - zona B2.3 borghi rurali (16,60%);
- particella 168, in zona strade da potenziare (5,10%) - zona E4 zona agricola di distacco (80,60%) - zona B2.3 borghi rurali (14,30%);
- particella 468, strade esistenti.

I terreni sono soggetti a vincoli sovraordinati a quelli comunali. Prima della firma del decreto di trasferimento dovrà essere richiesto il certificato di destinazione urbanistica

dei terreni (anche a conferma di quanto sopra riportato) da allegare al decreto di trasferimento. Si faccia riferimento, per maggiori dettagli, allo specifico allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - NEI PRESSI DI VIA DEI MILLE

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici, per la realizzazione del fabbricato di cui alla particella 461, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Licenza edilizia n°	6643	del	10/02/1976;
-----------------------	------	-----	-------------

- Concessione edilizia in sanatoria n° 788 dell'8/07/2003.

Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato e, pertanto, non è possibile per lo scrivente dichiarare o meno la conformità edilizio-urbanistica dell'immobile.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. Verdi

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato di recente edificazione composta da un appartamento di civile abitazione ai piani interrato, terra, primo e sottotetto, oltre a garage al piano interrato e posto auto esterno al piano terra, il tutto in comune di Sant'Egidio alla Vibrata, Via dei Mille. Il fabbricato, ubicato a poca distanza dal centro storico di Sant'Egidio alla Vibrata, edificato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento, tramezzature in laterizio, parte integrante di un più ampio complesso residenziale, è composto da un piano interrato adibito ad uso fondaco/garage, piano terra ad uso soggiorno, cucina, bagno, piano primo ad uso camere e servizi igienico e da piano sottotetto ad uso sgombero.

Il collegamento tra i vari livelli è garantito da scala interna (assente l'impianto ascensore). L'area esterna di pertinenza è in parte destinata a giardino.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società *****, con sede a Nereto, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

La proprietà degli immobili (fabbricato da cielo a terra - C.F. foglio 12, particella 2934) è pervenuta alla società in liquidazione giudiziale, oltre a maggiore consistenza, in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 24/04/2008, rep. 228445, trascritto il 29/04/2008, al n° 4437 di formalità, dalla società *****, con sede a *****, codice fiscale/partita I.V.A. ***** e successivo atto di quietanza trascritta il 24/09/2012, al n° 1813 di formalità. Alla società *****, la proprietà degli immobili (terreno della superficie di mq 1.600 - C.T. foglio 12, particella 2670), è pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. N. Genua, del 13/01/2005, rep. 6965, trascritto il 19/01/2005, al n° 619 di formalità, dai sigg.ri *****, nato a *****, il 2/10/1934, *****, nato a *****, il ***** e *****, nata a *****.

Ai sigg.ri *****, ***** e *****, la proprietà degli immobili è pervenuta in forza di:

- certificato di denunciata successione in morte della sig.ra *****, nata a *****, il *****, apertasi il 15/02/1993, trascritto il 3/03/1999, al n° 1625 di formalità;
- certificato di denunciata successione in morte del sig. *****, nato a *****, il 13/09/1900, apertasi il 21/01/1971, trascritto il 20/08/1971, al n° 8224 di formalità;
- riunione di usufrutto in morte della sig.ra *****.

Ai sigg.ri ***** ed ***** gli immobili oggetto di stima (oltre a maggiore consistenza) sono pervenuti in forza dell'atto di compravendita a rog. Not. I. Guidobaldi, del 7/09/1954, rep. 6242, trascritto il 15/10/1954, al n° 6481 di formalità.

CONFINI

Gli immobili confinano, nel loro complesso, con terrapieno, area esterna condominiale, Via dei Mille a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali garage e fondaco	63,00 mq	77,00 mq	0,30	23,10 mq	2,46 m	S1
Appartamento	50,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,70 m	terra
Portico e balcone	20,00 mq	21,00 mq	0,1	2,10 mq	0,00 m	terra
Appartamento	50,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,71 m	primo
Balconi	9,00 mq	8,00 mq	0,15	1,20 mq	0,00 m	primo
locali di sgombero	52,00 mq	61,00 mq	0,20	12,20 mq	2,61 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				160,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,60 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	2934	21		A7	1	7,0 vani	145 mq	614,58 €	S1- T-1-2	
	12	2934	22		C6	2	20 mq	23 mq	35,6 €	S1	
	12	2934	23		C6	1	12 mq	12 mq	18 €	T	

Corrispondenza

catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°4.

PRECISAZIONI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili è sufficiente.
In occasione del sopralluogo effettuato gli immobili erano inutilizzati.
Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come per legge.
Si faccia riferimento, per quanto possibile, all'elaborato planimetrico del complesso residenziale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' stata costituita una servitù attiva (a carico della particella 2675) di passaggio pedonale e carrabile nonché di attraversamento interrato per la posa di condotte idriche, elettriche, telefoniche, fognarie, del gas o di qualsiasi altro servizio, costituita con atto a rog. Not. N. Genua, del 13/01/2005, rep. 6965, trascritto il 19/01/2005, al n° 620 di formalità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili presentano finiture di ordinaria qualità.
Pavimentazione interna: in monocottura/legno (in parte non ultimata).
Pavimentazione esterna: con materiale antigelivo e battuto di cls.
Battiscopa: legno.
Infissi interni: in legno.
Infissi esterni: in legno (con persiane in alluminio).
Impianto elettrico: del tipo sottotraccia con un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Impianto di riscaldamento/acs: tubazioni incassate nelle murature e corpi radianti a colonna.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato gli immobili erano inutilizzati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento al corrispondente paragrafo del lotto n° 4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima sono parti costituenti, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n° 128/2005, del 16/12/2005, per realizzazione di edificio;
- D.I.A. del 4/07/2005, prot. 10822;
- Certificato di Agibilità n° 1081 del 3/07/2008;
- D.I.A. del 14/03/2008, prot. 3986;
- D.I.A. del 17/06/2008, prot. 9148;
- S.C.I.A. del 2/2/2011, prot. 1587;
- Certificato di Agibilità n° 11035 dell'11/07/2011 (subb. 21 e 22).

Gli immobili oggetto di stima sono sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica. Per la realizzazione del fabbricato è stata trascritta una convenzione, a rogito del Segretario Comunale, del 16/11/2004, rep. 1355, registrato a *****, il 2/12/2004, al n° 100442, trascritta il 14/12/2004, al n° 14705 di formalità.

Si faccia riferimento alla documentazione allegata alla presente.

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili a differenti dimensioni ed altezze utili dei locali, ecc.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Soffitta ubicata a Corropoli (TE) - Via San Giuseppe

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato di non recente edificazione composta da locali allo stato grezzo al piano sottotetto, di fabbricato sito in comune di Corropoli, Via San Giuseppe. Il fabbricato è ubicato a poca distanza dal centro storico di Corropoli ed è stato edificato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento, tramezzature in laterizio. Il fabbricato è sprovvisto dell'impianto ascensore. I locali sono allo stato grezzo. Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società *****, con sede a *****, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

La proprietà degli immobili è pervenuta alla società in liquidazione in forza dell'atto di trasformazione di società (*****), a rog. Not. B. Ciampini, del 17/07/1996, rep. 135144, trascritto il 28/09/1995, al n° 7756 di formalità.

Alla società *****, con sede in *****, la proprietà degli immobili era pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. G. Capodivento, del 31/05/1993, rep. 22672.

CONFINI

Gli immobili confinano, nel loro complesso, con vano scala, Via G. D'Aristotile a mezzo distacchi, area esterna condominiale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali allo stato grezzo	100,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	1,82 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	582	9		F3					3	
	10	582	10		F3					3	

Corrispondenza

catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 4.

PRECISAZIONI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili è normale.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come per legge.

Si faccia riferimento, per quanto possibile, all'elaborato planimetrico catastale del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili sono allo stato grezzo.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato gli immobili erano inutilizzati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento al corrispondente paragrafo del bene n° 6.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, per il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di valutazione sono parti costituenti, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- concessione edilizia n° 75 del 12/12/1989 e successiva voltura del 25/09/1993 (proroga al 19/01/1994, prot. n. 215/94);
- autorizzazione di abitabilità rilasciata il 15/03/1995, prot. 702/95.
- permesso di costruire del 13/03/2009, prot. n° 8;
- certificato di agibilità del 21/03/2009, n° 16 (limitatamente ai subb. 13 e 14).

Sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili alla trasformazione di locali "intercapedine" in locali di sgombero, a differenti dimensioni ed altezze utili di locali, ecc.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Corropoli (TE) - Via Pascoli
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Vibrata

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA PASCOLI

Piena proprietà su n° 2 aree urbane (subb. 12 e 65), n° 5 aree esterne (catastalmente posti auto scoperti - subb. 66-67-68-69-70), proprietà superficiaria su unità in corso di definizione (sub. 43) e piena proprietà su appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq 1.192, il tutto sito in comune di Nereto, nei pressi di Via Pascoli. Il fabbricato (part. 848), posto nei pressi della S.S. n° 259, è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento. Le unità immobiliari oggetto di stima presentano una pavimentazione in battuto di cls (prevalentemente) e con betonelle autobloccanti. Il terreno (part. l. 748-750), di forma pressochè regolare, pianeggiante, confinante sul lato Est con Via Pascoli, compone un corpo unico. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA VIBRATA

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 10.

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA PASCOLI

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di piena proprietà e per i diritti di proprietà superficiaria (unicamente per l'immobile di cui al sub. 43) della società *****, con sede a *****, codice fiscale/partita I.V.A. *****. La proprietà degli immobili è pervenuta alla società in liquidazione giudiziale, oltre a maggiore consistenza, in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 14/07/2008, rep. 229348, trascritto il 23/07/2008, al n° 7678 di formalità, dalla società *****, con sede a *****, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

Alla società ***** la proprietà degli immobili era pervenuta in forza di:

- atto di compravendita, a rog. Not. E. Bergamo, del 16/01/2007, rep. 216, trascritto il 17/01/2007, al n° 854 di formalità, dalla società *****, con sede a *****;
- atto di precisazione catastale, autenticato nelle firme dal Not. E. Bergamo, il 10/07/2008, repp. 1404 e 1406, trascritto l'11/07/2008, al n° 7188 di formalità.

La proprietà degli immobili alla società ***** era pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. G. Capodivento, del 20/12/1994, rep. 25433, trascritto il 13/01/1995, al n° 364 di formalità.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA VIBRATA

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di piena proprietà della società *****, con sede a *****, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

La proprietà degli immobili, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta alla società in liquidazione giudiziale, oltre a maggiore consistenza, in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 14/07/2008, rep. 229348, trascritto il 23/07/2008, al n° 7678 di formalità, dalla società *****, con sede a *****, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

Alla società ***** la proprietà degli immobili, oltre a maggiore consistenza, era pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. E. Bergamo, del 16/01/2007, rep. 216, trascritto il 17/01/2007, al n° 854 di formalità, dalla società *****, con sede a *****. La proprietà degli immobili, oltre a maggiore consistenza, alla società ***** era pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. G. Capodivento, del 20/12/1994, rep. 25433, trascritto il 13/01/1995, al n° 364 di formalità.

CONFINI

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA PASCOLI

Gli immobili confinano, nel loro complesso, con proprietà *****a mezzo distacchi, area condominiale, proprietà Marzulli Rosa, Via Pascoli, salvo altri e/o variati.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA VIBRATA

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 10.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA PASCOLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto (sub. 66)	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	terra
posto auto (sub. 67)	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	terra
posto auto (sub. 68)	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	terra
posto auto (sub. 69)	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	terra
posto auto (sub. 70)	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	terra
area urbana (sub. 12)	37,00 mq	37,00 mq	0,1	3,70 mq	0,00 m	terra
area urbana (sub. 65)	26,00 mq	26,00 mq	0,1	2,60 mq	0,00 m	terra
area (sub. 43)	3,00 mq	3,00 mq	0,05	0,15 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				76,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,45 mq		

Le superficie commerciali degli immobili sono state desunte dalle consistenze catastali degli stessi. Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate. Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA VIBRATA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni (part.lle 748 e 750)	1192,00 mq	1192,00 mq	1	1192,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1192,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		1192,00 mq
---------------------------------------	--	------------

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA PASCOLI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	848	12		F1					terra	
	18	848	65		F1		26 mq			terra	
	18	848	43		F4					terra	
	18	848	68		C6	1	14 mq	14 mq	13,01 €	terra	
	18	848	69		C6	1	14 mq	14 mq	13,01 €	terra	
	18	848	70		C6	1	14 mq	14 mq	13,01 €	terra	
	18	848	66		C6	1	14 mq	14 mq	13,01 €	13,01	
	18	848	67		C6	1	14 mq	14 mq	13,01 €	terra	

Corrispondenza

catastale

Gli immobili intestano alla società *****, codice fiscale *****, per la piena proprietà per i diritti di proprietà superficiaria (unicamente per il sub. 43).
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 4.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA VIBRATA

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
18	748				Seminativo arborato	01	00 01 06 mq			
18	750				Seminativo arborato	01	00 10 86 mq			

Corrispondenza

catastale

Le unità immobiliari intestano alla società *****, codice fiscale *****.
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

PRECISAZIONI

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA PASCOLI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA VIBRATA

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA PASCOLI

Lo stato di conservazione degli immobili è normale.
Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA VIBRATA

In occasione del sopralluogo effettuato gli immobili presentavano, per la maggior consistenza, un fondo naturale. Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA PASCOLI

Come per legge. Per quanto possibile si faccia riferimento all'elaborato planimetrico catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA PASCOLI

Pavimentazione in battuto di cls o masselli autobloccanti.
Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA PASCOLI

Sulla base delle informazioni ricevute gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA VIBRATA

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 10.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA PASCOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 03/02/2009

Reg. gen. 1967 - Reg. part. 286

Quota: 1/1

Importo: € 3.400.000,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della Banca delle Marche S.p.A. (oltre a maggiore consistenza).

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 06/07/2015

Reg. gen. 8835 - Reg. part. 1210

Quota: 1/1

Importo: € 1.487.542,90

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****.

- **ipoteca conc.amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14034 - Reg. part. 2017

Quota: 1/1

Importo: € 197.530,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal *****su maggiore consistenza.

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14035 - Reg. part. 2018

Quota: 1/1

Importo: € 13.220,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal *****su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14036 - Reg. part. 2019

Quota: 1/1

Importo: € 31.540,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14031 - Reg. part. 2014

Quota: 1/1

Importo: € 5.500,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14032 - Reg. part. 2015

Quota: 1/1

Importo: € 11.390,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14032 - Reg. part. 2016

Quota: 1/1

Importo: € 12.792,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

Trascrizioni

• **Apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Teramo il 14/07/2023

Reg. gen. 11730 - Reg. part. 8488

Quota: 1/1

Contro *****

Note: Il decreto è stato trascritto a favore della Massa dei creditori.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA VIBRATA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 10.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA VIBRATA

Per quanto desumibile dalla documentazione pubblicata sul sito istituzionale del comune di Corropoli, i terreni oggetto di stima ricadono in zona B - sottozona B1 "tessuto compatto" del vigente P.R.E.. Prima della firma del decreto di trasferimento dovrà essere richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (anche a conferma di quanto sopra riportato) da allegare al decreto di trasferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA PASCOLI

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali e, sulla base di quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili, per la realizzazione del fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di valutazione sono parti costituenti, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- concessione edilizia n° 71 del 13/12/1995;
- D.I.A. del 31/12/2003, prot. 8237;
- permesso di costruire n° 44 del 17/07/2008;
- permesso di costruire n° 14 del 27/04/2011;

- certificato di agibilità n° 26 del 20/10/2011 (limitatamente ai subb. 5-35-36-37-38 dal 46 al 58 e dal 63 al 70).

Per quanto riportato negli atti di provenienza, gli immobili sono ricompresi all'interno del piano di lottizzazione denominato "San Donato sulla S.S. 259", approvato con delibera di C.C. n° 42/396 del 15/06/1971, convenzionato con atto del Segretario Comunale dell'11/06/1975, registrato a *****, il 28/07/1975, al n° 1386.

Si faccia riferimento alla documentazione allegata.

Si precisa che la documentazione fornita dal comune di Corropoli non è completa.

Sulla base di quanto preso in visione risulterebbe che, le potenzialità edificatorie dei terreni di cui al bene n° 11 (particelle 748 e 750), siano state già sfruttate in parte/in toto per la realizzazione del fabbricato in oggetto; per quanto riportato in alcuni elaborati grafici allegati ai predetti titoli edilizi, risulterebbe che parte dei terreni di cui al bene 11 (particelle 748 e 750) siano adibiti a parcheggi a servizio dei locali commerciali del fabbricato in oggetto.

Per quanto sopra, non è possibile per lo scrivente dichiarare la conformità edilizio-urbanistica degli immobili.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA VIBRATA

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 10.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Giovanni XXXIII

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano primo con annessi n° 2 garage al piano sottostrada, il tutto in comune di Corropoli, Via Giovanni XXIII. Il fabbricato di recente edificazione, realizzato con struttura portante in cemento armato, solai interpiano e di copertura in laterocemento, è ubicato in area quasi completamente satura dal punto di vista edificatorio, nei pressi della S.S. n° 259. L'appartamento di compone di un ingresso/soggiorno, una cucina, un disimpegno area notte, n° 2 camere, un ripostiglio, un bagno, un w.c. e n° 2 balconi a livello. Per maggiori dettagli si faccia riferimento agli specifici allegati.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società *****, con sede a Nereto, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

La proprietà degli immobili (terreno di mq 2.405 - C.T. foglio 18, particelle 168 e 570), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta alla società in liquidazione giudiziale, in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 24/04/2006, rep. 218841, trascritto il 28/04/2006, al n° 4716 di formalità, dalla società *****, con sede in *****, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

Alla società ***** la proprietà degli immobili era pervenuta in forza del decreto di trasferimento, del 27/02/1996, registrato a Teramo, il 4/03/1996, al n° 505.

CONFINI

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con proprietà *****, vano scala, aree esterna condominiale su più lati, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	76,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,71 m	primo
balconi	18,00 mq	20,00 mq	0,2	4,00 mq	0,00 m	primo
box auto	34,00 mq	30,00 mq	0,5	15,00 mq	2,60 m	sottostrada
Totale superficie convenzionale:				111,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1248	8		C6	2	15 mq	18 mq	16,27 €	S1	
	18	1248	17		C6	2	15 mq	18 mq	16,27 €	S1	
	18	1248	21		A2	2	6 vani	98 mq	371,85 €	1	

Corrispondenza

Le unità immobiliari intestano alla società ***** codice fiscale ***** catastale *****.
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

PRECISAZIONI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili si presentavano in un normale stato di conservazione.
Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come per legge.
Per quanto possibile, si faccia riferimento anche all'elaborato planimetrico catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area sulla quale ricade il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di procedura sono parti costituenti, ricade all'interno della Lottizzazione San Donato (approvata con delibera di Consiglio Comunale, del 4/07/2000, n° 54, approvata definitivamente con delibera del 10/11/2000, n° 76, pubblicata sul BURA n° 34 del 27/12/2000 - convenzione effettuata il 28/03/2000, rep. 117393, registrata a ***** il 9/04/2001).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili presentano finiture di ordinaria qualità.
Appartamento al piano primo.
Pavimentazione interna: monocottura.
Pavimentazione esterna: con materiale antigelivo.
Battiscopa: monocottura.
Infissi interni: in legno.
Infissi esterni: in legno (con persiane).
Impianto elettrico: del tipo sottotraccia con un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.
Impianto di riscaldamento/acs: autonomo con caldaia a gas di città, tubazioni incassate nelle murature e corpi radianti a colonna.
Box auto.
Pavimentazione: gettata di cls.
Serramenti: porta basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili, in occasione del sopralluogo effettuato, erano inutilizzati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 6.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali e, per quanto riportato negli atti di provenienza, per la realizzazione del fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono parti costituenti, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- permesso di costruire n° 23 del 13/05/2006;
- permesso di costruire n° 12 del 20/03/2008;
- certificato di agibilità n° 12 del 10/04/2008;
- permesso di costruire n° 17 del 20/05/2009;
- certificato di agibilità n° 14 del 14/05/2010 (sub. 61);
- permesso di costruire n° 33 del 19/07/2010.

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, a differenti altezze utili dei locali, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili sono soggetti a regolamento di condominio, a rog. Not. B. Ciampini, del 2/02/2009, rep. 231304, trascritto il 20/02/2009, al n° 2248 di formalità.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - nei pressi di Via Tevere

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno della superficie catastale di mq 1.570, sito in comune di Corropoli, nei pressi di Via Tevere.

Il terreno (corpo unico), di forma pressochè regolare, pianeggiante, intercluso tra fondi privati, posto ad un'altitudine di circa 65 ml del mare, in occasione del sopralluogo effettuato, era coltivato ad erba medica.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società *****, con sede a ***** codice fiscale/partita I.V.A. *****.

Gli immobili (C.T. foglio 23, particella 127) sono pervenuti alla società in liquidazione giudiziale, in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 28/12/2007, rep. 227097, trascritto il 2/01/2008, al n° 40 di formalità, dai sigg.ri ***** (6/9 della piena proprietà), nata a *****, il *****, ***** (1/9 della piena proprietà e 2/9 di usufrutto), nato a Corropoli, il 27/05/1941, ***** (1/9 di nuda proprietà), nato a *****, il *****, ***** (1/9 di nuda proprietà), nata a *****, il 13/08/1973.

Alla sig.ra ***** i diritti di comproprietà pari ad 2/3 della piena proprietà sono pervenuti in forza di:

- atto di permuta, a rog. Not. G.C. Zaffagnini, del 7/11/1985, trascritto il 19/11/1985, al n° 7170 di formalità, dal sig. ***** (diritti pari ad 1/3 dell'intero);
- certificato di denunciata successione in morte del sig. *****, apertasi il 7/08/1947, trascritta il 28/01/1947, al n° 423 di formalità.

A sig. ***** i diritti di comproprietà pari ad 1/3 della piena proprietà sono pervenuti in forza del certificato di denunciata successione in morte del sig. *****, apertasi il 7/08/1947, trascritta il 28/01/1947, al n° 423 di formalità.

Ai sigg.ri ***** (1/9 nuda proprietà), ***** (1/9 della nuda proprietà) e ***** (1/9 di piena proprietà e 2/9 usufrutto) i diritti di comproprietà erano pervenuti in forza del certificato di denunciata successione in morte della sig.ra *****, nata a *****, il *****, apertasi il 3/05/2001, trascritta il 21/04/2005, al n° 3559 di formalità.

Alla sig.ra ***** i diritti di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero erano pervenuti in forza dell'atto di donazione, a rog. Not. B. Ciampini, del 6/04/1989, rep. 15787, trascritto il 27/04/1989, al n° 3019 di formalità, dal sig. *****.

Nel predetto atto la parte donante dichiara di aver posseduto i beni in modo continuato ed indisturbato per oltre trenta anni. (uti dominus).

CONFINI

I terreni confinano, nel loro complesso, con proprietà Di Saverio Giovanna su più lati, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (part. 127)	1570,00 mq	1570,00 mq	1	1570,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		1570,00 mq
---------------------------------------	--	------------

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

DATI CATASTALI

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
23	127				Semin.arbor. irriguo	02	00 15 70 mq			

Corrispondenza

catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

PRECISAZIONI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo effettuato gli immobili erano coltivati. Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è soggetto a:

- contratto di locazione del 24/06/2021 (su maggiore consistenza), a favore del sig. ***** (ditta individuale), decorrente dall'1/05/2020, scadenza il 30/04/2030, con canone complessivo di € 200,00/anno, registrato il 2/07/2021, al n° 1303, serie 1T;
- contratto di locazione del 23/07/2011 (su maggiore consistenza), a favore del sig. ***** (ditta individuale), decorrente dal 23/07/2011, della durata di 15 anni, con canone complessivo di € 600,00/anno (per il fondo rustico), registrato il 27/07/2011, al n° 2407, serie 3.

Il canone di affitto, a parere dello scrivente, non è congruo ai sensi dell'art. 2329, comma 3 del C.C.. Per maggiori dettagli, faccia riferimento agli specifici allegati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 6.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dalla documentazione pubblicata sul sito istituzionale del comune di Corropoli, i terreni oggetto di stima ricadono in:

- parte, in zona agricola - sottozona E4 di distacco e/o di mitigazione degli impatti ambientali;
 - parte, in zona agricola - sottozona E7.1 ambiti fluviali e della vegetazione ripariale;
- Prima della firma del decreto di trasferimento dovrà essere richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (anche a conferma di quanto sopra riportato) da allegare al decreto di trasferimento. Per maggiori dettagli si faccia riferimento agli specifici allegati.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - nei pressi della S.P. n° 3

DESCRIZIONE

Apprezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq 67.540, il tutto in comune di Corropoli, nei pressi della S.P. n° 3 (località "Casa di Monte"). I terreni, ubicati in area scarsamente edificata, con una forte propensione per le attività agricole, di forma irregolare (unico corpo), interclusi tra fondi privati, declinanti verso Sud, sono posti ad un'altitudine compresa tra circa 155 ml e 120 ml sul livello del mare. In occasione del sopralluogo il terreno era coltivato a vigneto. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società *****, con sede a *****, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

La proprietà degli immobili è pervenuta alla società in liquidazione giudiziale in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 16/07/2005, rep. 214151, trascritto il 16/07/2005, al n° 6850 di formalità, dal sig. ***** (titolare dell'omonima ditta individuale - coniugato in regime di separazione dei beni), nato a Corropoli, il *****.

Al sig. ***** la proprietà degli immobili (oltre a maggiore consistenza - C.T. foglio 4, particelle 17-18-24-25), è pervenuta in forza del certificato di denunciata successione (testamentaria - verbale di pubblicazione del testamento olografo, trascritto il 10/09/1988, n° 6486 di formalità), in morte del sig. *****, nato a *****, il *****, deceduto il *****, trascritto l'11/07/1991, al n° 5649 di formalità.

Al sig. ***** la proprietà degli immobili era pervenuta in forza di:

- atto di cessione di diritti ereditari, a rog. Not. I. Guidobaldi, del 6/09/1968, rep. 15582, trascritto il 5/10/1968, al n° 9525 di formalità, dalla sig.ra *****, nata a *****,
- atto di compravendita, a rog. Not. I. Guidobaldi, del 12/01/1977, rep. 20.206, trascritto il 3/02/1977, al n° 887 di formalità, dalla sig.ra *****, nata a *****, il *****,
- certificato di denunciata successione in morte del sig. *****, nato a *****, il *****, apertasi il 6/01/1968, trascritta il 16/09/1968, al n° 8637 di formalità (successione testamentaria - testamento olografo pubblicato con verbale del Not. I. Guidobaldi, del 12/04/1968, rep. 15.357, trascritto il 6/05/1968, al n° 4343 di formalità).

Alle sigg.re ***** (nata a *****, il *****) e ***** (nata a *****, il *****) la proprietà degli immobili era pervenuta in forza del certificato di denunciata successione in morte del sig. *****, nato a *****, il *****, apertasi il *****, trascritta il 16/09/1968, al n° 8637 di formalità (successione testamentaria - testamento olografo pubblicato con verbale del Not. I. Guidobaldi, del 12/04/1968, rep. 15.357, trascritto il 6/05/1968, al n° 4343 di formalità).

Al sig. ***** la proprietà degli immobili (C.T. foglio 4, particelle 17-18-24-25 del comune di Colonnella) era pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. B. Ricci, del 30/10/1932, trascritto il 31/10/1932, al n° 6339 di formalità.

Per quanto sopra, non c'è la continuità delle trascrizioni in quanto:

- non è stata trascritta alcuna forma di accettazione dell'eredità del sig. ***** da parte dei chiamati (sigg.ri *****, *****e *****);

- non è stata trascritta alcuna forma di accettazione dell'eredità del sig. ***** da parte dei chiamati (sig. *****).

CONFINI

I terreni confinano, nel loro complesso, con proprietà *****, proprietà *****, proprietà *****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	67540,00 mq	67540,00 mq	1	67540,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				67540,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67540,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

DATI CATASTALI

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
4	198				Vigneto	01	00 17 65 mq			
4	202		AA		Seminativo	03	00 01 47 mq			
4	202		AB		Vigneto	01	4 08 02 mq			
4	208				Seminativo arborato	03	1 35 50 mq			
4	209		AA		Seminativo	03	00 05 41 mq			
4	209		AB		Vigneto	01	00 88 64 mq			
4	210				Seminativo	03	00 09 25 mq			
4	211		AA		Uliveto	01	00 04 65 mq			
4	211		AB		Vigneto	01	00 04 81 mq			

Corrispondenza

catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n°1.

PRECISAZIONI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo effettuato gli immobili erano coltivati a vigneto. Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Parte degli immobili è soggetta all'atto di vincolo (destinazione agricola del fondo), autenticato nelle firme dal Not. B. Ciampini, del 12/07/2005, rep. 214027, trascritto il 12/07/2005, al n° 6560 di formalità. I terreni sono soggetti ad atto d'obbligo autenticato nelle firme dal Not. G. Capodivento, il 27/11/1997, rep. 30980, trascritto il 22/12/1997, al n° 9672 di formalità, a favore del comune di Corropoli, con il quale i beni sono stati vincolari per 18 anni a destinazione turistico-ricettivi e di ristorazione e ricreazione. Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è soggetto a contratto di locazione del 7/05/2019 (su maggiore consistenza), a favore del sig. ***** (ditta individuale), decorrente dal 30/09/2018, scadenza il 31/12/2033, con canone complessivo di € 100,00/anno, registrato il 14/05/2019, al n° 1369, serie 1T. Per maggiori dettagli, faccia riferimento allo specifico allegato. Il canone di affitto, a parere dello scrivente, non è congruo ai sensi dell'art. 2329, comma 3 del C.C..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 6.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dalla documentazione pubblicata sul sito istituzionale del comune di Corropoli, i terreni oggetto di stima ricadono in zona agricola - sottozona E4 di distacco e/o di mitigazione degli impatti ambientali. Prima della firma del decreto di trasferimento dovrà essere richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (anche a conferma di quanto sopra riportato).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - nei pressi di Via Verga

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno della superficie catastale di mq 15.551, sito in comune di Corropoli, nei pressi della S.S. n° 259 (Via Verga).

Il terreno, di forma irregolare, intercluso tra fondi privati, pressochè pianeggiante, è ubicato a Nord del Fiume Salinello.

In occasione del sopralluogo effettuato, il terreno non era coltivato. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società *****, con sede a *****, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

La proprietà degli immobili (C.T. foglio 19, particella 67), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta alla società in liquidazione giudiziale, in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 26/01/2008, rep. 227413, trascritto il 28/01/2008, al n° 1140 di formalità, dal sig. *****, nato a ***** (**), il ***** (bene personale).

Al sig. Pignotti Giuseppe la proprietà degli immobili (C.T. foglio 19, particella 67), oltre a maggiore consistenza, era pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. I Guidobaldi, dell'8/11/1977, trascritto l'11/11/1977, al n° 6390 di formalità.

CONFINI

Il terreno confina con proprietà ***** su più lati, strada, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (part. 350)	15551,00 mq	15551,00 mq	1	15551,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				15551,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15551,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

DATI CATASTALI

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
19	350				Semin.arbor. irriguo	01	01 55 51 mq			

Corrispondenza

catastale

Le unità immobiliari intestano alla società *****, codice fiscale *****.
La particella 350 deriva dalla soppressione della particella 67, di mq 15.560.

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

PRECISAZIONI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

PATTI

Il terreno oggetto di stima, oltre a maggiore consistenza, è stato oggetto di vincolo di destinazione (agricola), con atto autenticato nelle firme, dal Not. B. Ciampini, il 21/01/2008, rep. 227339, trascritto il 22/01/2008, al n° 908 di formalità.

STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo effettuato gli immobili non erano coltivati. Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è soggetto a contratto di locazione del 24/06/2021 (su maggiore consistenza), a favore del sig. ***** (ditta individuale), decorrente dall'1/05/2020, scadenza il 30/04/2030, con canone complessivo di € 200,00/anno, registrato il 2/07/2021, al n° 1303, serie 1T. Per maggiori dettagli faccia riferimento allo specifico allegato. Il canone di affitto, a parere dello scrivente, non è congruo ai sensi dell'art. 2329, comma 3 del C.C..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 6.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dalla documentazione pubblicata sul sito istituzionale del comune di Corropoli, i terreni oggetto di stima ricadono in zona agricola - sottozona E4 di distacco e/o di mitigazione degli impatti ambientali;

- parte, in zona agricola - sottozona E3 per il riordino degli insediamenti.
- parte, in zona agricola - sottozona E7.1 ambiti fluviali e della vegetazione ripariale.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento agli specifici allegati. Prima della firma del decreto di trasferimento dovrà essere richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (anche a conferma di quanto sopra riportato).

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio

DESCRIZIONE

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Porzione di fabbricato da cielo a terra (villino a schiera) ed annessa area (particella 799), il tutto in comune di Nereto, Via D'Annunzio.

Si accede agli immobili da Via G. Rossini, percorrendo strada asfaltata (Via D'Annunzio - catastalmente in testa a soggetti estranei alla procedura).

Il fabbricato, nel suo complesso, si compone di un piano interrato ad uso garage/locali di servizio e piani terra e primo (area notte) adibiti a civile abitazione, con annessi portico al piano terra (lato Est) e balconi al piano primo (lati Est ed Ovest).

Il collegamento tra i vari livelli avviene mediante scalinata interna; è stato realizzato il vano ascensore (assente l'impianto).

L'immobile gode di area di pertinenza esterna recintata ad uso giardino; l'accesso ai locali al piano interrato avviene anche mediante rampa carrabile.

E' annessa alla porzione di fabbricato un 'area esterna (particella 799) adibita a parcheggio. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Area della superficie catastale di mq 58 sita in comune di Nereto, Via G. Rossini. L'area, per quanto accertabile a seguito di verifica visiva (e non strumentale), risulterebbe essere destinata prevalentemente a viabilità (Via G. Rossini) e parte a giardino.

TITOLARITÀ

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (***)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società *****, con sede a *****, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

La proprietà degli immobili oggetto di stima (oltre a maggiore consistenza), è pervenuta alla società esecutata in forza di:

1) terreno di cui alla particella 659, in forza dell'atto a rog. Not. B. Ciampini, del 28/09/2006, rep. 221325, trascritto il 05/10/2006, al n° 11006 di formalità dal sig. *****, nato a Nereto, il 26/09/1926, per la quota di proprietà pari a 2/3 dell'intero quale bene personale e di proprietà pari ad 1/6 dell'intero in regime di comunione legale dei beni e *****, nata a *****, il *****, per la quota di proprietà pari ad 1/6 dell'intero, in regime di comunione legale dei beni.

Ai sigg.ri *****e *****, per i diritti di nuda proprietà pari ad 1/3 dell'intero (in regime di comunione legale dei beni) degli immobili, erano pervenuti in forza dell'atto di compravendita a rog. Not. Guidobaldi, del 7/11/1978, trascritto il 24/11/1978, al n° 7727 di formalità, dalla sig.ra *****, nata a *****, il ***** (e successiva riunione di usufrutto a seguito del decesso della sig.ra *****).

Ai sigg.ri ***** (per la disponibile), ***** (per la legittima) e *****, nata a *****, il ***** (per l'usufrutto a favore del coniuge superstite), la proprietà degli immobili era pervenuta in forza del certificato di denunciata successione (eredità devoluta in virtù del testamento olografo per Not. Guidobaldi, pubblicato il 29/07/1974, rep. 8774/18892), in morte del sig. *****, nato a *****, il *****.

deceduto il 25/04/1974, trascritto in data 3/06/1975, al n° 2595 di formalità. In data 23/09/2021, al n° 11009 di formalità, è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del sig. *****a favore del sig. ***** (per diritti di proprietà pari a 2/3 dell'intero, per gli immobili distinti al C.T. del comune di Nereto foglio 5, particelle 6-7-8-213-667-659). Al sig. De Berardini Guglielmo la proprietà degli immobili (CT. foglio 5, particelle 5-6-7-8) è pervenuta in forza del decreto di riconoscimento della proprietà del Pretore di Nereto, del 30/06/1973, trascritto il 25/06/1975, al n° 2873 di formalità.

2) terreni di cui alle particelle 334 e 662, in forza dell'atto a rog. Not. B. Ciampini, del 28/09/2006, rep. 221324, trascritto il 05/10/2006, al n° 11005 di formalità dai sigg.ri ***** nato a ***** il ***** e ***** nata ***** il 10/03/1950, per la quota di proprietà par ad 1/2 dell'intero ciascuno. Ai sigg.ri ***** e ***** la proprietà dei terreni oggetto di stima, era pervenuta in forza dell'atto di compravendita a rog. Not. Guidobaldi, del 18/10/1976, trascritto il 26/10/1976, al n° 6068 di formalità, dal sig. ***** nato ***** il *****.

Per quanto sopra, non c'è la continuità delle trascrizioni, in quanto:
- non è stata trascritta alcuna forma di accettazione di eredità in morte del sig. ***** da parte della sigg.ra *****.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

CONFINI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Gli immobili confinano con proprietà ***** ed altri a mezzo distacchi, proprietà ***** su più lati, salvo altri e/o variati.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Gli immobili confinano con Via Rossini su più lati, proprietà ***** , salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage/locale di servizio	72,00 mq	85,00 mq	0,5	42,50 mq	2,45 m	interrato
abitazione	58,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,76 m	terra
portico	16,00 mq	17,00 mq	0,2	3,40 mq	0,00 m	terra
abitazione	61,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	4,00 m	primo
balconi	16,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	primo
terreno (part. 799)	42,00 mq	42,00 mq	0,2	8,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				202,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				202,80 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 6.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno (particella 801)	58,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	0,00 m	terra

Totale superficie convenzionale:		58,00 mq	
Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		58,00 mq	

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

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
5	799				ente urb.		00 00 42 mq			
5	800				ente urb.		00 02 42 mq			

Corrispondenza catastale

Gli immobili non hanno intestati catastali (ente urbano). Sul terreno di cui alla particella 800 è stata realizzata una porzione di fabbricato da cielo a terra (villino a schiera) inserita in mappa ma non denunciata all'urbano. Al fine dell'esatta identificazione degli immobili oggetto di valutazione, è necessario effettuare rilievi strumentali anche a conferma di quanto riportato nel presente elaborato peritale (ubicazione e consistenza dei fabbricati e delle aree di pertinenza, delle aree destinate a viabilità, ecc.). Non sono stati effettuati pratiche/rilievi di riconfinamento catastale. Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale delle unità immobiliari.

Si faccia riferimento agli specifici allegati.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

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
5	801				Semin.arbor.	1	00 00 58 mq			

Corrispondenza

catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

PRECISAZIONI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Gli immobili presentano un sufficiente stato di conservazione. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Per quanto verificabile visivamente lo stato di manutenzione del terreno è scarso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Gli immobili sono stati realizzati con struttura portante in c.a., copertura a falde in laterocemento, divisori in laterizio, tamponature in laterizio in parte con coibentazione esterna e parte con mattoni facciavista. I locali adibiti ad appartamento (piani terra e primo) presentano finiture di ordinaria qualità: pavimentazione in gres porcellanato e parquet (ceramica al piano seminterrato), infissi interni in legno, infissi esterni in legno con persiane in alluminio, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (servizi igienici). L'area esterna è in parte adibita a giardino. L'impianto di riscaldamento è attivato da caldaia a gas ed è dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna. L'impianto elettrico è dotato di un buon numero di punti luce, prese di corrente ed interruttori. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Per quanto accertabile, il terreno presenta una pavimentazione in conglomerato bituminoso (parte) e fondo naturale (parte).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Sulla base della documentazione fornita, gli immobili sono utilizzati da soggetto estraneo alla procedura in forza di contratto di comodato gratuito del 4/04/2022.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Per quanto accertabile, il terreno è destinato in parte a viabilità (Via G. Rossini). Per quanto attiene alla porzione adibita a giardino, si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 13.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 23/01/2007
Reg. gen. 1528 - Reg. part. 190
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
Contro *****
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della *****_ *****_, su maggiore consistenza.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 29/08/2012
Reg. gen. 12297 - Reg. part. 1512
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
Contro *****
Note: L'ipoteca è iscritta a favore della *****_ *****_, su maggiore consistenza.
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Teramo il 06/07/2015
Reg. gen. 8835 - Reg. part. 1210
Quota: 1/1
Importo: € 1.487.542,90

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****.

• **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14034 - Reg. part. 2017

Quota: 1/1

Importo: € 197.530,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14035 - Reg. part. 2018

Quota: 1/1

Importo: € 13.220,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14036 - Reg. part. 2019

Quota: 1/1

Importo: € 31.540,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14032 - Reg. part. 2016

Quota: 1/1

Importo: € 12.792,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14031 - Reg. part. 2014

Quota: 1/1

Importo: € 5.500,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

• **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 03/10/2019

Reg. gen. 14032 - Reg. part. 2015

Quota: 1/1

Importo: € 11.390,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta dal ***** su maggiore consistenza.

Trascrizioni

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 11/03/2016

Reg. gen. 3338 - Reg. part. 2296

Quota: 1/1

Contro *****

Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della *****_ *****., su maggiore consistenza.

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 08/06/2021

Reg. gen. 8844 - Reg. part. 6446

Quota: 1/1

Contro *****

Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della *****_ *****., su maggiore consistenza.

• **Apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Teramo il 14/07/2023

Reg. gen. 11730 - Reg. part. 8488

Quota: 1/1

Contro *****

Note: Il decreto è stato trascritto a favore della Massa dei creditori.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n° 245/R/SUE del 27/04/2022, per il vigente P.R.E. del comune di Nereto, i terreni:

- di cui alle particelle 799 e 800 ricadono, per maggior consistenza, in "Zone a prevalente destinazione residenziale" (sottozona B1S) e, in parte, in aree destinate a "viabilità";
- di cui alla particella 801 ricade in aree destinate a "viabilità";
- di cui alle particelle 802 - 803 - 804 - 805 - 798 ricadono in in "Zone a prevalente destinazione residenziale" (sottozona B1S).

Prima della firma del decreto di trasferimento dovrà essere richiesto nuovo certificato di destinazione urbanistica dei terreni (anche a conferma di quanto sopra riportato).

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici del comune di Nereto, per la realizzazione degli immobili oggetto di stima, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- permesso di costruire n° 58/2006 del 14/11/2006, per costruzione di n° 4 villini schiera;
- permesso di costruire n° 1/2012 del 7/01/2012, per variante.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento agli specifici allegati.

Gli immobili sono sprovvisti del certificato di agibilità/abitabilità e dell'attestato di prestazione energetica.

Sulla base di quanto comunicato le opere strutturali del fabbricato non sono state collaudate.

Per quanto accertabile, per la realizzazione della strada di accesso agli immobili (Via D'Annunzio), non sono stati rilasciati titoli abilitativi.

In occasione dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, indicativamente, ad apertura di finestra, a differenti quote misurate (dimensioni dei vani ed altezze utili dei locali), a differenti prospetti, a differente quota di imposta del fabbricato, ecc.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Per quanto accertabile, gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.



LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio

DESCRIZIONE

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Porzione di fabbricato da cielo a terra (villino a schiera) e diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero su terreno della superficie di mq 25 (particella 798 - bene 18), il tutto in comune di Nereto, Via G. D'Annunzio. Si accede agli immobili da Via G. Rossini, percorrendo strada asfaltata (Via D'Annunzio - catastalmente in testa a soggetti estranei alla procedura). Il fabbricato, nel suo complesso, si compone di un piano interrato ad uso garage/locali di servizio e piani terra e primo (area notte) per civile abitazione, con annessi portico al piano terra (lato Est) e balconi al piano primo (lati Est ed Ovest). Il collegamento tra i vari livelli avviene mediante scalinata interna; è stato realizzato il vano ascensore (assente l'impianto).

L'immobile gode di area di pertinenza esterna recintata ad uso giardino; l'accesso ai locali al piano interrato avviene anche mediante rampa carrabile. Gli immobili sono allo stato semigrezzo. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 17.

TITOLARITÀ

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (TE)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (TE)

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

- ***** (Proprietà 1/3)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

CONFINI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Gli immobili confinano con proprietà Impullitti Antonio ed altri a mezzo distacchi, proprietà ***** su più lati, salvo altri e/o variati.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 17.

CONSISTENZA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	72,00 mq	85,00 mq	0,5	42,50 mq	2,44 m	interrato
abitazione	57,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,74 m	terra
portico	16,00 mq	17,00 mq	0,2	3,40 mq	0,00 m	terra
abitazione	58,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	4,00 m	primo
balconi	18,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				189,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,90 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 6.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno (particella 798)	25,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

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
5	805				ente urbano	00 01 59				

Corrispondenza

catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 16.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

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
5	798				ente urbano	00 00 25				

Corrispondenza

catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

PRECISAZIONI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Gli immobili sono inutilizzati ed allo stato semigrezzo.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Per quanto verificabile, lo stato di conservazione è scarso.
Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Gli immobili sono stati realizzati con struttura portante in c.a., copertura a falde in laterocemento, divisori in laterizio, tamponature in laterizio in parte con coibentazione esterna e parte con mattoni facciavista. I locali sono allo stato semigrezzo. Le finiture presenti sono gli infissi esterni in legno con persiane in alluminio, la pavimentazione del piano interrato. Gli impianti elettrico e termico sono incompleti. L'area esterna è in parte adibita a giardino. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Per quanto accertabile sul terreno è stato realizzato parte di marciapiede/Via D'Annunzio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

In occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili erano inutilizzati.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Per quanto accertabile il terreno è adibito a marciapiede/strada.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

In occasione dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, indicativamente, ad apertura di finestra, a differenti quote misurare (dimensioni dei vani ed altezze utili dei locali), a differenti prospetti e quota di imposta del fabbricato, ecc.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Per quanto accertabile:

- sul terreno è stata realizzato parte di marciapiede della strada di accesso alla porzione di fabbricato oggetto di stima;
- non risulterebbero essere stati rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione della strada.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

LOTTON°15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio

DESCRIZIONE

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Porzione di fabbricato da cielo a terra (villino a schiera) e diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero su terreno della superficie di mq 25 (particella 798 - bene 20), il tutto in comune di Nereto, Via G. D'Annunzio. Si accede agli immobili da Via G. Rossini, percorrendo strada asfaltata (Via D'Annunzio - catastalmente in testa a soggetti estranei alla procedura). Il fabbricato, nel suo complesso, si compone di un piano interrato ad uso garage/locali di servizio e piani terra e primo (area notte) adibiti a civile abitazione, con annessi portico al piano terra (lato Est) e balconi al piano primo (lati Est ed Ovest). Il collegamento tra i vari livelli avviene mediante scalinata interna; è stato realizzato il vano ascensore (assente l'impianto).

L'immobile gode di area di pertinenza esterna recintata ad uso giardino; l'accesso ai locali al piano interrato avviene anche mediante rampa carrabile. Gli immobili sono allo stato semigrezzo. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.

TITOLARITÀ

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (**) L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (****)

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

- ***** (Proprietà 1/3)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

CONFINI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Gli immobili confinano con proprietà ***** ed altri a mezzo distacchi, proprietà ***** su più lati, salvo altri e/o variati.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.

CONSISTENZA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	72,00 mq	85,00 mq	0,5	42,50 mq	2,81 m	interrato
abitazione	57,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,73 m	terra
portico	16,00 mq	17,00 mq	0,2	3,40 mq	0,00 m	terra
abitazione	58,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	4,00 m	primo
balconi	18,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				189,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,90 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 6.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno (particella 798)	25,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 18.

DATI CATASTALI**BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO**

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
5	804				ente urbano	00 01 63				

Corrispondenza**catastale**

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

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
5	798				ente urbano	00 00 25				

Corrispondenza**catastale**

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

PRECISAZIONI**BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO**

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO**

Gli immobili sono inutilizzati ed allo stato semigrezzo.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Gli immobili sono stati realizzati con struttura portante in c.a., copertura a falde in laterocemento, divisori in laterizio, tamponature in laterizio in parte con coibentazione esterna e parte con mattoni facciavista. I locali sono allo stato semigrezzo. Le finiture presenti sono gli infissi esterni in legno con persiane in alluminio, la pavimentazione del piano interrato. Gli impianti elettrico e termico sono incompleti. L'area esterna è in parte adibita a giardino. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

In occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili erano inutilizzati. Per quanto dichiarato gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene 16.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nello specifico paragrafo del bene n° 16.

In occasione dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, indicativamente, all'apertura di finestra, a differenti quote misurare (dimensioni dei vani ed altezze utili), a differenti prospetti e quote di imposta del fabbricato, ecc.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO



Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nello specifico paragrafo del bene n° 16.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO



Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.



LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio

DESCRIZIONE

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Porzione di fabbricato da cielo a terra (villino a schiera) e diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero su terreno della superficie di mq 25 (particella 798 - bene 18), il tutto in comune di Nereto, Via G. D'Annunzio. Si accede agli immobili da Via G. Rossini, percorrendo strada asfaltata (Via D'Annunzio - catastalmente in testa a soggetti estranei alla procedura).

Il fabbricato, nel suo complesso, si compone di un piano interrato ad uso garage/locali di servizio e piani terra e primo (area notte) adibiti a civile abitazione, con annessi portico al piano terra (lato Est) e balconi al piano primo (lati Est ed Ovest).

Il collegamento tra i vari livelli avviene mediante scalinata interna; è stato realizzato il vano ascensore (assente l'impianto).

L'immobile gode di area di pertinenza esterna recintata ad uso giardino; l'accesso ai locali al piano interrato avviene anche mediante rampa carrabile.

Gli immobili sono allo stato semigrezzo.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.

TITOLARITÀ

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

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

- ***** (Proprietà 1/1) - Partita IVA: ***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/3)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.

CONFINI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Gli immobili confinano con proprietà ***** ed altri a mezzo distacchi, proprietà ***** su più lati, salvo altri e/o variati.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.

CONSISTENZA

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	72,00 mq	85,00 mq	0,5	42,50 mq	2,54 m	interrato
abitazione	58,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,72 m	terra
portico	16,00 mq	17,00 mq	0,2	3,40 mq	0,00 m	terra
abitazione	61,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	4,00 m	primo
balconi	16,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	primo
terreno (particella 802)	25,00 mq	25,00 mq	0,2	5,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				199,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				199,40 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno (particella 798)	25,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

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	
5	803				ente urbano		00 02 59 mq				
5	802				ente urbano		00 00 25 mq				

Corrispondenza

catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

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	
5	798				ente urbano	00 00 25					

Corrispondenza

catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

PRECISAZIONI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Gli immobili sono inutilizzati ed allo stato semigrezzo.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Gli immobili sono stati realizzati con struttura portante in c.a., copertura a falde in laterocemento, divisori in laterizio, tamponature in laterizio in parte con coibentazione esterna e parte con mattoni facciavista. I locali sono allo stato semigrezzo.

Le finiture presenti sono gli infissi esterni in legno con persiane in alluminio, la pavimentazione del piano interrato. Gli impianti elettrico e termico sono incompleti.

L'area esterna è in parte adibita a giardino.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

In occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili erano inutilizzati. Per quanto dichiarato gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 22/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene 16.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene 16.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nello specifico paragrafo del bene n° 16.

In occasione dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, indicativamente, all'apertura di finestra, a differenti quote misurare (dimensioni dei vani ed altezze utili dei locali), a differenti prospetti e quote di imposta del fabbricato, ecc.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nello specifico paragrafo del bene n° 16.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - VIA D'ANNUNZIO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.



LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - nei pressi di Via P. Baiocchi

DESCRIZIONE

Frustolo di terreno della superficie catastale di mq 18, sito in comune di Città Sant'Angelo, Via Pasquale Baiocchi.

Per quanto accertabile (non strumentalmente) il terreno è attualmente adibito a viabilità pubblica.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Partita IVA: *****

64100 - Nereto (TE)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono presumibilmente di proprietà della società *****, con sede a Nereto, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

Gli immobili sono pervenuti alla società in liquidazione giudiziale, in forza dell'atto di compravendita a rog. Not. B. Ciampini del 4/03/2004, rep. 208342, trascritto il 6/08/2004, al n° 8969 di formalità, dalla società *****, con sede a ***** (**), codice fiscale *****.

CONFINI

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con proprietà *****, proprietà ***** su più lati, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area	18,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1397			F1		18 mq				

Corrispondenza

catastale

Le unità immobiliari intestano alla società *****, codice fiscale *****.

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

PRECISAZIONI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è attualmente adibito a viabilità pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è attualmente adibito a viabilità pubblica.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dal portale urbanistico del comune di Città Sant'Angelo, i terreni oggetto di stima ricadono, in viabilità esistente del Piano Particolareggiato in località San Martino.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

• **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Provinciale n° 70 - Via Vespucci. Appezamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq 7.670, sito in comune di Nereto, nei pressi della S.P. n° 70, Via Vespucci. Il terreno (corpo unico), di forma trapezoidale, non pianeggiante (declinante verso Sud), confinante sul lato Sud con la S.P. n° 70, posto ad un'altitudine compresa tra circa 145 ml e 135 ml sul livello del mare, a qualche chilometro di distanza dal centro storico di Nereto, in occasione del sopralluogo effettuato, era coltivato ad erba medica. Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 72, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 398, Qualità Seminativo arborato - Fg. 5, Part. 400, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 38.350,00

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la forma, l'esposizione, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, gli oneri per la bonifica dall'eventuale presenza di rifiuti/inquinanti sui terreni e nel sottosuolo, ecc. Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori venali delle aree edificabili di cui alla delibera di Giunta Comunale n° 127 dell'11/12/2023.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla specifica documentazione allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Nereto (TE) - Strada Provinciale n° 70 - Via Vespucci.	7670,00 mq	5,00 €/mq	€ 38.350,00	100,00%	€ 38.350,00
				Valore di stima:	€ 38.350,00

Valore di stima: € 38.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 26.845,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 27.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - nei pressi di Via Mazzacurati. Appezamenti di terreno della superficie catastale complessiva di mq 13.272, il tutto sito in comune di Nereto, nei pressi di Via Mazzacurati. I terreni, che compongono n° 2 distinti corpi, di forme pressoché irregolari, non pianeggianti (declinanti verso Sud), posti ad un'altitudine compresa tra circa 185 ml e 170 ml sul livello del mare, presentano un fondo naturale con vegetazione spontanea e piante di piccolo fusto. Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1164, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1165, Qualità

Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1166, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1167, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1168, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 923, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 928, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 929, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 408, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1184, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 787, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 787, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 3, Part. 922, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1169, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1170, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1172, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1173, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1173, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 3, Part. 1174, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1175, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1171, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 788, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 788, Porz. AB, Qualità Uliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 291.984,00

Si faccia riferimento al corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Nereto (TE) - nei pressi di Via Mazzacurati	13272,00 mq	22,00 €/mq	€ 291.984,00	100,00%	€ 291.984,00
Valore di stima:					€ 291.984,00

Valore di stima: € 291.984,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 204.388,80

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 205.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 3

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - nei pressi di Via D'Annunzio
 Appezamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq 6.583, siti in comune di Nereto, nei pressi di Via D'Annunzio (strada catastalmente in testa a privati). I terreni (componenti un unico corpo), di forma irregolare, non pianeggianti (declinanti verso Sud), posti ad un'altitudine compresa tra circa 160 ml e 150 ml sul livello del mare, presentano un fondo naturale con vegetazione spontanea e piante di piccolo fusto. Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 807, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 807, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 5, Part. 812, Qualità Seminativo arborato - Fg. 5, Part. 813, Qualità Seminativo arborato - Fg. 5, Part. 816, Qualità Seminativo arborato - Fg. 5, Part. 817, Qualità Seminativo arborato - Fg. 5, Part. 7, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 8, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 92.162,00

Si faccia riferimento al corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Nereto (TE) - nei pressi di Via D'Annunzio	6583,00 mq	14,00 €/mq	€ 92.162,00	100,00%	€ 92.162,00
Valore di stima:					€ 92.162,00

Valore di stima: € 92.162,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 64.513,40

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 65.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 4

• **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19
Porzione di fabbricato di vecchissima edificazione composto da locale al piano terra ad uso cantina e da locali adibiti ad appartamenti di civile abitazione ai piani primo e secondo, il tutto in comune di Nereto, Largo B. Di Gaetano n° 19. La porzione di fabbricato oggetto di stima, ubicato nel centro storico di Nereto, edificato con struttura portante in muratura, è composto da piani terra, primo e secondo adibiti a civili abitazioni; il collegamento tra i vari livelli è garantito da scala interna (assente l'impianto ascensore). L'appartamento al piano primo si compone di un soggiorno, n° 2 w.c., una cucina e n° 2 camere, ripostiglio e balconcini. L'appartamento al piano secondo si compone di un disimpegno, n° 3 cucine, n° 3 w.c., n° 4 camere e n° 3 balconcini. Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 183, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 183, Sub. 17, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.176,00
Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, la morosità nel versamento delle rate condominiali, ecc. Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni che, per la zona del comune di Nereto ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra:
- un minimo di € 770,00/mq lordo ed un massimo di € 1.150,00/mq lordo per appartamenti civili;
- un minimo di € 520,00/mq lordo ed un massimo di € 770,00/mq lordo per appartamenti di tipo economico.

• **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 183, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 183, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 183, Sub. 12, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.562,00

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19	127,60 mq	260,00 €/mq	€ 33.176,00	100,00%	€ 33.176,00
Bene N° 5 - Appartamento Nereto (TE) - Largo B. Di Gaetano n° 19	163,70 mq	260,00 €/mq	€ 42.562,00	100,00%	€ 42.562,00
Valore di stima:					€ 75.738,00

Valore di stima: € 75.738,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 53.016,60

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 53.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 5

• **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Via dei Mille Magazzino nel più completo stato di abbandono ed annessi terreni prevalentemente di natura agricola, della superficie catastale complessiva di mq 10.315, il tutto in comune di Sant'Egidio alla Vibrata, nei pressi di Via dei Mille. Gli immobili sono interclusi tra fondi privati ed non hanno accessi diretti da strade pubbliche. Terreno di natura prevalentemente agricola, della superficie catastale complessiva di mq 7.055, il tutto in comune di Sant'Egidio alla Vibrata, nei pressi di Via dei Mille. Il terreno di forma pressochè regolare (rettangolare), confina sul lato Est con Via dei Mille. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 461, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 210, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 210, Porz. AB, Qualità Bosco misto - Fg. 19, Part. 29, Qualità Seminativo arborato - Fg. 19, Part. 109, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 109, Porz. AB, Qualità Bosco misto - Fg. 19, Part. 462, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 8.707,50. Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, ecc. Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni che, per la zona del comune di Sant'Egidio alla Vibrata, ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra un minimo di € 230,00/mq lordo ed un massimo di € 330,00/mq lordo per i magazzini in un normale stato manutentivo.

• **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via dei Mille. Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 6. Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 30, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 168, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 468, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 7.055,00.

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Magazzino Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Via dei Mille	174,15 mq	50,00 €/mq	€ 8.707,50	100,00%	€ 8.707,50
Bene N° 7 - Terreno Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via dei Mille	7055,00 mq	1,00 €/mq	€ 7.055,00	100,00%	€ 7.055,00
Valore di stima:					€ 15.762,50

Valore di stima: € 15.762,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 11.033,75

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 11.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 6

• **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. Verdi
Porzione di fabbricato di recente edificazione composta da un appartamento di civile abitazione ai piani interrato, terra, primo e sottotetto, oltre a garage al piano interrato e posto auto esterno al piano terra, il tutto in comune di Sant'Egidio alla Vibrata, Via dei Mille. Il fabbricato, ubicato a poca distanza dal centro storico di Sant'Egidio alla Vibrata, edificato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento, tramezzature in laterizio, parte integrante di un più ampio complesso residenziale, è composto da un piano interrato adibito ad uso fondaco/garage, piano terra ad uso soggiorno, cucina, bagno, piano primo ad uso camere e servizi igienico e da piano sottotetto ad uso sgombero. Il collegamento tra i vari livelli è garantito da scala interna (assente l'impianto ascensore). L'area esterna di pertinenza è in parte destinata a giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2934, Sub. 21, Categoria A7 - Fg. 12, Part. 2934, Sub. 22, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 2934, Sub. 23, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 96.360,00

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, convenzioni, ecc.

Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni che, per la zona del comune di Sant'Egidio alla Vibrata, ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra:

- un minimo di € 700,00/mq lordo ed un massimo di € 1.050,00/mq lordo per appartamenti civili;
- un minimo di € 480,00/mq lordo ed un massimo di € 700,00/mq lordo per appartamenti di tipo economico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. Verdi	160,60 mq	600,00 €/mq	€ 96.360,00	100,00%	€ 96.360,00
Valore di stima:					€ 96.360,00

Valore di stima: € 96.360,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 67.452,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 67.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 7

• **Bene N° 9** - Soffitta ubicata a Corropoli (TE) - Via San Giuseppe
Porzione di fabbricato di non recente edificazione composta da locali allo stato grezzo al piano sottotetto, di fabbricato sito in comune di Corropoli, Via San Giuseppe. Il fabbricato è ubicato a poca distanza dal centro storico di Corropoli ed è stato edificato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento, tramezzature in laterizio. Il fabbricato è sprovvisto dell'impianto ascensore. I locali sono allo stato grezzo. Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 582, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 10, Part. 582, Sub. 10, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.500,00

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, la morosità nel versamento delle rate condominiali, ecc. Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni che, per la zona del comune di Corropoli ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra un minimo di € 280,00/mq lordo ed un massimo di € 410,00/mq lordo per i magazzini.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Soffitta Corropoli (TE) - Via San Giuseppe	90,00 mq	50,00 €/mq	€ 4.500,00	100,00%	€ 4.500,00
Valore di stima:					€ 4.500,00

Valore di stima: € 4.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 3.150,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 3.100,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 8

• **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Corropoli (TE) - Via Pascoli
Piena proprietà su n° 2 aree urbane (subb. 12 e 65), n° 5 aree esterne (catastalmente posti auto scoperti - subb. 66-67-68-69-70), proprietà superficiaria su unità in corso di definizione (sub. 43) e piena proprietà su appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq 1.192, il tutto sito in comune di Nereto, nei pressi di Via Pascoli. Il fabbricato (part. 848), posto nei pressi della S.S. n° 259, è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento. Le unità immobiliari oggetto di stima presentano una pavimentazione in battuto di cls (prevalentemente) e con betonelle autobloccanti. Il

terreno (part. lle 748-750), di forma pressochè regolare, pianeggiante, confinante sul lato Est con Via Pascoli, compone un corpo unico. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 848, Sub. 12, Categoria F1 - Fg. 18, Part. 848, Sub. 65, Categoria F1 - Fg. 18, Part. 848, Sub. 43, Categoria F4 - Fg. 18, Part. 848, Sub. 68, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 848, Sub. 69, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 848, Sub. 70, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 848, Sub. 66, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 848, Sub. 67, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 14.525,50
 Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, la morosità nel versamento delle rate condominiali, ecc. Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per per i posti auto, per la zona del comune di Corropoli ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra un minimo di € 190,00/mq lordo ed un massimo di € 270,00/mq lordo.

• **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Vibrata
 Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 10. Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 748, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 750, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 71.520,00
 Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la forma, l'esposizione, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, per l'eventuale bonifica dall'eventuale presenza di rifiuti/inquinanti sui terreni e nel sottosuolo, ecc. Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori venali delle aree edificabili per l'anno 2015 del Comune di Corropoli.
 Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla specifica documentazione allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Posto auto Corropoli (TE) - Via Pascoli	76,45 mq	190,00 €/mq	€ 14.525,50	100,00%	€ 14.525,50
Bene N° 11 - Terreno Corropoli (TE) - Via Vibrata	1192,00 mq	60,00 €/mq	€ 71.520,00	100,00%	€ 71.520,00
Valore di stima:					€ 86.045,50

Valore di stima: € 86.045,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 60.231,85

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 60.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa

rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 9

• **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Giovanni XXXIII
Appartamento di civile abitazione al piano primo con annessi n° 2 garage al piano sottostada, il tutto in comune di Corropoli, Via Giovanni XXIII. Il fabbricato di recente edificazione, realizzato con struttura portante in cemento armato, solai interpiano e di copertura in laterocemento, è ubicato in area quasi completamente satura dal punto di vista edificatorio, nei pressi della S.S. n° 259. L'appartamento di compone di un ingresso/soggiorno, una cucina, un disimpegno area notte, n° 2 camere, un ripostiglio, un bagno, un w.c. e n° 2 balconi a livello. Per maggiori dettagli si faccia riferimento agli specifici allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1248, Sub. 8, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 1248, Sub. 17, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 1248, Sub. 21, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 88.800,00
Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, la morosità nel versamento delle rate condominiali, ecc. Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni che, per la zona del comune di Corropoli ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra un minimo di € 850,00/mq lordo ed un massimo di € 1.250,00/mq lordo per appartamenti civili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Corropoli (TE) - Via Giovanni XXXIII	111,00 mq	800,00 €/mq	€ 88.800,00	100,00%	€ 88.800,00
				Valore di stima:	€ 88.800,00

Valore di stima: € 88.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 62.160,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 62.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 10

• **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - nei presso di Via Tevere
Apprezzo di terreno della superficie catastale di mq 1.570, sito in comune di Corropoli, nei pressi di Via Tevere. Il terreno (corpo unico), di forma pressochè regolare, pianeggiante, intercluso tra fondi privati, posto ad un'altitudine di circa 65 ml del mare, in occasione del sopralluogo effettuato, era coltivato ad erba medica. Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 127, Qualità Seminativo arborato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.570,00
Si faccia riferimento al corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 13 - Terreno Corropoli (TE) - nei pressi di Via Tevere	1570,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.570,00	100,00%	€ 1.570,00
Valore di stima:					€ 1.570,00

Valore di stima: € 1.570,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 1.099,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 1.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 11

• **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - nei pressi della S.P. n° 3
 Appezamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq 67.540, il tutto in comune di Corropoli, nei pressi della S.P. n° 3 (località "Casa di Monte"). I terreni, ubicati in area scarsamente edificata, con una forte propensione per le attività agricole, di forma irregolare (unico corpo), interclusi tra fondi privati, declinanti verso Sud, sono posti ad un'altitudine compresa tra circa 155 ml e 120 ml sul livello del mare. In occasione del sopralluogo il terreno era coltivato a vigneto. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 198, Qualità Vigneto - Fg. 4, Part. 202, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 202, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 4, Part. 208, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 209, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 209, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 4, Part. 210, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 211, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 4, Part. 211, Porz. AB, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 216.128,00

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Terreno Corropoli (TE) - nei pressi della S.P. n° 3	67540,00 mq	320,00 €/mq	€ 216.128,00	100,00%	€ 216.128,00
Valore di stima:					€ 216.128,00

Valore di stima: € 216.128,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 151.289,60

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 150.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 12

• **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - nei pressi di Via Verga
 Appezamento di terreno della superficie catastale di mq 15.551, sito in comune di Corropoli, nei pressi della S.S. n° 259 (Via Verga). Il terreno, di forma irregolare, intercluso tra fondi privati, pressochè pianeggiante, è ubicato a Nord del Fiume Salinello. In occasione del sopralluogo effettuato, il terreno non era coltivato. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 350, Qualità Seminativo arborato irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 12.440,80
 Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Terreno Corropoli (TE) - nei pressi di Via Verga	15551,00 mq	80,00 €/mq	€ 12.440,80	100,00%	€ 12.440,80
Valore di stima:					€ 12.440,80

Valore di stima: € 12.440,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 8.708,56

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 8.700,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 13

• **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio
 Porzione di fabbricato da cielo a terra (villino a schiera) ed annessa area (particella 799), il tutto in comune di Nereto, Via D'Annunzio. Si accede agli immobili da Via G. Rossini, percorrendo strada asfaltata (Via D'Annunzio - catastalmente in testa a soggetti estranei alla procedura). Il fabbricato, nel suo complesso, si compone di un piano interrato ad uso garage/locali di servizio e piani terra e primo (area notte) adibiti a civile abitazione, con annessi portico al piano terra (lato Est) e balconi al piano primo (lati Est ed Ovest). Il collegamento tra i vari livelli avviene mediante scalinata interna; è stato realizzato il vano ascensore (assente l'impianto). L'immobile gode di area di pertinenza esterna recintata ad uso giardino; l'accesso ai locali al piano interrato avviene anche mediante rampa carrabile. E' annessa alla porzione di fabbricato un 'area esterna (particella 799) adibita a parcheggio. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 799, Qualità ente urbano - Fg. 5, Part. 800, Qualità ente urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 141.960,00

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle aree esterne, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, l'accesso agli immobili da strada in testa a privati, ecc. Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni civili che, per la zona del comune di Nereto ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra un minimo di € 800,00/mq lordo ed un massimo di € 1.200,00/mq lordo.

• **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio
 Area della superficie catastale di mq 58 sita in comune di Nereto, Via G. Rossini. L'area, per quanto accertabile a seguito di verifica visiva (e non strumentale), risulterebbe essere destinata prevalentemente a viabilità (Via G. Rossini) e parte a giardino.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 801, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 58,00
 Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	202,80 mq	700,00 €/mq	€ 141.960,00	100,00%	€ 141.960,00
Bene N° 23 - Terreno Nereto (TE) - Via D'Annunzio	58,00 mq	1,00 €/mq	€ 58,00	100,00%	€ 58,00
Valore di stima:					€ 142.018,00

Valore di stima: € 142.018,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 99.412,60

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 99.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 14

• **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio
 Porzione di fabbricato da cielo a terra (villino a schiera) e diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero su terreno della superficie di mq 25 (particella 798 - bene 18), il tutto in comune di Nereto, Via G. D'Annunzio. Si accede agli immobili da Via G. Rossini, percorrendo strada asfaltata (Via D'Annunzio - catastalmente in testa a soggetti estranei alla procedura). Il fabbricato, nel suo complesso, si compone di un piano interrato ad uso garage/locali di servizio e piani terra e primo (area notte) per civile abitazione, con annessi portico al piano terra (lato Est) e balconi al piano primo (lati Est ed Ovest). Il collegamento tra i vari livelli avviene mediante scalinata interna; è stato realizzato il vano ascensore (assente l'impianto). L'immobile gode di area di pertinenza esterna recintata ad uso giardino; l'accesso ai locali al piano interrato avviene anche mediante rampa carrabile. Gli immobili sono allo stato semigrezzo. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 805, Qualità ente urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 104.445,00

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

• **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio
 Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 17.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 798, Qualità ente urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
 Valore di stima del bene: € 124,99

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene 16.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Nereto (TE) - Via D'Annunzio	189,90 mq	550,00 €/mq	€ 104.445,00	100,00%	€ 104.445,00
Bene N° 18 - Terreno Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	25,00 mq	15,00 €/mq	€ 375,00	33,33%	€ 124,99
Valore di stima:					€ 104.569,99

Valore di stima: € 104.569,99

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 73.198,99

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 73.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 15

• **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio
Porzione di fabbricato da cielo a terra (villino a schiera) e diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero su terreno della superficie di mq 25 (particella 798 - bene 20), il tutto in comune di Nereto, Via G. D'Annunzio. Si accede agli immobili da Via G. Rossini, percorrendo strada asfaltata (Via D'Annunzio - catastalmente in testa a soggetti estranei alla procedura). Il fabbricato, nel suo complesso, si compone di un piano interrato ad uso garage/locali di servizio e piani terra e primo (area notte) adibiti a civile abitazione, con annessi portico al piano terra (lato Est) e balconi al piano primo (lati Est ed Ovest). Il collegamento tra i vari livelli avviene mediante scalinata interna; è stato realizzato il vano ascensore (assente l'impianto). L'immobile gode di area di pertinenza esterna recintata ad uso giardino; l'accesso ai locali al piano interrato avviene anche mediante rampa carrabile. Gli immobili sono allo stato semigrezzo. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 804, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 104.445,00

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

• **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 798, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 124,99

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Appartamento Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	189,90 mq	550,00 €/mq	€ 104.445,00	100,00%	€ 104.445,00
Bene N° 20 - Terreno Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	25,00 mq	15,00 €/mq	€ 375,00	3333,00%	€ 124,99
Valore di stima:					€ 104.569,99

Valore di stima: € 104.569,99

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 73.198,99

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 73.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 16

• **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio
 Porzione di fabbricato da cielo a terra (villino a schiera) e diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero su terreno della superficie di mq 25 (particella 798 - bene 18), il tutto in comune di Nereto, Via G. D'Annunzio. Si accede agli immobili da Via G. Rossini, percorrendo strada asfaltata (Via D'Annunzio - catastalmente in testa a soggetti estranei alla procedura). Il fabbricato, nel suo complesso, si compone di un piano interrato ad uso garage/locali di servizio e piani terra e primo (area notte) adibiti a civile abitazione, con annessi portico al piano terra (lato Est) e balconi al piano primo (lati Est ed Ovest). Il collegamento tra i vari livelli avviene mediante scalinata interna; è stato realizzato il vano ascensore (assente l'impianto). L'immobile gode di area di pertinenza esterna recintata ad uso giardino; l'accesso ai locali al piano interrato avviene anche mediante rampa carrabile. Gli immobili sono allo stato semigrezzo. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 803, Qualità ente urbano - Fg. 5, Part. 802, Qualità ente urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 109.670,00

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 16.

• **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Via D'Annunzio
 Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 798, Qualità ente urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
 Valore di stima del bene: € 124,99

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 18.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Appartamento Nereto (TE) - Via G. D'Annunzio	199,40 mq	550,00 €/mq	€ 109.670,00	100,00%	€ 109.670,00
Bene N° 22 - Terreno Nereto (TE) - Via D'Annunzio	25,00 mq	15,00 €/mq	€ 375,00	3333,00%	€ 124,99
Valore di stima:					€ 109.794,99

Valore di stima: € 109.794,99

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 76.856,49

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 76.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 17

• **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - nei pressi di Via P. Baiocchi
 Frustolo di terreno della superficie catastale di mq 18, sito in comune di Città Sant'Angelo, Via Pasquale Baiocchi. Per quanto accertabile (non strumentalmente) il terreno è attualmente adibito a viabilità pubblica.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1397, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 90,00

Si faccia riferimento al corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Terreno Città Sant'Angelo (PE) - nei pressi di Via P.	18,00 mq	5,00 €/mq	€ 90,00	100,00%	€ 90,00

Baiocchi					
				Valore di stima:	€ 90,00
Valore	di	stima:	€		9,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 6,30

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 6,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1) Inquadramento territoriale LOTTO N° 1
- ✓ Altri allegati - 2) Documentazione catastale LOTTO N° 1
- ✓ Altri allegati - 3) Documentazione comunale LOTTO N° 1
- ✓ Altri allegati - 4) Documentazione fotografica LOTTO N° 1
- ✓ Altri allegati - 5) Contratto di affitto LOTTO N° 1
- ✓ Altri allegati - 6) Inquadramento territoriale LOTTO N° 2
- ✓ Altri allegati - 7) Documentazione catastale LOTTO N° 2
- ✓ Altri allegati - 8) Documentazione comunale LOTTO N° 2
- ✓ Altri allegati - 9) Documentazione fotografica LOTTO N° 2
- ✓ Altri allegati - 10) Contratto di affitto LOTTO N° 2
- ✓ Altri allegati - 11) Inquadramento territoriale LOTTO N° 3
- ✓ Altri allegati - 12) Documentazione catastale LOTTO N° 3
- ✓ Altri allegati - 13) Documentazione comunale LOTTO N° 3
- ✓ Altri allegati - 14) Documentazione fotografica LOTTO N° 3
- ✓ Altri allegati - 15) Contratti di affitto LOTTO N° 3
- ✓ Altri allegati - 16) Inquadramento territoriale LOTTO N° 4
- ✓ Altri allegati - 17) Documentazione catastale LOTTO N° 4
- ✓ Altri allegati - 18) Documentazione comunale LOTTO N° 4
- ✓ Altri allegati - 19) Documentazione fotografica LOTTO N° 4
- ✓ Altri allegati - 20) Contratti di affitto LOTTO N° 4
- ✓ Altri allegati - 21) Inquadramento territoriale LOTTO N° 5
- ✓ Altri allegati - 22) Documentazione catastale LOTTO N° 5
- ✓ Altri allegati - 23) Documentazione comunale LOTTO N° 5
- ✓ Altri allegati - 24) Documentazione fotografica LOTTO N° 5
- ✓ Altri allegati - 25) Contratti di affitto LOTTO N° 5
- ✓ Altri allegati - 26) Inquadramento territoriale LOTTO N° 6
- ✓ Altri allegati - 27) Documentazione catastale LOTTO N° 6
- ✓ Altri allegati - 28) Documentazione comunale LOTTO N° 6
- ✓ Altri allegati - 29) Documentazione fotografica LOTTO N° 6
- ✓ Altri allegati - 30) Inquadramento territoriale LOTTO N° 7
- ✓ Altri allegati - 31) Documentazione catastale LOTTO N° 7
- ✓ Altri allegati - 32) Documentazione comunale LOTTO N° 7
- ✓ Altri allegati - 33) Documentazione fotografica LOTTO N° 7
- ✓ Altri allegati - 34) Inquadramento territoriale LOTTO N° 8
- ✓ Altri allegati - 35) Documentazione catastale LOTTO N° 8
- ✓ Altri allegati - 36) Documentazione comunale LOTTO N° 8
- ✓ Altri allegati - 37) Documentazione fotografica LOTTO N° 8
- ✓ Altri allegati - 38) Inquadramento territoriale LOTTO N° 9
- ✓ Altri allegati - 39) Documentazione catastale LOTTO N° 9
- ✓ Altri allegati - 40) Documentazione comunale LOTTO N° 9
- ✓ Altri allegati - 41) Documentazione fotografica LOTTO N° 9
- ✓ Altri allegati - 42) Inquadramento territoriale LOTTO N° 10
- ✓ Altri allegati - 43) Documentazione catastale LOTTO N° 10
- ✓ Altri allegati - 44) Documentazione comunale LOTTO N° 10
- ✓ Altri allegati - 45) Vista area LOTTO N° 10
- ✓ Altri allegati - 46) Contratti di affitto LOTTO N° 10
- ✓ Altri allegati - 47) Inquadramento territoriale LOTTO N° 11

- ✓ Altri allegati - 48) Documentazione catastale LOTTO N° 11
- ✓ Altri allegati - 49) Documentazione comunale LOTTO N° 11
- ✓ Altri allegati - 50) Documentazione fotografica LOTTO N° 11
- ✓ Altri allegati - 51) Contratto di affitto LOTTO N° 11
- ✓ Altri allegati - 52) Inquadramento territoriale LOTTO N° 12
- ✓ Altri allegati - 53) Documentazione catastale LOTTO N° 12
- ✓ Altri allegati - 54) Documentazione comunale LOTTO N° 12
- ✓ Altri allegati - 55) Documentazione fotografica LOTTO N° 12
- ✓ Altri allegati - 56) Contratto di affitto LOTTO N° 12
- ✓ Altri allegati - 57) Inquadramento territoriale LOTTI NN° 13-14-15-16
- ✓ Altri allegati - 58) Documentazione catastale LOTTO N° 13
- ✓ Altri allegati - 59) Documentazione comunale LOTTI NN° 13-14-15-16
- ✓ Altri allegati - 60) Documentazione fotografica LOTTO N° 13
- ✓ Altri allegati - 61) Contratto di comodato LOTTO N° 13
- ✓ Altri allegati - 62) Inquadramento territoriale LOTTO N° 14
- ✓ Altri allegati - 63) Documentazione catastale LOTTO N° 14
- ✓ Altri allegati - 64) Documentazione fotografica LOTTO N° 14
- ✓ Altri allegati - 65) Inquadramento territoriale LOTTO N° 15
- ✓ Altri allegati - 66) Documentazione catastale LOTTO N° 15
- ✓ Altri allegati - 67) Documentazione fotografica LOTTO N° 15
- ✓ Altri allegati - 68) Inquadramento territoriale LOTTO N° 16
- ✓ Altri allegati - 69) Documentazione catastale LOTTO N° 16
- ✓ Altri allegati - 70) Documentazione fotografica LOTTO N° 16
- ✓ Altri allegati - 71) Inquadramento territoriale LOTTO N° 17
- ✓ Altri allegati - 72) Documentazione catastale LOTTO N° 17
- ✓ Altri allegati - 73) Documentazione comunale LOTTO n° 17
- ✓ Altri allegati - 74) Ispezioni presso il SPI

Teramo,

li

10/12/2024

Lo stimatore
Arch. Procaccini Sergio