
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Francesco Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Accattapane.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto	5
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Nereto (TE) - Viale Europa snc, piano T.....	6
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Nereto (TE) - Via Leopardi.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Accattapane.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Accattapane.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Accattapane.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Accattapane.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Accattapane.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Accattapane.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto.....	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Accattapane	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto.....	12
Formalità pregiudizievoli	14

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Accattapane	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto.....	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Accattapane	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto.....	15
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	17
Stato conservativo	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Lotto 3	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	27
Lotto 3	28
Riserve e particolarità da segnalare	29
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30

Lotto 3	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2019 del R.G.E.	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 28.954,88	32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 21.513,75	33
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 255.000,00	33

INCARICO

All'udienza del 19/11/2019, il sottoscritto Ing. Di Francesco Paolo, con studio in Via Aeroporto, 14 - 64100 - Teramo (TE), email paolodifrancesco@yahoo.com, PEC paolo.difrancesco@ingte.it, Tel. 0861 415 845 , Fax 0861 415 845 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Accattapane (Coord. Geografiche: 42°49'23.4"N 13°49'36.4"E E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto (Coord. Geografiche: 42°49'18.6"N 13°49'32.2"E E)
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Nereto (TE) - Viale Europa snc, piano T (Coord. Geografiche: 42°48'55.1"N 13°48'54.9"E)
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Nereto (TE) - Via Leopardi

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA ACCATTAPANE

Trattasi di appezzamento di terreno dell'estensione di mq. 8565 circa, costituito da più particelle di terreno ubicate a confine con il Comune di Nereto e con altra proprietà oggetto di pignoramento (ricompresa nel presente Lotto 1).

L'appezzamento è comodamente raggiungibile dal Comune di Nereto attraverso la suddetta proprietà pignorata che a sua volta confina a ovest con via Pignotto.

Il terreno presenta un leggero declivio verso est ed è per la gran parte seminativo e in parte piantumato ad Ulivi. Il tutto è meglio identificato nelle planimetrie catastali, nella documentazione fotografica e nell'inquadramento territoriale che si allegano alla presente relazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - STRADA COMUNALE PIGNOTTO

Trattasi di appezzamento di terreno dell'estensione di mq. 12023 circa, costituito da più particelle di terreno ubicate a confine con il Comune di Corropoli e con altra proprietà oggetto di pignoramento (ricompresa nel presente Lotto 1).

L'appezzamento di terreno è a circa 1200 metri dal centro storico di Nereto ed è presenta un comodo accesso

da via Pignotto.

Il terreno presenta un leggero declivio verso est ed è per buona parte piantumato ad Ulivi.

Il tutto è meglio identificato nelle planimetrie catastali, nella documentazione fotografica e nell'inquadramento territoriale che si allegano alla presente relazione.

La particella catastale 921, confinante con un lotto di terreno edificato (non oggetto di pignoramento), è con esso recintato e pavimentato. La particella 602, confinante con via Pignotto, presenta un cancello di accesso, un'area pavimentata prospiciente il cancello ed una recinzione sia sul fronte strada che sul lato a confine con la particella 762 (non oggetto di pignoramento). Il tutto documentato nelle prime tre immagini dell'allegato fotografico relativo al lotto 1.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A NERETO (TE) - VIALE EUROPA SNC, PIANO T

L'immobile è un ufficio al piano terra di un fabbricato sito in viale Europa in Nereto. Il fabbricato si articola in tre edifici uniti al piano terra con ampi locali commerciali.

L'ufficio oggetto di stima è posto all'angolo verso viale Europa in corrispondenza del edificio più a nord. Ha una superficie lorda di circa 31 mq (6,2 m x 5,1 m). E' di pertinenza dell'ufficio parte del porticato ad esso antistante che ha una superficie di circa 15 mq (2,5 m x 6,0 m).

La struttura portante del complesso edilizio è in cemento armato, le pareti sono tamponate, intonacate e tinteggiate. Parte delle superfici esterne sono rivestite in mattoncini faccia vista.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Non vi è corrispondenza tra la suddivisione attuale dei locali con quelli catastali. Sono stati infatti eretti due divisori in cartongesso. Inoltre, presso gli Uffici del Comune di Nereto, nella fascicolo della pratica edilizia riguardante l'intero complesso immobiliare non presenta un varie varianti che ha portato alla costituzione dell'attuale subalterno 37 dal precedente subalterno 21.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NERETO (TE) - VIA LEOPARDI

Terreno edificabile in via Giacomo Leopardi dell'estensione complessiva di circa 4058 mq di cui circa 2646 in zona B1C del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Nereto. Il lotto, che si compone di diverse particelle con differenti destinazioni urbanistiche, presenta un lieve declivio verso sud ed ha un agevole accesso confinando a sud con via Leopardi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Accattapane
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA ACCATTAPANE

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - STRADA COMUNALE PIGNOTTO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA ACCATTAPANE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - STRADA COMUNALE PIGNOTTO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA ACCATTAPANE

Il lotto di terreno confina a Ovest con Proprietà **** Omissis ****, a sud con strada Accattapane e a est con fosso Fonterosa

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - STRADA COMUNALE PIGNOTTO

Il lotto di terreno confina a Est con proprietà **** Omissis **** che è oggetto del presente pignoramento (appezzamento di terreno sempre del Lotto 1) che insiste nel Comune di Corropoli, a ovest con Via Pignotto e a sud con particelle 186 e 187

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA ACCATTAPANE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	390,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	3740,00 mq	3740,00 mq	1,00	3740,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	740,00 mq	740,00 mq	1,00	740,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	970,00 mq	970,00 mq	1,00	970,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	25,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1280,00 mq	1280,00 mq	1,00	1280,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1420,00 mq	1420,00 mq	1,00	1420,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8565,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8565,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - STRADA COMUNALE PIGNOTTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	220,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	4540,00 mq	4540,00 mq	1,00	4540,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	60,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	880,00 mq	880,00 mq	1,00	880,00 mq	0,00 m	

Terreno agricolo	390,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	350,00 mq	350,00 mq	1,00	350,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2570,00 mq	2570,00 mq	1,00	2570,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1470,00 mq	1470,00 mq	1,00	1470,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1543,00 mq	1543,00 mq	1,00	1543,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12023,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12023,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA ACCATTAPANE

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Si riportano in allegato le visure storiche.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - STRADA COMUNALE PIGNOTTO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Si riportano in allegato le visure storiche.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA ACCATTAPANE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	62				Seminativo irriguo	2	33 90 mq	35,02 €	21,88 €	
9	63				Seminativo arborato	2	37 40 mq	29,94 €	22,21 €	
9	64				Seminativo irriguo	2	07 40 mq	7,64 €	4,78 €	
9	65				Seminativo arborato	2	9 70 mq	7,76 €	5,76 €	
9	66		AA		Oliveto	2	3 00 mq	1,39 €	0,77 €	

9	66		AB		Seminativo irriguo	2	90 mq	0,93 €	0,58 €	
9	67		AA		Oliveto	2	10 90 mq	5,07 €	2,81 €	
9	67		AB		Vigneto	2	14 10 mq	13,47 €	8,74 €	
9	126				Seminativo irriguo	2	12 80 mq	13,22 €	8,26 €	
9	127				Seminativo arborato	2	14 20 mq	11,37 €	8,43 €	

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - STRADA COMUNALE PIGNOTTO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	157				Fab diruto		2 20 mq			
2	158		AA		Oliveto	2	8 49 mq	3,95 €	1,97 €	
2	158		AB		Seminativo arborato	2	36 91 mq	26,69 €	20,97 €	
2	159				Seminativo arborato	2	60 mq	0,43 €	0,34 €	
2	599				Oliveto	2	8 80 mq	4,09 €	2,05 €	
2	600		AA		Oliveto	2	2 61 mq	1,21 €	0,61 €	
2	600		AB		Seminativo arborato	2	1 29 mq	0,93 €	0,73 €	
2	601		AA		Oliveto	2	2 95 mq	1,37 €	0,69 €	
2	601		AB		Seminativo arborato	2	55 mq	0,4 €	0,31 €	
2	602		AA		Oliveto	2	18 95 mq	8,81 €	4,4 €	
2	602		AB		Seminativo arborato	2	6 75 mq	4,88 €	3,83 €	
2	603				Oliveto	2	14 70 mq	6,83 €	3,42 €	
2	921				Seminativo arborato	2	15 43 mq	11,16 €	8,77 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - STRADA COMUNALE PIGNOTTO

Non risultano registrate servitù di passaggio sul terreno distinto con il numero di particella 921 che, come detto, presenta un percorso, pavimentato in porfido, per tutta la sua lunghezza, dal terreno distinto con il numero di particella 602 a quello con numero di particella 1053 (quest'ultimo non oggetto della presente stima). La cosa può configurarsi come una servitù di fatto.

Nel terreno distinto con il numero di particella 157 sono presenti due baraccamenti fatti di lamiere metalliche, onduline bituminose e tronchi di legno privi di alcun valore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA ACCATTAPANE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1992 al 19/02/2007	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro Giulianova	18/05/1993	92	246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	26/06/2000	7724	5057
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2007	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIAMPINI BIAGIO	19/02/2007	223249	45976
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	21/02/2007	3416	2369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2019	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/12/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	15/11/2019	16390	11652

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - STRADA COMUNALE PIGNOTTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1956 al 28/03/2007	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUIDOBALDI IGNAZIO	13/12/1956		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	04/04/1957	3127	2727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/1989 al 19/02/2007	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPODIVENTO GIACOMO	13/07/1989	14140	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	26/07/1989	7696	5276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2007	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO CIAMPINI BIAGIO	19/02/2007	223249	45976
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	21/02/2007	3416	2369
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2007	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIAMPINI BIAGIO	19/02/2007	223249	45976
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	21/02/2007	3415	2368
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2007	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIAMPINI BIAGIO	28/03/2007	223795	46347
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	30/03/2007	6340	4368
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA ACCATTAPANE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 14/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 19/06/2017
Reg. gen. 7571 - Reg. part. 1032
Quota: 1/1
Importo: € 28.264,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Data: 05/02/2013
N° repertorio: 2182
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 12/10/2018
Reg. gen. 14087 - Reg. part. 1983
Quota: 1/1
Importo: € 62.818,13
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: TRIBUNALE CIVILE
Data: 22/05/2018
N° repertorio: 476/2018

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 12/06/2019
Reg. gen. 8580 - Reg. part. 6101
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - STRADA COMUNALE PIGNOTTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 14/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 19/06/2017
Reg. gen. 7571 - Reg. part. 1032
Quota: 1/1
Importo: € 28.264,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Data: 05/02/2013
N° repertorio: 2182
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 12/10/2018
Reg. gen. 14087 - Reg. part. 1983
Quota: 1/1
Importo: € 62.818,13
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: TRIBUNALE CIVILE
Data: 22/05/2018
N° repertorio: 476/2018

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 12/06/2019
Reg. gen. 8580 - Reg. part. 6101
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA ACCATTAPANE

Al PRE del comune di Corropoli il terreno ricade in Zone Territoriali Omogenee di tipo E1-Produzione Agricola

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NERETO (TE) - STRADA COMUNALE PIGNOTTO

L'appezzamento di terreno ricade tutto in Zona E Art. 6.6 NTA del Piano Regolatore di Nereto (Zona Agricola E normale).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Nereto (TE) - Viale Europa snc, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'ufficio confina a nord con area condominiale (subalterno 1 - bene comune non censibile), a ovest con proprietà **** Omissis **** e a sud con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	28,30 mq	31,60 mq	1,00	31,60 mq	3,30 m	T
Loggia	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				36,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Si riportano in allegato le visure storiche.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1461	37		A10	U	1.5	36 mq	367,98 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e la disposizione attuale dei locali

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio si presenta in un buono stato conservativo. Gli impianti elettrico e idrico sono funzionanti. L'impianto di condizionamento termico è realizzato mediante pompe di calore mentre l'acqua calda sanitaria è generata con un boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 18/12/1917

Stato della causa in corso per il rilascio

L'ufficio è in locazione gratuita al sig. **** Omissis **** il quale ha presentato un contratto scaduto che si allega.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1957	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/11/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	16/05/1966	5419	449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/1979	**** Omissis ****	ATTO DI ACQUISTO USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO IELO ALBERTO	14/11/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	29/11/1979	9896	7816
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2002	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENTI ENNIO	06/03/2002	124081	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	27/03/2002	4472	3277
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2002	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENTI ENNIO	06/03/2002	124079	
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	27/03/2002	4470	3275
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/09/2002	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIAMPINI BIAGIO	23/09/2002	197077	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	25/09/2002	14386	10094
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 14/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
 Iscritto a TERAMO il 10/08/2012
 Reg. gen. 11832 - Reg. part. 1461
 Quota: 1/1
 Importo: € 60.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: CIAMPINI BIAGIO
 Data: 09/08/2012
 N° repertorio: 242943
 N° raccolta: 59389
- IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL DPR. N. 602 DEL 1973)
 Iscritto a TERAMO il 06/02/2015
 Reg. gen. 1837 - Reg. part. 183
 Quota: 1/1
 Importo: € 437.262,72
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: EQUITALLIA CENTRO SPA

Data: 02/02/2015
N° repertorio: 345
N° raccolta: 10815

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 12/06/2019
Reg. gen. 8580 - Reg. part. 6101
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Nereto il fabbricato ricade in zona ZD - Zona Direzionale (Art. 1.2 com. 2 N.T.A.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio è stato realizzato con i seguenti permessi di costruire:

- n. 02/04 del 29/09/2004
 - n. 36/04 del 27/11/2004
 - n. 40/05 del 14/10/2005
 - n. 59/06 del 22/11/2006
 - n. 61/06 del 05/12/2006
- con agibilità prot. n. 12244 del 27/10/2005

I prospetti corrispondono a quanto assentito con la pratica edilizia. La suddivisione dei locali interni non corrisponde a quanto presente nella pratica edilizia e a quanto risulta al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Nereto (TE) - Via Leopardi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto confina a sud con via Giacomo Leopardi, a ovest con particelle 1335 e 929, a est con particella 541.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	385,00 mq	385,00 mq	1,00	385,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	1430,00 mq	1430,00 mq	1,00	1430,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	254,00 mq	254,00 mq	1,00	254,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	39,00 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	0,00 m	
1721	1721,00 mq	1721,00 mq	1,00	1721,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	229,00 mq	229,00 mq	1,00	229,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4058,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4058,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Si riportano in allegato le visure storiche.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	695				Seminativo arborato	2	3 85 mq	2,78 €	2,19 €	
3	790				Seminativo arborato	1	14 30 mq	13,29 €	8,86 €	
3	1160				Seminativo arborato	1	2 54 mq	2,36 €	1,57 €	
3	1161				Seminativo arborato	1	39 mq	0,36 €	0,24 €	
3	1162				Seminativo arborato	1	17 21 mq	16 €	10,67 €	
3	1163				Seminativo arborato	1	2 29 mq	2,13 €	1,42 €	

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1987	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPODIVENTO GIACOMO	02/05/1987	8238	1465
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	19/05/1987	4696	3271
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/1987	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPODIVENTO GIACOMO	29/05/1987	8458	1500
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		TERAMO	17/06/1987	5528	3844
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/1996	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro Giulianova	30/10/1995	37	267
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	11/12/2003	20186	13374
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2005	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIAMPINI BIAGIO	15/04/2005	212558	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	19/04/2005	5868	3439
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2005	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIAMPINI BIAGIO	15/04/2005	212559	39557
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	22/04/2005	6173	3652
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2019	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO CIAMPINI BIAGIO	30/10/1995	212559	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	15/11/2019	16388	11650
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 14/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 D.LGS. N. 46 DEL 26/02/99
Iscritto a TERAMO il 06/05/2010
Reg. gen. 7315 - Reg. part. 1982
Quota: 1/1
Importo: € 144.208,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: EQUITALIA PRAGMA SPA
Data: 04/05/2010
N° repertorio: 553/2010
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 12/10/2018
Reg. gen. 14087 - Reg. part. 1983
Quota: 1/1
Importo: € 62.818,13
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: TRIBUNALE CIVILE

Data: 22/05/2018
N° repertorio: 476/2018

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 12/06/2019
Reg. gen. 8580 - Reg. part. 6101
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno si compone di diverse particelle con differneti destinazioni urbanistiche. Nel complesso circa 2646 mq sono in Zona B1C - Zone a prevalente destinazione residenziale, circa 536 mq sono in Zona SP - Viabilità, circa 144 mq sono in Zona VRS - Zona a verde pubblico di rispetto stradale ed infine circa 740 mq sono in Zona P - Aree destinate a parcheggi

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Accattapane
Trattasi di appezzamento di terreno dell'estensione di mq. 8565 circa, costituito da più particelle di terreno ubicate a confine con il Comune di Nereto e con altra proprietà oggetto di pignoramento (ricompresa nel presente Lotto 1). L'appezzamento è comodamente raggiungibile dal Comune di Nereto attraverso la suddetta proprietà pignorata che a sua volta confina a ovest con via Pignotto. Il terreno presenta un leggero declivio verso est ed è per la gran parte seminativo e in parte piantumato ad Ulivi Il tutto è meglio identificato nelle planimetrie catastali, nella documentazione fotografica e nell'inquadramento territoriale che si allegano alla presente relazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 62, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 9, Part. 63, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 64, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 9, Part. 65, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 66, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 9, Part. 66, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 9, Part. 67, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 9, Part. 67, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 126, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 9, Part. 127, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 14.560,50

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la condizione, la localizzazione, la consistenza dei beni, nonché la destinazione urbanistica.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto

Trattasi di appezzamento di terreno dell'estensione di mq. 12023 circa, costituito da più particelle di terreno ubicate a confine con il Comune di Corropoli e con altra proprietà oggetto di pignoramento (ricompresa nel presente Lotto 1). L'appezzamento di terreno è a circa 1200 metri dal centro storico di Nereto ed è presenta un comodo accesso da via Pignotto. Il terreno presenta un leggero declivio verso est ed è per buona parte piantumato ad Ulivi. Il tutto è meglio identificato nelle planimetrie catastali, nella documentazione fotografica e nell'inquadramento territoriale che si allegano alla presente relazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 157, Qualità Fab diruto - Fg. 2, Part. 158, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 2, Part. 158, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 2, Part. 159, Qualità Seminativo arborato - Fg. 2, Part. 599, Qualità Oliveto - Fg. 2, Part. 600, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 2, Part. 600, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 2, Part. 601, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 2, Part. 601, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 2, Part. 602, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 2, Part. 602, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 2, Part. 603, Qualità Oliveto - Fg. 2, Part. 921, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 24.046,00

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la condizione, la localizzazione, la consistenza dei beni, nonché la destinazione urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Corropoli (TE) - Via Accattapane	8565,00 mq	1,70 €/mq	€ 14.560,50	100,00%	€ 14.560,50
Bene N° 2 - Terreno Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto	12023,00 mq	2,00 €/mq	€ 24.046,00	100,00%	€ 24.046,00
				Valore di stima:	€ 38.606,50

Valore di stima: € 38.606,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: € 28.954,88

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Nereto (TE) - Viale Europa snc, piano T

L'immobile è un ufficio al piano terra di un fabbricato sito in viale Europa in Nereto. Il fabbricato si articola in tre tre edifici uniti al piano terra con ampi locali commerciali. L'ufficio oggetto di stima è posto all'angolo verso viale Europa in corrispondenza del edificio più a nord. Ha una superficie lorda di circa 31 mq (6,2 m x 5,1 m). E' di pertinenza dell'ufficio parte del porticato ad esso antistante che ha una superficie di circa 15 mq (2,5 m x 6,0 m). La struttura portante del complesso edilizio è in cemento armato, le pareti sono tamponate, intonacate e tinteggiate. Parte delle superfici esterne sono rivestite in mattoncini faccia vista.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1461, Sub. 37, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 30.685,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Nereto (TE) - Viale Europa snc, piano T	36,10 mq	850,00 €/mq	€ 30.685,00	100,00%	€ 30.685,00
				Valore di stima:	€ 30.685,00

Valore di stima: € 30.685,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
---------------------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 21.513,75

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Nereto (TE) - Via Leopardi

Terreno edificabile in via Giacomo Leopardi dell'estensione complessiva di circa 4058 mq di cui circa 2646 in zona B1C del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Nereto. Il lotto, che si compone di diverse particelle con differenti destinazioni urbanistiche, presenta un lieve declivio verso sud ed ha un agevole accesso confinando a sud con via Leopardi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 695, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 790, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1160, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1161, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1162, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1163, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 340.000,00

Il valore commerciale del lotto 3 è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. In particolar modo si è tenuto conto dell'edificabilità del lotto secondo il Piano Regolatore Esecutivo. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno edificabile Nereto (TE) - Via Leopardi	4058,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 340.000,00
				Valore di stima:	€ 340.000,00

Valore di stima: € 340.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: € 255.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il lotto 2 (Ufficio a piano terra sito in viale Europa) non presenta una distribuzione dei locali interni corrispondenti a quanto presente in catasto.

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

Teramo, li 04/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Francesco Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Anagrafe esegutati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - Via Accattapane
Trattasi di appezzamento di terreno dell'estensione di mq. 8565 circa, costituito da più particelle di terreno ubicate a confine con il Comune di Nereto e con altra proprietà oggetto di pignoramento (ricompresa nel presente Lotto 1). L'appezzamento è comodamente raggiungibile dal Comune di Nereto attraverso la suddetta proprietà pignorata che a sua volta confina a ovest con via Pignotto. Il terreno presenta un leggero declivio verso est ed è per la gran parte seminativo e in parte piantumato ad Ulivi. Il tutto è meglio identificato nelle planimetrie catastali, nella documentazione fotografica e nell'inquadramento territoriale che si allegano alla presente relazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 62, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 9, Part. 63, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 64, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 9, Part. 65, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 66, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 9, Part. 66, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 9, Part. 67, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 9, Part. 67, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 126, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 9, Part. 127, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Al PRE del comune di Corropoli il terreno ricade in Zone Territoriali Omogenee di tipo E1-Produzione Agricola.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto
Trattasi di appezzamento di terreno dell'estensione di mq. 12023 circa, costituito da più particelle di terreno ubicate a confine con il Comune di Corropoli e con altra proprietà oggetto di pignoramento (ricompresa nel presente Lotto 1). L'appezzamento di terreno è a circa 1200 metri dal centro storico di Nereto ed è presenta un comodo accesso da via Pignotto. Il terreno presenta un leggero declivio verso est ed è per buona parte piantumato ad Ulivi. Il tutto è meglio identificato nelle planimetrie catastali, nella documentazione fotografica e nell'inquadramento territoriale che si allegano alla presente relazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 157, Qualità Fab diruto - Fg. 2, Part. 158, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 2, Part. 158, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 2, Part. 159, Qualità Seminativo arborato - Fg. 2, Part. 599, Qualità Oliveto - Fg. 2, Part. 600, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 2, Part. 600, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 2, Part. 601, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 2, Part. 601, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 2, Part. 602, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 2, Part. 602, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 2, Part. 603, Qualità Oliveto - Fg. 2, Part. 921, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno ricade tutto in Zona E Art. 6.6 NTA del Piano Regolatore di Nereto (Zona Agricola E normale).

Prezzo base d'asta: € 28.954,88

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Nereto (TE) - Viale Europa snc, piano T
L'immobile è un ufficio al piano terra di un fabbricato sito in viale Europa in Nereto. Il fabbricato si articola in tre tre edifici uniti al piano terra con ampi locali commerciali. L'ufficio oggetto di stima è posto all'angolo verso viale Europa in corrispondenza del edificio più a nord. Ha una superficie lorda di circa 31 mq (6,2 m x 5,1 m). E' di pertinenza dell'ufficio parte del porticato ad esso antistante che ha una superficie di circa 15 mq (2,5 m x 6,0 m). La struttura portante del complesso edilizio è in cemento

armato, le pareti sono tamponate, intonacate e tinteggiate. Parte delle superfici esterne sono rivestite in mattoncini faccia vista.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1461, Sub. 37, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Nereto il fabbricato ricade in zona ZD - Zona Direzionale (Art. 1.2 com. 2 N.T.A.)

Prezzo base d'asta: € 21.513,75

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Nereto (TE) - Via Leopardi

Terreno edificabile in via Giacomo Leopardi dell'estensione complessiva di circa 4058 mq di cui circa 2646 in zona B1C del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Nereto. Il lotto, che si compone di diverse particelle con differenti destinazioni urbanistiche, presenta un lieve declivio verso sud ed ha un agevole accesso confinando a sud con via Leopardi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 695, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 790, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1160, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1161, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1162, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1163, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno si compone di diverse particelle con differenti destinazioni urbanistiche. Nel complesso circa 2646 mq sono in Zona B1C - Zone a prevalente destinazione residenziale, circa 536 mq sono in Zona SP - Viabilità, circa 144 mq sono in Zona VRS - Zona a verde pubblico di rispetto stradale ed infine circa 740 mq sono in Zona P - Aree destinate a parcheggi

Prezzo base d'asta: € 255.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.954,88

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - Via Accattapane		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 62, Qualità Seminativo irriguo - Fig. 9, Part. 63, Qualità Seminativo arborato - Fig. 9, Part. 64, Qualità Seminativo irriguo - Fig. 9, Part. 65, Qualità Seminativo arborato - Fig. 9, Part. 66, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 9, Part. 66, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo - Fig. 9, Part. 67, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 9, Part. 67, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fig. 9, Part. 126, Qualità Seminativo irriguo - Fig. 9, Part. 127, Qualità Seminativo arborato	Superficie	8565,00 mq
Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno dell'estensione di mq. 8565 circa, costituito da più particelle di terreno ubicate a confine con il Comune di Nereto e con altra proprietà oggetto di pignoramento (ricompresa nel presente Lotto 1). L'appezzamento è comodamente raggiungibile dal Comune di Nereto attraverso la suddetta proprietà pignorata che a sua volta confina a ovest con via Pignotto. Il terreno presenta un leggero declivio verso est ed è per la gran parte seminativo e in parte piantumato ad Ulivi Il tutto è meglio identificato nelle planimetrie catastali, nella documentazione fotografica e nell'inquadramento territoriale che si allegano alla presente relazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Strada Comunale Pignotto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 157, Qualità Fab diruto - Fig. 2, Part. 158, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 2, Part. 158, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fig. 2, Part. 159, Qualità Seminativo arborato - Fig. 2, Part. 599, Qualità Oliveto - Fig. 2, Part. 600, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 2, Part. 600, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fig. 2, Part. 601, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 2, Part. 601, Porz.	Superficie	12023,00 mq

	AB, Qualità Seminativo arborato - Fig. 2, Part. 602, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 2, Part. 602, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fig. 2, Part. 603, Qualità Oliveto - Fig. 2, Part. 921, Qualità Seminativo arborato		
Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno dell'estensione di mq. 12023 circa, costituito da più particelle di terreno ubicate a confine con il Comune di Corropoli e con altra proprietà oggetto di pignoramento (ricompresa nel presente Lotto 1). L'appezzamento di terreno è a circa 1200 metri dal centro storico di Nereto ed è presenta un comodo accesso da via Pignotto. Il terreno presenta un leggero declivio verso est ed è per buona parte piantumato ad Ulivi. Il tutto è meglio identificato nelle planimetrie catastali, nella documentazione fotografica e nell'inquadramento territoriale che si allegano alla presente relazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.513,75

Bene N° 3 - Ufficio			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Viale Europa snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1461, Sub. 37, Categoria A10	Superficie	36,10 mq
Stato conservativo:	L'ufficio si presenta in un buono stato conservativo. Gli impianti elettrico e idrico sono funzionanti. L'impianto di condizionamento termico è realizzato mediante pompe di calore mentre l'acqua calda sanitaria è generata con un boiler elettrico.		
Descrizione:	L'immobile è un ufficio al piano terra di un fabbricato sito in viale Europa in Nereto. Il fabbricato si articola in tre tre edifici uniti al piano terra con ampi locali commerciali. L'ufficio oggetto di stima è posto all'angolo verso viale Europa in corrispondenza del edificio più a nord. Ha una superficie lorda di circa 31 mq (6,2 m x 5,1 m). E' di pertinenza dell'ufficio parte del porticato ad esso antistante che ha una superficie di circa 15 mq (2,5 m x 6,0 m). La struttura portante del complesso edilizio è in cemento armato, le pareti sono tamponate, intonacate e tinteggiate. Parte delle superfici esterne sono rivestite in mattoncini faccia vista.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 255.000,00

Bene N° 4 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Via Leopardi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 695, Qualità	Superficie	4058,00 mq

	Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 790, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1160, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1161, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1162, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1163, Qualità Seminativo arborato		
Descrizione:	Terreno edificabile in via Giacomo Leopardi dell'estensione complessiva di circa 4058 mq di cui circa 2646 in zona B1C del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Nereto. Il lotto, che si compone di diverse particelle con differenti destinazioni urbanistiche, presenta un lieve declivio verso sud ed ha un agevole accesso confinando a sud con via Leopardi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		