

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tassoni Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2018 del R.G.E.

promossa da



contro



## SOMMARIO

---

---

### Indice generale

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Cona n. 3, scala A, piano 2S.....	3
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - Località Casette.....	3
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Lotto 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	10
Dati Catastali.....	10
Note.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Lotto 1.....	12
Lotto 2.....	13



## INCARICO

---

---

In data 24/05/2018 il sottoscritto Arch. Tassoni Carlo, con studio in Via Carlo Forti 24 - 64100 - Teramo (TE), email arch.tassoni@libero.it, PEC carlo.tassoni@archiworldpec.it, Tel. 349 4711653, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMSSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Cona n. 3, scala A, piano 2S
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - Località Casette

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CONA N. 3, SCALA A, PIANO 2S**

---

Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano secondo sotto strada di fabbricato con struttura portante in c.a., sito nel Comune di Teramo (TE), via Cona n° 3. Si accede all'appartamento da via Cona tramite vano scala condominiale. Il fabbricato risulta dotato di ascensore. L'appartamento oggetto della presente procedura è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, corridoio, un bagno, balcone, due ripostigli ed area esterna. E' annesso all'appartamento un locale adibito a fondaco posto al piano secondo sotto strada. La zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si trova a circa 800 metri dal centro città e a circa 700 metri dallo svincolo del lotto zero. La zona è dotata dei principali servizi quali ufficio postale, supermercati, negozi vari, banche ed è inoltre dotata di parcheggi.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCARANO (TE) - LOCALITÀ CASSETTE**

---

Diritti pari ad 1/2 della piena proprietà di piccolo frustolo di terreno, sito nel Comune di Ancarano (TE), località Casette. Si accede al terreno dalla via comunale. Il terreno presenta giacitura con pendenza in direzione sud e risulta privo di alberature. Da misure celerimetriche sembrerebbe che il lotto di terreno in parola sia occupato dalla sede stradale, circostanza questa confermata da attestazione rilasciata al sottoscritto dall'Ufficio Urbanistico del Comune di Ancarano.



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Cona n. 3, scala A, piano 2S

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 03/06/2018 si riporta quanto segue:

i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 09/03/2018; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 16/04/2018.

## TITOLARITÀ

---

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

•

•

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

•

•



## CONFINI

L'appartamento confina con vano scala condominiale, corridoio a servizio dei fondaci condominiali della scala A, con area condominiale, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,82 mq circa	137,25 mq circa	1,00	137,25 mq circa	2,90 m circa	2S
Fondaco	4,24 mq circa	5,25 mq circa	0,30	1,57 mq circa	0,00 m	2S
Area esterna	33,00 mq circa	33,00 mq circa	0,07	2,31 mq circa	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				141,13 mq circa		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	67	239	23	1	A2	1	6 vani	Totale 158 mq. Totale escluse aree esterne scoperte 154 mq	€ 557,77	2S	1951	

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	
67	239				Ente Urbano		00.20.56				
67	1951				Ente Urbano		00.00.33				

### Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'appartamento risulta **NON CONFORME** per minima differenza di consistenza. Si precisa che la zona difforme è stata realizzata su spazio condominiale. Il fondaco posto al secondo piano interrato risulta **CONFORME**.



## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile oggetto di procedura risulta sufficiente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**Fondazioni:** non mi è stato possibile esaminare lo stato manutentivo, conservativo dello strato fondale dell'edificio di cui sono parte integrante i beni oggetto di procedura.

**Esposizione:** l'appartamento affaccia in direzione nord est, e sud ovest.

**Struttura portante:** Il fabbricato presenta struttura portante in c.a..

**Altezza utile interna:** l'appartamento presenta altezza utile interna massima pari a 2.90 m. circa e minima pari 1.96 m. circa

**Solai:** sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

**Pareti esterne ed interne:** le pareti esterne risultano intonacate e pittate. Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e pittate; il bagno presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica. Le pareti interne all'appartamento si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione sufficiente. Le pareti del fondaco sono intonacate e pittate e si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente.

**Pavimentazione interna:** tutti i locali dell'appartamento presentano pavimenti in ceramica tranne le camere da letto che sono pavimentate con moquettes; il tutto in stato di conservazione e manutenzione sufficiente. Il fondaco presenta pavimento in battuto di cemento in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

**Infissi esterni ed interni:** le finestre dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e tapparelle in plastica; il tutto in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Le porte interne sono in legno tamburato verniciate di colore bianco; il portone d'ingresso all'appartamento è in legno; il tutto in uno stato conservativo appena sufficiente. La porta d'ingresso e la piccola finestra del fondaco sono in metallo e si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente.

**Impianto elettrico:** l'appartamento presenta impianto sottotraccia 220 V. Anche il fondaco presenta impianto sottotraccia a 220 V

**Impianto idrico e termico:** l'appartamento presenta impianto idrico e termico con bruciatore alimentato a gas e con corpi scaldanti in metallo.

**Area esterna:** l'area esterna dell'appartamento è costituita da una piccola zona a verde e per la rimanente parte da uno spazio pavimentato con manto di asfalto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata e da suo figlio.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/1980		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	11/04/1980	38526	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	22/04/1980	3827	3176
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di Teramo	24/04/1980	1263	21

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Teramo aggiornate al 03/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 10/06/1998  
Reg. gen. 6319 - Reg. part. 1021  
Quota: 1/2  
Importo: € 25.822,85 (£ 50.000.000)  
A favore di Banca di Credito Cooperativo Val Vibrata  
Contro  
Capitale: € 11.647,97 (£ 22.553.616)  
Rogante: Pretura di Teramo  
Data: 02/03/1998  
N° repertorio: 187  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.



## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 10/04/2017  
Reg. gen. 4451 - Reg. part. 2927  
Quota: 1/2  
A favore di \_\_\_\_\_  
Contro \_\_\_\_\_  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2018  
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 2109  
Quota: 1/1  
A favore di \_\_\_\_\_  
Contro \_\_\_\_\_  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato, di cui l'appartamento oggetto della presente procedura è parte integrante, ricade nel P.R.G. del comune di Teramo in:  
ART. VIII.3 - ZONE C1 - ZONE DI ESPANSIONE ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Teramo ho trovato ed ho fatto debita copia della seguente documentazione:

- Licenza di Costruzione prot. 44575 del 15/05/1973;
- Licenza di Costruzione prot. 47633 del 22/01/1974;
- Certificato di collaudo n° 8610 del 04/09/1974;
- Autorizzazione per abitabilità prot. 607/30525/74 del 03/10/1974

Dal raffronto degli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'appartamento risulta **NON CONFORME** per diversa destinazione d'uso, distribuzione e consistenza. Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di procedura aveva destinazione d'uso abitativa a differenza di quanto evidenziato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, ove in luogo dell'appartamento erano riportati fondaci e spazi destinati alla rimessa di automezzi. Anche il fondaco risulta **NON CONFORME** per diversa diversa destinazione d'uso ed ubicazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'amministratore del condominio ha comunicato al sottoscritto il bilancio consuntivo 2017/2018 da cui risulta una situazione debitoria verso il condominio pari alla somma di € 2.200,44. Il bilancio preventivo 2018/2019 non mi stato fornito dall'amministratore di condominio.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - Località Casette

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 03/06/2018 si riporta quanto segue:  
i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 09/03/2018; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 16/04/2018.

### TITOLARITÀ

---

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

- Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)

### CONFINI

---

Il lotto di terreno confina con strada comunale, con la particella 391 del foglio 10 del comune di Ancarano di proprietà dei signori \_\_\_\_\_ con la particella 565 del foglio 10 del comune di Ancarano di proprietà dei signori \_\_\_\_\_ a, con la particella 567 del foglio 10 del comune di Ancarano di proprietà dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, salvo altri se variati.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	65,00 mq circa	65,00 mq circa	1,00	65,00 mq circa	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq circa		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## 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
10	566				Seminativo arborato	1	00.00.65	€ 0,42	€ 0,32	

## NOTE

Non sono stati effettuati rilievi metrici di precisione, non sono stati verificati i limiti di proprietà, non sono stati effettuati indagini nel sottosuolo. La superficie del lotto di terreno oggetto di procedura è stata desunta dalla documentazione catastale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto di terreno presenta giacitura con pendenza in direzione sud. Il terreno risulta privo di alberature ed è attualmente utilizzato come sede stradale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1977		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Albini	14/09/1977	23029	6437
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	29/09/1977	6966	5470
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di Giulianova	03/10/1977	2565	100

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Teramo aggiornate al 03/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 10/06/1998  
Reg. gen. 6319 - Reg. part. 1021  
Quota: 1/2  
Importo: € 25.822,85 ( £ 50.000.000)  
A favore di Banca di Credito Cooperativo Val Vibrata  
Contro  
Capitale: € 11.647,97 ( £ 22.553.616)  
Rogante: Pretura di Teramo  
Data: 02/03/1998  
N° repertorio: 187  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.



## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 10/04/2017  
Reg. gen. 4451 - Reg. part. 2927  
Quota: 1/2  
A favore di  
Contro  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2018  
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 2109  
Quota: 1/2  
A favore di  
Contro  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il lotto di terreno, ricade nel P.R.E. del comune di Ancarano in:  
Viabilità "Strade di progetto" ed è utilizzata come sede stradale.  
L'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Ancarano a seguito di mia istanza circa la natura del terreno oggetto di procedura ha rilasciato la seguente documentazione:  
- Attestazione prot. 7409 del 13/12/2018 da cui si evince che il lotto di terreno è attualmente utilizzato come sede stradale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Cona n. 3, scala A, piano 2S  
Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano secondo sotto strada di fabbricato con struttura portante in c.a., sito nel Comune di Teramo (TE), via Cona n° 3. Si accede all'appartamento da via Cona tramite vano scala condominiale. Il fabbricato risulta dotato di ascensore. L'appartamento oggetto della presente procedura è composto da ingresso cucina, soggiorno, due camere, corridoio, un bagno, balcone, due ripostigli ed area esterna. E' annesso all'appartamento un locale adibito a fondaco posto al piano secondo sotto strada. La zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si trova a circa 800 metri dal centro città e a circa 700 metri dallo svincolo del lotto zero. La zona è dotata dei principali servizi quali ufficio postale, supermercati, negozi vari, banche ed è inoltre dotata di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 239, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 1951 al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 239, Qualità Ente Urbano - Fg. 67, Part. 1951, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 84.678,00



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, la destinazione d'uso (abitazione in luogo di fondaci e rimessa automezzi, come meglio specificato nel capitolo relativo regolarità edilizia) 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. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Teramo (TE) - Via Cona n. 3, scala A, piano 2S	141,13 mq circa	600,00 €/mq	€ 84.678,00	100,00	€ 84.678,00
Valore di stima:					€ 84.678,00

Valore di stima: € 84.678,00

Deprezzamento del 29,7338%

**Valore finale di stima: € 59.500,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, è ottenuto praticando un deprezzamento del 29,7338 % circa del valore di stima.

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.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Terreno ubicato a Ancarano (TE) - Località Casette  
Diritti pari ad 1/2 della piena proprietà di piccolo frustolo di terreno, sito nel Comune di Ancarano (TE), località Casette. Si accede al terreno dalla via comunale. Il terreno fiancheggia presenta giacitura con pendenza in direzione sud e risulta privo di alberature. Al momento del sopralluogo il lotto di terreno risulta incolto.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 566, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 812,50  
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. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Ancarano (TE) - Località Casette	65,00 mq circa	25,00 €/mq	€ 1.625,00	50,00	€ 812,50
Valore di stima:					€ 812,50

Valore di stima: € 812,50

Deprezzamento del 15,0769 %

**Valore finale di stima: € 690,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, è ottenuto praticando un deprezzamento del 15,0769 % circa del valore di stima.

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.

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 10/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tassoni Carlo



## ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

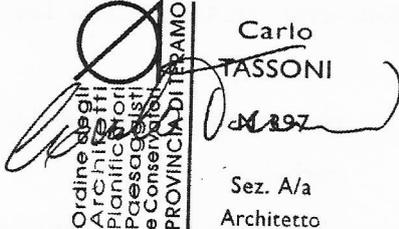
In allegato alla relazione peritale inerente l'esecuzione immobiliare **Ruolo 51/18** promossa da  
contro , trasmetto i seguenti

documenti:

001. documenti sopralluogo;
002. atti di provenienza;
003. visure ipotecarie;
004. documentazione catastale;
005. documentazione anagrafica;
006. documenti estratti dall'ufficio tecnico Comune di Teramo e dal Comune di Ancarano;
007. planimetria di rilievo;
008. spese condominiali;
009. documentazione fotografica;
0010. invio perizia alle parti;

Teramo, 10 gennaio 2019

Con osservanza il C.T.U.  
Architetto Carlo Tassoni

  
Ordine degli  
Architetti  
Pianificatori  
Paesaggisti  
e Conservatori  
PROVINCIA DI TERAMO  
Carlo  
TASSONI  
1397  
Sez. A/a  
Architetto