
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 lamiera 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 | | |