TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Paolo Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2016
del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

Teramo, li 21/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Paolo Giovanni

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2.....	10
Descrizione.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini.....	10
Consistenza	10
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	11
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 3.....	14
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini.....	15
Consistenza	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 4.....	18
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18

Confini.....	19
Consistenza.....	19
Dati Catastali.....	19
Precisazioni.....	20
Stato conservativo.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Lotto 5.....	23
Descrizione.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Dati Catastali.....	24
Precisazioni.....	24
Stato conservativo.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Lotto 6.....	27
Descrizione.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini.....	28
Consistenza.....	28
Dati Catastali.....	28
Precisazioni.....	28
Stato conservativo.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Lotto 7.....	32
Descrizione.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità.....	32
Confini.....	33
Consistenza.....	33
Dati Catastali.....	33
Precisazioni.....	33
Stato conservativo.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	35
Regolarità edilizia.....	36
Lotto 8.....	37
Descrizione.....	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Titolarità.....	37

Confini.....	37
Consistenza.....	37
Dati Catastali.....	38
Precisazioni.....	38
Stato conservativo.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	40
Regolarità edilizia.....	41
Lotto 9.....	42
Descrizione.....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità.....	42
Confini.....	42
Consistenza.....	42
Dati Catastali.....	42
Precisazioni.....	43
Stato conservativo.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione.....	45
Formalità pregiudizievoli.....	45
Regolarità edilizia.....	46
Lotto 10.....	46
Descrizione.....	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Titolarità.....	46
Confini.....	47
Consistenza.....	47
Dati Catastali.....	47
Precisazioni.....	47
Parti Comuni.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione.....	49
Formalità pregiudizievoli.....	49
Regolarità edilizia.....	49
Stima / Formazione lotti.....	50
Lotto 1	50
Lotto 2	50
Lotto 3	51
Lotto 4	51
Lotto 5	52
Lotto 6	52
Lotto 7	53
Lotto 8	53
Lotto 9	54
Lotto 10	54

INCARICO

In data 16/12/2016, il sottoscritto Arch. Di Paolo Giovanni, con studio in Via Giannina Milli, 4 - 64100 - Teramo (TE), email giannidipaolo@yahoo.it, PEC giovanni.dipaolo2@archiworldpec.it, Tel. 0861 610 878, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Notaresco (TE) - Via Giardino
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Notaresco (TE) - Via Giardino
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - Lungomare Roma - Via C. Colombo
- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Piane Vomano
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Nazionale n° 140 bis
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Mavone
- **Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Nazionale n° 518
- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Nazionale n° 518
- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Lombardia
- **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - Lungomare Roma - Via C. Colombo

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Notaresco (TE) - Via Giardino

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano secondo di fabbricato sito in comune di Notaresco, Via Giardino.

L'appartamento si compone di un ingresso/sala/angolo cottura, disimpegno area notte, n° 2 camere, un bagno ed un balcone a livello.

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:

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società ***** , con sede in ***** , codice fiscale *****.

L'unità immobiliare oggetto di stima è pervenuta, oltre a maggiore consistenza, alla società esecutata, per edificazione su terreno (distinto al C.T. al foglio 29, particelle 664 e 673, di mq 89 e 560) acquistato in forza dell'atto di vendita a rog. Not. L. De Galitiis del 7/03/2003, rep. 69433, trascritto in data 2/04/2003, al n° 3521 di formalità, dla sig. ***** , nato a ***** (TE), il ***** , codice fiscale *****.

Al sig. ***** i predetti terreni erano pervenuti in forza dell'atto di vendita a rog. Not. Di

Gianvito dell'11/02/1983, rep. 122607, trascritta in data 26/02/1983, al n° 1615 di formalità.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, proprietà ***** , area comune, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	51,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	2,74 m	secondo
Balcone	20,00 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				66,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e l'altezza utile dei locali sopra riportati, sono da intendersi quali indicativi ed arrotondati all'unità (superfici).

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza degli stessi al lordo delle tamponature, delle tramezzature e di metà delle tramezzature a confine con altre unità immobiliari/parti comuni.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1146	17		A2	2	4	68 mq	258,23	2	

Corrispondenza catastale

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società ***** , con sede in Roseto degli Abruzzi, codice fiscale ***** , proprietà 1/1.

L'unità immobiliare è stata costituita in data 29/07/2005, prot. TE0078460.

Il terreno sul quale insiste l'intero fabbricato ha una superficie catastale di mq 649 (deriva dalla fusione delle particelle distinte al C.T. al foglio 29, particelle 664 e 673, di mq 89 e 560).

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI

PUNTO A)

1) Istanza di vendita.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 21/04/2016 (registrata in data 26/04/2016).

2) Avviso ai creditori iscritti (ex art. 498 C.P.C.)

Non è presente nel fascicolo telematico, l'avviso ai creditori iscritti.

3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

E' presente nel fascicolo, la relazione notarile del Not. I. De Benedittis del 27/07/2016, depositata in data 23/08/2016 (registrazione del 25/07/2016).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento

Repertorio n° 968, del 7/03/2016, trascritto in data 11/03/2016, al n° 2305 di formalità, a favore del sig. *****.

2) Ubicazione degli immobili pignorati.

Tutti nel territorio provinciale di Teramo.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento (riportarti nella nota della trascrizione)

Piena proprietà:

-Catasto Fabbricati del comune di Notaresco, foglio 29, particella 1146, subb. 17-20;
-Catasto Fabbricati del comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 65 – 69 – 2, foglio 52, particella 893, foglio 34, particella 291, sub. 10, foglio 55, particella 361, sub. 11, foglio 54, particella 140, sub. 127 – 3, foglio 47, particella 1405, sub. 39.

Diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero:

- Catasto fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 73 - 74.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali" ed alle visure catastali storiche allegate.

PUNTO C)

1) Visure ipotecarie e catastali

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

2) Crediti fondiari

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia anche riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti" del presente elaborato peritale.

PUNTO E)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

2) Continuità delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

PUNTO G)

1) Si faccia riferimento ai paragrafi "Situazione Edilizia" e "Situazione Urbanistica".

2) Le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente, nel caso fossero sanabili sulla base di quanto previsto dalla vigente normativa (Legge 47/85 e ss.mm.ii, D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., ecc.) Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero in contrasto con gli strumenti urbanistici sia al momento della realizzazione che al momento della richiesta dell'istanza di sanatoria, le stesse dovranno essere demolite e, quindi, si dovrà ripristinare lo stato autorizzato, a cura, oneri e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO I)

1) Vincoli ed oneri giuridici

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO N)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarità del Bene", "Vicoli ed Oneri Condominiali",

PUNTO O)

Per la determinazione del valore commerciale della proprietà degli immobili, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (ove necessario) e/o per la sanatoria delle difformità (ove necessario), le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili/convenzioni edilizie/urbanistiche trascritte, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/convenzioni edilizie, ecc..

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è discreto.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

Si faccia riferimento al regolamento di condominio a rog. Not. L. De Galitiis del 17/10/2005, rep. 83132, trascritto in data 11/11/2005, al n° 11717 di formalità ed all'elaborato planimetrico del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponature e tramezzature in laterizio, si compone di un piano interrato adibito a posti auto/fondaci, piano terra adibito a locali commerciali, piani primo, secondo, terzo e quarto adibiti a civile abitazione.

L'appartamento presenta finiture di discreta qualità.

Pareti interne: rivestimento con intonaco civile tinteggiato e ceramica servizio igienico.

Pavimentazione: monocottura.

Pavimentazione del balcone: materiale antigelivo.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: con vetrocamera e tapparelle in pvc.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, con un buon numero di punti luce, interruttori e prese di corrente.

Impianto di riscaldamento/acs: attivato da caldaia a gas, tubazioni incassate nelle murature, corpi radianti a colonna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base della documentazione fornita dal debitore, l'unità immobiliare è soggetta a contratto di locazione abitativo di natura transitoria dell'1/03/2014, a decorrere dalla data dell'1/03/2014, scadenza il 30/06/2015, canone di locazione di € 320,00/mese, registrato in data 21/03/2014, al n°

980, serie 3.

Il contratto è stato prorogato in data 30/11/2015, fino alla data del 31/10/2016 (presentazione *****).

Il contratto è stato prorogato in data 27/03/2017, fino alla data del 28/02/2018 (presentazione *****). L'ultima proroga è stata registrata in data successiva a quella del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 12/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Teramo il 06/12/2012
Reg. gen. 16574 - Reg. part. 2181
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00
A favore di *****
Contro *****
Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza.
- **Ipoteca Conc. Amministrativ/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di Addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 08/09/2016
Reg. gen. 11773 - Reg. part. 1738
Quota: 1/1
Importo: € 1.468.980,88
A favore di *****
Contro *****
Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 11/03/2016
Reg. gen. 3348 - Reg. part. 2305
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Note: Il pignoramento immobiliare grava su maggiore consistenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Atto unico n° 10/04 del 13/04/2004, per costruzione di un fabbricato da adibire ad attività commerciale, uffici, abitazioni;
- Atto unico n° 25/04 dell'8/09/2004, per variante alla C.E. 10/04;
- Atto unico n° 12/07 del 10/05/2007, per variante alla C.E. 10/04;
- Certificato di Agibilità n° 1804 dell'1/10/2007;
- Permesso di costruire n° 14/2015, per recupero ai fini residenziali di due sottotetti esistenti;
- Certificato di Agibilità n° 2415 del 23/06/2015.

E' stata trascritta, in data 3/11/2006, al n° 12307, una convenzione per programma integrato di intervento denominato "Piru - Ambito Guardia Vomano", art. 30 bis della L.R. 18/83, nel Testo Vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di stima è soggetta a regolamento di condominio a rog. Not. L. De Galitiis del 17/10/2005, rep. 83132, trascritto in data 11/11/2005, al n° 11717 di formalità.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Notaresco (TE) - Via Giardino

DESCRIZIONE

Appartamento al piano quarto (sottotetto) di fabbricato sito in comune di Notaresco, Via Giardino.

L'appartamento si compone di un ingresso/cucina, una camera, un bagno, n° 2 locali ripostiglio ed un terrazzo.

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:

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società *****, con sede in *****, codice fiscale *****.

L'unità immobiliare oggetto di stima è pervenuta, oltre a maggiore consistenza, alla società esecutata, per edificazione su terreno (distinto al C.T. al foglio 29, particelle 664 e 673, di mq 89 e 560) acquistato in forza dell'atto di vendita a rog. Not. L. De Galitiis del 7/03/2003, rep. 69433, trascritto in data 2/04/2003, al n° 3521 di formalità, dla sig. *****, nato a ***** (TE), il *****, codice fiscale *****.

Al sig. ***** i predetti terreni erano pervenuti in forza dell'atto di vendita a rog. Not. Di Gianvito dell'11/02/1983, rep. 122607, trascritta in data 26/02/1983, al n° 1615 di formalità.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, proprietà *****, area comune, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	56,00 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	2,97 m	quarto
Terrazzo	40,00 mq	46,00 mq	0,20	9,20 mq	0,00 m	quarto
Ripostigli	6,00 mq	9,00 mq	0,10	0,90 mq	0,00 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				84,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e l'altezza utile dei locali sopra riportati, sono da intendersi quali indicativi ed arrotondati all'unità (superfici). L'altezza riportata per l'appartamento è quella massima dei locali.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza degli stessi al lordo delle tamponature, delle tramezzature e di metà delle tramezzature a confine con altre unità immobiliari/parti comuni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1146	22		A2	3	4,5	86mq	368,61	4	

Corrispondenza catastale

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società ***** , con sede in ***** , codice fiscale ***** , proprietà 1/1.

L'unità immobiliare è stata cenerata dalla soppressione del sub. 22 (oggetto di pignoramento), con pratica di variazione della destinazione del 21/05/2015, prot. TE0055153.

SI PRECISA CHE NON ESISTE CORRISPONDENZA TRA I DATI DELLE ATTUALI PARTITE CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. La soppressione del sub. 20 (oggetto di pignoramento) che ha generato l'attuale sub. 22, è stata effettuata in data antecedente a quella della notifica/trascrizione del pignoramento immobiliare.

Il terreno sul quale insiste l'intero fabbricato ha una superficie catastale di mq 649 (deriva dalla fusione delle particelle distinte al C.T. al foglio 29, particelle 664 e 673, di mq 89 e 560).

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI

PUNTO A)

1) Istanza di vendita.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 21/04/2016 (registrata in data 26/04/2016).

2) Avviso ai creditori iscritti (ex art. 498 C.P.C.)

Non è presente nel fascicolo telematico, l'avviso ai creditori iscritti.

3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

E' presente nel fascicolo, la relazione notarile del Not. I. De Benedittis del 27/07/2016, depositata in data 23/08/2016 (registrazione del 25/07/2016).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento

Repertorio n° 968, del 7/03/2016, trascritto in data 11/03/2016, al n° 2305 di formalità, a favore del sig. *****.

2) Ubicazione degli immobili pignorati.

Tutti nel territorio provinciale di Teramo.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento (riportarti nella nota della trascrizione)

Piena proprietà:

-Catasto Fabbricati del comune di Notaresco, foglio 29, particella 1146, subb. 17-20;

-Catasto Fabbricati del comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 65 - 69 - 2, foglio 52, particella 893, foglio 34, particella 291, sub. 10, foglio 55, particella 361, sub. 11, foglio 54, particella 140, sub. 127 - 3, foglio 47, particella 1405, sub. 39.

Diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero:

- Catasto fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 73 - 74.

SI PRECISA CHE, PER QUANTO ATTIENE AL PRESENTE LOTTO, NON ESISTE CORRISPONDENZA TRA I DATI DELLE ATTUALI PARTITE CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. La soppressione del sub. 20 (oggetto di pignoramento) che ha generato l'attuale sub. 22, è stata effettuata in data antecedente a quella della notifica/trascrizione del pignoramento immobiliare.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali" ed alle visure catastali storiche allegate.

PUNTO C)

1) Visure ipotecarie e catastali

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

2) Crediti fondiari

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia anche riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti" del presente elaborato peritale.

PUNTO E)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

2) Continuità delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

PUNTO G)

1) Si faccia riferimento ai paragrafi "Situazione Edilizia" e "Situazione Urbanistica".

2) Le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente, nel caso fossero sanabili sulla base di quanto previsto dalla vigente normativa (Legge 47/85 e ss.mm.ii, D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., ecc.) Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero in contrasto con gli strumenti urbanistici sia al momento della realizzazione che al momento della richiesta dell'istanza di sanatoria, le stesse dovranno essere demolite e, quindi, si dovrà ripristinare lo stato autorizzato, a cura, oneri e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO I)

1) Vincoli ed oneri giuridici

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO N)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarità del Bene", "Vicoli ed Oneri Condominiali",

PUNTO O)

Per la determinazione del valore commerciale della proprietà degli immobili, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (ove necessario) e/o per la sanatoria delle difformità (ove necessario), le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli

atti di provenienza degli immobili/convenzioni edilizie/urbanistiche trascritte, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/convenzioni edilizie, ecc..

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è discreto.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

Si faccia riferimento al regolamento di condominio a rog. Not. L. De Galitiis del 17/10/2005, rep. 83132, trascritto in data 11/11/2005, al n° 11717 di formalità ed all'elaborato planimetrico del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponature e tramezzature in laterizio, si compone di un piano interrato adibito a posti auto/fondaci, piano terra adibito a locali commerciali, piani primo, secondo, terzo e quarto adibiti a civile abitazione.

L'appartamento presenta finiture di discreta qualità.

Pareti interne: rivestimento con intonaco civile tinteggiato e ceramica servizio igienico.

Pavimentazione: monocottura.

Pavimentazione del balcone: materiale antigelivo.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: con vetrocamera e persiane.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, con un buon numero di punti luce, interruttori e prese di corrente.

Impianto di riscaldamento/acs: attivato da caldaia a gas, tubazioni incassate nelle murature, corpi radianti a colonna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base della documentazione fornita dal debitore, gli immobili sono soggetti a contratto di locazione dell'1/09/2014, registrato in data 11/09/2014, al n° 1180, serie 3T, con decorrenza dall'1/09/2014, scadenza 31/08/2018, con un canone mensile di € 300,00, rinnovabile per ulteriori 4 anni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 12/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Teramo il 06/12/2012
Reg. gen. 16574 - Reg. part. 2181

Quota: 1/1

Importo: € 135.000,00

A favore di *****

Contro *****

Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza. L'ipoteca grava sul sub. 20 (soppresso), oggi sub. 22.

- **Ipoteca Conc. Amministrativ/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di Addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 08/09/2016
Reg. gen. 11773 - Reg. part. 1738
Quota: 1/1
Importo: € 1.468.980,88
A favore di *****
Contro *****
Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 11/03/2016
Reg. gen. 3348 - Reg. part. 2305
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Note: Il pignoramento grava su maggiore consistenza. Il pignoramento grava sul sub. 20 (soppresso), oggi sub. 22.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Atto unico n° 10/04 del 13/04/2004, per costruzione di un fabbricato da adibire ad attività commerciale, uffici, abitazioni;
- Atto unico n° 25/04 dell'8/09/2004, per variante alla C.E. 10/04;
- Atto unico n° 12/07 del 10/05/2007, per variante alla C.E. 10/04;
- Certificato di Agibilità n° 1804 dell'1/10/2007;
- Permesso di costruire n° 14/2015, per recupero ai fini residenziali di due sottotetti esistenti;
- Certificato di Agibilità n° 2415 del 23/06/2015.

E' stata trascritta, in data 3/11/2006, al n° 12307, una convenzione per programma integrato di intervento denominato "Piru - Ambito Guardia Vomano", art. 30 bis della L.R. 18/83, nel Testo Vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di stima è soggetta a regolamento di condominio a rog. Not. L. De Galitiis del 17/10/2005, rep. 83132, trascritto in data 11/11/2005, al n° 11717 di formalità.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - Lungomare Roma - Via C. Colombo

DESCRIZIONE

Arete urbane della superficie catastale complessiva di mq 73, site in comune di Roseto degli Abruzzi, lungomare Roma, Via C. Colombo.

Le unità immobiliari oggetto di stima, pavimentate con materiale antigelivo, site sul Lungomare Roma

e su Via C. Colombo, sono composte da aree pedonali.

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:

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società ***** , con sede in ***** , codice fiscale *****.

L'unità immobiliare oggetto di stima è pervenuta, oltre a maggiore consistenza, alla società esecutata, per edificazione su terreno (distinto al C.T. al foglio 34, particelle 388 - 389 - 390 per mq 1.130) acquistato in forza dell'atto di vendita a rog. Not. L. De Galitiis del 17/02/1989, rep. 22792, trascritto in data 22/02/1989, al n° 1536 di formalità, dal sig. *****.

CONFINI

Le unità immobiliari di cui ai subb. 65 e 65 confinano con Lungomare Roma, Via Genziano, proprietà ***** , salvo altri e/o variati.

Le unità immobiliari di cui al sub. 29 confina con proprietà comune di Roseto degli Abruzzi, proprietà ***** su più lati, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana sub. 27	24,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	0,00 m	terra
Area urbana sub. 65	34,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	0,00 m	terra
Area urbana sub. 69	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				73,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza catastale degli stessi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	1016	27		F1		24 mq			T	
	34	1016	65		F1		34 mq			T	
	34	1016	69		F1		15 mq			T	

Corrispondenza catastale

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società ***** , con sede in ***** , codice fiscale ***** , proprietà 1/1.

Il sub. 65 deriva dal sub. 25.

Il sub. 69 deriva dalla fusione dei subb. 66 e 68.

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI

PUNTO A)

1) Istanza di vendita.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 21/04/2016 (registrata in data 26/04/2016).

2) Avviso ai creditori iscritti (ex art. 498 C.P.C.)

Non è presente nel fascicolo telematico, l'avviso ai creditori iscritti.

3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

E' presente nel fascicolo, la relazione notarile del Not. I. De Benedittis del 27/07/2016, depositata in data 23/08/2016 (registrazione del 25/07/2016).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento

Repertorio n° 968, del 7/03/2016, trascritto in data 11/03/2016, al n° 2305 di formalità, a favore del sig. *****.

2) Ubicazione degli immobili pignorati.

Tutti nel territorio provinciale di Teramo.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento (riportarti nella nota della trascrizione)

Piena proprietà:

-Catasto Fabbricati del comune di Notaresco, foglio 29, particella 1146, subb. 17-20;

-Catasto Fabbricati del comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 65 - 69 - 2, foglio 52, particella 893, foglio 34, particella 291, sub. 10, foglio 55, particella 361, sub. 11, foglio 54, particella 140, sub. 127 - 3, foglio 47, particella 1405, sub. 39.

Diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero:

- Catasto fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 73 - 74.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali" ed alle visure catastali storiche allegate.

PUNTO C)

1) Visure ipotecarie e catastali

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

2) Crediti fondiari

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia anche riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti" del presente elaborato peritale.

PUNTO E)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

2) Continuità delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

PUNTO G)

1) Si faccia riferimento ai paragrafi "Situazione Edilizia" e "Situazione Urbanistica".

2) Le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente, nel caso fossero sanabili sulla base di quanto previsto dalla vigente normativa (Legge 47/85 e ss.mm.ii, D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., ecc.) Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero in contrasto con gli strumenti urbanistici sia al momento della realizzazione che al momento della richiesta dell'istanza di sanatoria, le stesse dovranno essere demolite e, quindi, si dovrà ripristinare lo stato autorizzato, a cura, oneri e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO I)

1) Vincoli ed oneri giuridici

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO N)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarità del Bene", "Vicoli ed Oneri Condominiali",

PUNTO O)

Per la determinazione del valore commerciale della proprietà degli immobili, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (ove necessario) e/o per la sanatoria delle difformità (ove necessario), le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili/convenzioni edilizie/urbanistiche trascritte, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/convenzioni edilizie, ecc..

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono soggetti a tassazione come per legge.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è mediocre.
Si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

Si faccia riferimento all'elaborato planimetrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le aree sono pavimentate con materiale antigelivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 12/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 11/03/2016

Reg. gen. 3348 - Reg. part. 2305

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Note: Il pignoramento immobiliare grava su maggiore consistenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Autorizzazione in sanatoria n° 106/93 del 9/11/1993;
- Concessione Edilizia n° 238/96 del 3/09/1996;
- Concessione Edilizia n° 75/97 del 21/03/1997;
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n° 54/97 del 7/08/1997;
- Concessione Edilizia n° 37/98;
- Concessione Edilizia n° 32/99 del 19/02/1999;
- Concessione Edilizia n° 246/99 del 8/10/1999;
- Concessione Edilizia n° 144 del 21/06/2001;
- Autorizzazione n° 21 del 14/06/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili sono soggetti a regolamento di condominio.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Piane Vomano

DESCRIZIONE

Opificio industriale sito in comune di Roseto degli Abruzzi, contrada Piane Vomano.

L'opificio è composto da un piano terra adibito a locali per la produzione, per ricerca e collaudo ed uffici, un piano primo adibito ad uffici ed un piano secondo ad uso locali di sgombero.

L'opificio gode di area di pertinenza in parte scoperta (pavimentata con battuto di cemento), parte coperta con tettoie. Su tutto il perimetro, l'area di pertinenza del fabbricato è recintata.

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:

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società ***** , con sede in ***** , codice fiscale *****.

Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata in forza dell'atto di compravendita a rog. not. Lauro del 12/06/2009, rep. 2463, trascritto in data 17/06/2009, al n° 6190 di formalità, dalla società *****.

Alla società ***** gli immobili erano pervenuti:

- dai sig.ri ***** , ***** , ***** , ***** , in forza dell'atto di compravendita a rog. De Galitiis del 4/11/2002, rep. 67881, trascritto in data 29/11/2002, al n° 12377 di formalità;

- dai sig.ri ***** , in forza dell'atto di compravendita a rog. Not. De Galitiis del 30/12/2002, rep. 68546, trascritto in data 28/01/2003, al n° 1170 di formalità;

- dell'atto di trasferimento di sede sociale (società ***** *****), a rog. Not. De Galitiis del 23/12/2003, rep. 73653, trascritto in data 22/01/2014, al n° 1209 di formalità.

Ai sig.ri ***** gli immobili erano pervenuti in forza dell'atto di compravendita a rog. Not. Di Gianvito del 6/05/1986, rep. 144338, trascritto con la formalità 1675.

CONFINI

L'opificio confina con proprietà ***** ***** ed altri, proprietà UBI Leasing S.p.A., proprietà Urbani Gianni, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio	1450,00 mq	1500,00 mq	0,50	750,00 mq	6,00 m	terra
Uffici	165,00 mq	195,00 mq	1,00	195,00 mq	2,80 m	terra
Uffici	195,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	2,80 m	primo
Locali di sgombero	170,00 mq	200,00 mq	0,25	50,00 mq	2,60 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				1225,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1225,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e l'altezza utile dei locali sopra riportati, sono da intendersi quali indicativi ed arrotondati all'unità (superfici).

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza degli stessi al lordo delle tamponature, delle tramezzature.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	893		2	D7				12272	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società ***** , con sede in ***** , codice fiscale ***** , proprietà 1/1.

L'unità immobiliare è stata costituita in data 29/07/2005, prot. TE0078460.

Il terreno sul quale insiste l'intero fabbricato ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 6.460 e deriva dalla fusione delle particelle distinte al C.T. al foglio 29, particelle 51 e 850.

L'unità immobiliare, prima della firma del decreto di trasferimento, necessita di aggiornamenti catastali (mappa - denuncia all'urbano).

Gli immobili necessitano di aggiornamenti catastali.

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI

PUNTO A)

1) Istanza di vendita.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 21/04/2016 (registrata in data 26/04/2016).

2) Avviso ai creditori iscritti (ex art. 498 C.P.C.)

Non è presente nel fascicolo telematico, l'avviso ai creditori iscritti.

3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

E' presente nel fascicolo, la relazione notarile del Not. I. De Benedittis del 27/07/2016, depositata in data 23/08/2016 (registrazione del 25/07/2016).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento

Repertorio n° 968, del 7/03/2016, trascritto in data 11/03/2016, al n° 2305 di formalità, a favore del sig. *****.

2) Ubicazione degli immobili pignorati.

Tutti nel territorio provinciale di Teramo.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento (riportarti nella nota della trascrizione)

Piena proprietà:

-Catasto Fabbricati del comune di Notaresco, foglio 29, particella 1146, subb. 17-20;

-Catasto Fabbricati del comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 65 - 69 - 2, foglio 52, particella 893, foglio 34, particella 291, sub. 10, foglio 55, particella 361, sub. 11, foglio 54, particella 140, sub. 127 - 3, foglio 47, particella 1405, sub. 39.

Diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero:

- Catasto fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 73 - 74.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali" ed alle visure catastali storiche allegate.

PUNTO C)

1) Visure ipotecarie e catastali

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

2) Crediti fondiari

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia anche riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti" del presente elaborato peritale.

PUNTO E)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

2) Continuità delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarietà".

PUNTO G)

- 1) Si faccia riferimento ai paragrafi "Situazione Edilizia" e "Situazione Urbanistica".
- 2) Le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente, nel caso fossero sanabili sulla base di quanto previsto dalla vigente normativa (Legge 47/85 e ss.mm.ii, D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., ecc.) Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero in contrasto con gli strumenti urbanistici sia al momento della realizzazione che al momento della richiesta dell'istanza di sanatoria, le stesse dovranno essere demolite e, quindi, si dovrà ripristinare lo stato autorizzato, a cura, oneri e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H

- 1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO I)

- 1) Vincoli ed oneri giuridici

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO N)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarietà del Bene", "Vicoli ed Oneri Condominiali",

PUNTO O)

Per la determinazione del valore commerciale della proprietà degli immobili, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (ove necessario) e/o per la sanatoria delle difformità (ove necessario), le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, l'area di pertinenza del fabbricato, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/convenzioni edilizie, ecc..

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è discreto.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'opificio è stato realizzato con struttura portante in c.a., tamponature in laterizio, solai interpiano in latero-cemento, copertura a capriata metallica con pannelli tipo isopan e in laterocemento.

Le pavimentazioni dell'opificio sono del tipo industriale mentre quelli degli uffici sono in ceramica.

Il rivestimento delle murature degli uffici è con intonaco civile e ceramica (servizi).

Gli infissi interni sono in legno (uffici).

Gli infissi esterni sono in alluminio.

L'impianto elettrico dell'opificio è del tipo industriale.

L'impianto di riscaldamento dell'opificio è dotto di ventil-convettore mentre l'acs è fornita da boiler elettrico.

L'impianto di riscaldamento degli uffici è dotato di ventilconvettore e corpi radianti a colonna.

L'area esterna è per la maggior consistenza pavimentata con battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base della documentazione fornita dal debitore, l'opificio industriale al piano terra ed il piazzale di deposito carico e scarico sono soggetti a contratto di locazione commerciale dell'1/07/2009, registrato in data 14/07/2009, al n° 2298, serie 3, a decorrere dall'1/07/2009, termine il 30/06/2015, con rinnovo per ulteriori 6 anni in caso di mancata disdetta, con canone di locazione di € 1.500,00 + I.V.A. al mese.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento, allo specifico allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 12/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 17/06/2009
Reg. gen. 9954 - Reg. part. 2300
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di *****
Contro *****
Note: L'ipoteca grava sugli immobili distinti al Catasto Terreni al foglio 52, particella 893 ed al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 893.
- **Ipoteca Conc. Amministrativ/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di Addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 08/09/2016
Reg. gen. 11773 - Reg. part. 1738
Quota: 1/1
Importo: € 1.468.980,88
A favore di *****
Contro *****
Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 01/08/2014
Reg. gen. 9359 - Reg. part. 7070
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Note: Il pignoramento grava su maggiore consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 11/03/2016
Reg. gen. 3348 - Reg. part. 2305

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Note: Il pignoramento immobiliare grava su maggiore consistenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 276 del 7/10/2002, per realizzazione di opificio;
- Concessione Edilizia n° 129 del 20/06/2003, per variante alla C.E. n° 276 del 7/10/2002;
- Concessione Edilizia n° 108 del 12/05/2004, per Variante al Permesso di Costruire n° 129/03.
- Autorizzazione di Agibilità n° 1/05 del 14/01/2005.

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato, riconducibili, indicativamente, a differenti quote, differente distribuzione interna di alcuni locali, realizzazione di tettoie e locali tecnici, ecc.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Nazionale n° 140 bis

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano primo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Nazionale n° 140 bis.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, non è recente edificazione. L'appartamento si compone un ingresso/sala, un disimpegno, n° 2 camere, un bagno ed un balcone.

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:

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società ***** , con sede in ***** , codice fiscale ***** .

L'unità immobiliare oggetto di stima è pervenuta alla società esecutata in forza dell'atto di compravendita a rog. Not. De Galitiis del 5/05//1989, rep. 23860, trascritto in data 27/05/1989, al n° 3767 di formalità.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala/ballatoio, Via Nazionale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	63,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	3,36 m	primo
Balcone	7,00 mq	7,00 mq	0,30	2,10 mq	0,00 m	primo

Totale superficie convenzionale:	77,10 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	77,10 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e l'altezza utile (al controsoffitto) dei locali sopra riportati, sono da intendersi quali indicativi ed arrotondati all'unità (superfici).

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza degli stessi al lordo delle tamponature, delle tramezzature e di metà delle tramezzature a confine con altre unità immobiliari/parti comuni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	34	291	10	1	A2	1	4 vani	88 mq	278,89	1		

Corrispondenza catastale

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società *****, con sede in *****, codice fiscale *****, proprietà 1/1.

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI

PUNTO A)

1) Istanza di vendita.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 21/04/2016 (registrata in data 26/04/2016).

2) Avviso ai creditori iscritti (ex art. 498 C.P.C.)

Non è presente nel fascicolo telematico, l'avviso ai creditori iscritti.

3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

E' presente nel fascicolo, la relazione notarile del Not. I. De Benedittis del 27/07/2016, depositata in data 23/08/2016 (registrazione del 25/07/2016).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento

Repertorio n° 968, del 7/03/2016, trascritto in data 11/03/2016, al n° 2305 di formalità, a favore del sig. *****.

2) Ubicazione degli immobili pignorati.

Tutti nel territorio provinciale di Teramo.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento (riportarti nella nota della trascrizione)

Piena proprietà:

-Catasto Fabbricati del comune di Notaresco, foglio 29, particella 1146, subb. 17-20;

-Catasto Fabbricati del comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 65 - 69 - 2, foglio 52, particella 893, foglio 34, particella 291, sub. 10, foglio 55, particella 361, sub. 11, foglio 54, particella 140, sub. 127 - 3, foglio 47, particella 1405, sub. 39.

Diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero:

- Catasto fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 73 - 74.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali" ed alle visure catastali storiche allegate.

PUNTO C)

1) Visure ipotecarie e catastali

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

2) Crediti fondiari

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia anche riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti" del presente elaborato peritale.

PUNTO E)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarietà".

2) Continuità delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarietà".

PUNTO G)

1) Si faccia riferimento ai paragrafi "Situazione Edilizia" e "Situazione Urbanistica".

2) Le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente, nel caso fossero sanabili sulla base di quanto previsto dalla vigente normativa (Legge 47/85 e ss.mm.ii, D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii, ecc.) Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero in contrasto con gli strumenti urbanistici sia al momento della realizzazione che al momento della richiesta dell'istanza di sanatoria, le stesse dovranno essere demolite e, quindi, si dovrà ripristinare lo stato autorizzato, a cura, oneri e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO I)

1) Vincoli ed oneri giuridici

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO N)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarietà del Bene", "Vicoli ed Oneri Condominiali",

PUNTO O)

Per la determinazione del valore commerciale della proprietà degli immobili, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (ove necessario) e/o per la sanatoria delle difformità (ove necessario), le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili/convenzioni edilizie/urbanistiche trascritte, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni

per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/convenzioni edilizie, ecc..

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è discreto.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura.

L'appartamento presenta finiture di discreta qualità.

Pareti interne: rivestimento con intonaco civile tinteggiato e ceramica servizio igienico.

Pavimentazione: ceramica.

Pavimentazione del balcone: materiale antigelivo.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: metallici con persiane.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, con un buon numero di punti luce, interruttori e prese di corrente.

Impianto di riscaldamento/acs: attivato da caldaia a gas, tubazioni incassate nelle murature, corpi radianti a colonna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base della documentazione fornita dal debitore, l'unità immobiliare è soggetta a contratto di locazione abitativo di natura transitoria dell'1/07/2016, a decorrere dalla data dell'1/7/2016, scadenza il 30/06/2017, canone di locazione di € 450,00/mese, registrato in data 11/07/2016, al n° 1521, serie 3T, a favore della società ***** (non proprietaria degli immobili).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 12/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 13/09/2012
Reg. gen. 12868 - Reg. part. 1612
Quota: 1/1
Importo: € 1.900.000,00
A favore di *****
Contro *****
Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Teramo il 12/06/2013
Reg. gen. 7787 - Reg. part. 934
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00

A favore di *****

Contro *****

Note: Iscritta ipoteca in estensione della presente n° 1647/2016.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 01/08/2014

Reg. gen. 9359 - Reg. part. 7070

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Note: Il pignoramento grava su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 11/03/2016

Reg. gen. 3348 - Reg. part. 2305

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Note: Il pignoramento immobiliare grava su maggiore consistenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato (ante 1967) di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 899/89 del 22/09/1989, per tamponamento pannelli in legno di un magazzino situato in Via Nazionale 122;
- Concessione Edilizia n° 153/87 del 21/12/19987, per installazione di persiane in materiale plastico.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Mavone

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano terra con annessi locali al piano seminterrato ed area esterna, di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Mavone.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente è stato ultimato nell'anno 2004.

L'appartamento si compone di un ingresso/sala, un disimpegno, n° 2 camere, un bagno al piano terra e da un locale magazzino adibito a taverna con bagno al piano interrato, oltre a balcone al piano terra e corte esclusiva esterna.

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:

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società ***** , con sede in ***** , codice fiscale *****.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, è pervenuto alla società esecutata in forza dell'atto di vendita a rog. Not. F. Campitelli del 21/03/2003, rep. 2892, trascritto in data 16/04/2003, al n° 4121 di formalità, dalla società ***** , codice fiscale 01572820692.

Alla predetta società gli immobili erano pervenuti in forza dell'atto di vendita a rog. Not. Giofrè del 22/11/1991, rep. 44450, trascritto in data 19/12/1991, al n° 9669 di formalità, dal sig. *****.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con Via dell'Olmo a mezzo distacchi, proprietà ***** e ***** , Via Mavone, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale ripostiglio con bagno	39,00 mq	48,00 mq	0,50	24,00 mq	2,75 m	interrato
Appartamento al piano terra	42,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,71 m	terra
Terrazzo	71,00 mq	71,00 mq	0,20	14,20 mq	0,00 m	terra
Corte esclusiva	100,00 mq	100,00 mq	0,10	10,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				104,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e l'altezza utile dei locali sopra riportati, sono da intendersi quali indicativi ed arrotondati all'unità (superfici).

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza degli stessi al lordo delle tamponature, delle tramezzature e di metà delle tramezzature a confine con altre unità immobiliari/parti comuni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	361	11	1	A2	4	4,5	90 mq	522,91	S1-T	

Corrispondenza catastale

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società ***** , con sede in ***** , codice fiscale ***** , proprietà 1/1.

Gli immobili necessitano di aggiornamenti catastali.

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI

PUNTO A)

1) Istanza di vendita.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 21/04/2016 (registrata in data 26/04/2016).

2) Avviso ai creditori iscritti (ex art. 498 C.P.C.)

Non è presente nel fascicolo telematico, l'avviso ai creditori iscritti.

3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

E' presente nel fascicolo, la relazione notarile del Not. I. De Benedittis del 27/07/2016, depositata in data 23/08/2016 (registrazione del 25/07/2016).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento

Repertorio n° 968, del 7/03/2016, trascritto in data 11/03/2016, al n° 2305 di formalità, a favore del sig. *****.

2) Ubicazione degli immobili pignorati.

Tutti nel territorio provinciale di Teramo.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento (riportarti nella nota della trascrizione)

Piena proprietà:

-Catasto Fabbricati del comune di Notaresco, foglio 29, particella 1146, subb. 17-20;

-Catasto Fabbricati del comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 65 - 69 - 2, foglio 52, particella 893, foglio 34, particella 291, sub. 10, foglio 55, particella 361, sub. 11, foglio 54, particella 140, sub. 127 - 3, foglio 47, particella 1405, sub. 39.

Diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero:

- Catasto fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 73 - 74.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali" ed alle visure catastali storiche allegate.

PUNTO C)

1) Visure ipotecarie e catastali

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

2) Crediti fondiari

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia anche riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti" del presente elaborato peritale.

PUNTO E)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

2) Continuità delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

PUNTO G)

1) Si faccia riferimento ai paragrafi "Situazione Edilizia" e "Situazione Urbanistica".

2) Le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente, nel caso fossero sanabili sulla base di quanto previsto dalla vigente normativa (Legge 47/85 e ss.mm.ii, D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., ecc.) Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero in contrasto con gli strumenti urbanistici sia al momento della realizzazione che al momento della richiesta dell'istanza di sanatoria, le stesse dovranno essere demolite e, quindi, si dovrà ripristinare lo stato autorizzato, a cura, oneri e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO I)

1) Vincoli ed oneri giuridici

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO N)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarietà del Bene", "Vicoli ed Oneri Condominiali",

PUNTO O)

Per la determinazione del valore commerciale della proprietà degli immobili, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (ove necessario) e/o per la sanatoria delle difformità (ove necessario), le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili/convenzioni edilizie/urbanistiche trascritte, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/convenzioni edilizie, ecc..

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è sufficiente.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento.

L'appartamento presenta finiture di discreta qualità.

Pareti interne: rivestimento con intonaco civile tinteggiato e ceramica.

Pavimentazione: monocottura.

Pavimentazione del balcone: materiale antigelivo (ove presente - presenti distacchi della pavimentazione).

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: con persiane.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, con un buon numero di punti luce, interruttori e prese di corrente.

Impianto di riscaldamento/acs: attivato da caldaia a gas, tubazioni incassate nelle murature, corpi radianti a colonna.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato, come da dichiarazione resa, è stato accertato che gli immobili erano occupati/utilizzati, dal sig. ***** unitamente alla moglie, in forza di un preliminare di vendita (che non è stato fornito allo scrivente).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 12/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Teramo il 10/12/2003
Reg. gen. 20070 - Reg. part. 3301
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di *****
Contro *****
Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza (C.T. foglio 55, particelle 175 e 176). L'ipoteca è annotata da formalità per erogazione a saldo n° 896/2005, per restrizione dei beni n° 897/2005, frazionamento in quota n° 898/2005, restrizione dei beni 3036/2007 e 3297/2007. Con l'annotamento n° 3297/2007 per restrizione dei beni, l'ipoteca viene cancellata sull'unità immobiliare.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 17/07/2007
Reg. gen. 13474 - Reg. part. 2974
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di *****
Contro *****
- **Ipoteca Conc. Amministrativ/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di Addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 08/09/2016
Reg. gen. 11773 - Reg. part. 1738
Quota: 1/1
Importo: € 1.468.980,88
A favore di *****
Contro *****
Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 01/08/2014
Reg. gen. 9359 - Reg. part. 7070
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Note: Il pignoramento grava su maggiore consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 11/03/2016
Reg. gen. 3348 - Reg. part. 2305
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Note: Il pignoramento immobiliare grava su maggiore consistenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n° 140 del 17/07/2003, su richiesta della società ***** , per realizzazione di un fabbricato di civile abitazione;
- Permesso di Costruire n° 347 del 21/12/2004, su richiesta della società ***** , per variante;
- Certificato di Agibilità n° 10/05 del 23/03/2005;
- Permesso di Costruire n° 169 del 13/07/2006, su richiesta della società ***** , per ampliamento fabbricato;
- D.I.A. prot. 12851 del 5/06/2006, per realizzazione di un gazebo al piano terra di un fabbricato in Via Mavone.

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate delle difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato riconducibili essenzialmente alla trasformazione del locale ripostiglio al piano interrato in taverna (con cucina) e con apertura di finestra a bocca di lupo, realizzazione di balcone a seguito di differente quota del solaio di calpestio del piano terra rispetto all'area esterna, ecc.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Nazionale n° 518

DESCRIZIONE

Locale tempo libero al piano interrato con annessi vano scala ed aree esterne al piano terra, il tutto in fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Nazionale n° 518.

Il locale commerciale al piano interrato si compone di un'ampia sala con annessi servizi igienici, locale cucina con servizi, disimpegno, n° 2 ripostigli, locale tecnico e vano scala.

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:

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società ***** , con sede in ***** , codice fiscale ***** .

Il terreno sul insisteva un fabbricato poi demolito per la realizzazione della palazzina di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, è pervenuto alla società esecutata in forza dell'atto di vendita a rog. Not. l. De Galitiis del 31/08/2006, rep. 86865, trascritto in data 15/09/2006, al n° 10248 di ***** formalità, dai ***** sig.ri ***** .

Ai predetti soggetti, gli immobili erano pervenuti in forza dell'atto di donazione, vendita e di divisione a rog. Not. De Simone del 7/04/1984, rep. 6543, trascritto in data 28/06/1984, al n° 4861 di formalità.

CONFINI

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali al piano interrato	555,00 mq	615,00 mq	1,00	615,00 mq	3,00 m	interrato
Aree esterne	74,00 mq	74,00 mq	0,10	7,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				622,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				622,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici (comprensiva della proiezione delle scalinate) e l'altezza utile dei locali sopra riportati, sono da intendersi quali indicativi ed arrotondati all'unità (superfici).

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza degli stessi al lordo delle tamponature, delle tramezzature e di metà delle tramezzature a confine con altre unità immobiliari/parti comuni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	140	31	1	D8				7590	S1-T	

Corrispondenza catastale

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società ***** , con sede in ***** , codice fiscale ***** , proprietà 1/1.

Gli immobili necessitano di aggiornamenti catastali.

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI

PUNTO A)

1) Istanza di vendita.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 21/04/2016 (registrata in data 26/04/2016).

2) Avviso ai creditori iscritti (ex art. 498 C.P.C.)

Non è presente nel fascicolo telematico, l'avviso ai creditori iscritti.

3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

E' presente nel fascicolo, la relazione notarile del Not. I. De Benedittis del 27/07/2016, depositata in data 23/08/2016 (registrazione del 25/07/2016).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento

Repertorio n° 968, del 7/03/2016, trascritto in data 11/03/2016, al n° 2305 di formalità, a favore del sig. *****.

2) Ubicazione degli immobili pignorati.

Tutti nel territorio provinciale di Teramo.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento (riportarti nella nota della trascrizione)

Piena proprietà:

-Catasto Fabbricati del comune di Notaresco, foglio 29, particella 1146, subb. 17-20;

-Catasto Fabbricati del comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 65 - 69 - 2, foglio 52, particella 893, foglio 34, particella 291, sub. 10, foglio 55, particella 361, sub. 11, foglio 54, particella 140, sub. 127 - 3, foglio 47, particella 1405, sub. 39.

Diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero:

- Catasto fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 73 - 74.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali" ed alle visure catastali storiche allegate.

PUNTO C)

1) Visure ipotecarie e catastali

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

2) Crediti fondiari

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia anche riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti" del presente elaborato peritale.

PUNTO E)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarietà".

2) Continuità delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarietà".

PUNTO G)

1) Si faccia riferimento ai paragrafi "Situazione Edilizia" e "Situazione Urbanistica".

2) Le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente, nel caso fossero sanabili sulla base di quanto previsto dalla vigente normativa (Legge 47/85 e ss.mm.ii, D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii, ecc.) Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero in contrasto con gli strumenti urbanistici sia al momento della realizzazione che al momento della richiesta dell'istanza di sanatoria, le stesse dovranno essere demolite e, quindi, si dovrà ripristinare lo stato autorizzato, a cura, oneri e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO I)

1) Vincoli ed oneri giuridici

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO N)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarietà del Bene", "Vicoli ed Oneri Condominiali",

PUNTO O)

Per la determinazione del valore commerciale della proprietà degli immobili, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento

nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (ove necessario) e/o per la sanatoria delle difformità (ove necessario), le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili/convenzioni edilizie/urbanistiche trascritte, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/convenzioni edilizie, ecc..

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili sono attualmente inutilizzati.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento.

I locali presentano finiture di discreta qualità.

Pareti interne: rivestimento con intonaco civile tinteggiato e ceramica.

Pavimentazione: prevalentemente in monocottura e parquet.

Pavimentazione delle aree esterne: materiale antigelivo.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: prevalentemente in alluminio.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, con un buon numero di punti luce, interruttori e prese di corrente.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato, il delegato della società esecutata ha dichiarato che gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione e sono inutilizzati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 12/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Teramo il 15/09/2006

Reg. gen. 17791 - Reg. part. 5046

Quota: 1/1

Importo: € 6.000.000,00

A favore di *****

Contro *****

Note: L'ipoteca è annotata da formalità per erogazione parziale, quietanza e conferma,

riduzione di somma, frazionamento in quota. Con l'annotamento n° 3847/2008, viene attribuita all'unità immobiliare una quota di mutuo pari a totali € 322.500,00.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 19/10/2006
Reg. gen. 20015 - Reg. part. 5456
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di *****
Contro *****
Note: Con l'annotamento n° 3851/2008, viene attribuita all'unità immobiliare una quota di mutuo pari a totali € 322.500,00.
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Teramo il 11/03/2015
Reg. gen. 3253 - Reg. part. 391
Quota: 1/1
Importo: € 383.522,76
A favore di *****
Contro *****
- **Ipoteca Conc. Amministrativ/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di Addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 08/09/2016
Reg. gen. 11773 - Reg. part. 1738
Quota: 1/1
Importo: € 1.468.980,88
A favore di *****
Contro *****
Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 11/03/2016
Reg. gen. 3348 - Reg. part. 2305
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Note: Il pignoramento immobiliare grava su maggiore consistenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n° 242 del 5/10/2006, su richiesta della società ***** , per ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato esistente per la realizzazione di un complesso dir. res.;
- Permesso di Costruire n° 132 del 28/05/2007, su richiesta della società ***** , per variante;
- Permesso di Costruire n° 302 del 22/10/2007, su richiesta della società ***** , per variante in corso d'opera;
- Permesso di Costruire n° 2 del 16/01/2008, su richiesta della società ***** , per variante;
- Certificato di Agibilità parziale n° 7/08 del 21/01/2008 (sub. 34);
- Certificato di Agibilità parziale n° 24/08 del 7/03/2008;
- D.I.A. prot. 26781 del 20/10/2008, per divisione di un locale commerciale in tre locali commerciali;
- D.I.A. prot. 31229 del 9/12/2008, per cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato;
- D.I.A. prot. 17475 del 8/07/2009, per cambio di destinazione d'uso di alcune unità;

- Permesso di Costruire n° 283 del 23/12/2010, su richiesta della società ***** , per P.D.C. in sanatoria;
- Permesso di Costruire n° 241 del 22/10/2013, su richiesta della società ***** , per recupero abitativo sottotetto;- Permesso di Costruire n° 241 del 22/10/2013, su richiesta della società ***** , per recupero abitativo sottotetto.

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate delle difformità tra quanto autorizzato (P.d.C. 2/2008) e quanto realizzato riconducibili essenzialmente ad una differente suddivisione planimetria degli immobili ed a differenti quote.

N.B. A cura e spese della parte acquirente sarà la verifica d'uso che se ne intendesse fare, l'ottenimento del relativo Certificato di Prevenzione Incendi dei Vigili del Fuoco ove possibile, oltre tutte le altre necessarie autorizzazioni come meglio descritto nel Certificato di Agibilità parziale rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi N. 24/08 - Prat. Egilizia N. 573/2005/U.T. e facente parte degli allegati

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Nazionale n° 518

DESCRIZIONE

Ufficio con annesso portico attualmente adibiti a civile abitazione al piano secondo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Nazionale n° 518.

I locali sono attualmente adibiti a ingresso/soggiorno/cucina/disimpegno, n° 3 camere, n° 2 bagni e portico.

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:

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società ***** , con sede in *****; codice fiscale *****.

Il terreno sul insisteva un fabbricato poi demolito per la realizzazione della palazzina di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, è pervenuto alla società esecutata in forza dell'atto di vendita a rog. Not. l. De Galitiis del 31/08/2006, rep. 86865, trascritto in data 15/09/2006, al n° 10248 di formalità, dai sig.ri *****

Ai predetti soggetti, gli immobili erano pervenuti in forza dell'atto di donazione, vendita e di divisione a rog. Not. De Simone del 7/04/1984, rep. 6543, trascritto in data 28/06/1984, al n° 4861 di formalità.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con area esterna su più lati, corridoio condominiale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Locali adibiti ad appartamento	90,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	2,70 m	secondo
Portico	25,00 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				110,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici (comprensiva della proiezione delle scalinate) e l'altezza utile dei locali sopra riportati, sono da intendersi quali indicativi ed arrotondati all'unità (superfici).

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza degli stessi al lordo delle tamponature, delle tramezzature e di metà delle tramezzature a confine con altre unità immobiliari/parti comuni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	54	140	127	1	A2	3	5,5	113	539,7	2		

Corrispondenza catastale

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società ***** con sede in ***** codice fiscale ***** proprietà 1/1.

Gli immobili necessitano di aggiornamenti catastali.

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI

PUNTO A)

1) Istanza di vendita.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 21/04/2016 (registrata in data 26/04/2016).

2) Avviso ai creditori iscritti (ex art. 498 C.P.C.)

Non è presente nel fascicolo telematico, l'avviso ai creditori iscritti.

3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

E' presente nel fascicolo, la relazione notarile del Not. I. De Benedittis del 27/07/2016, depositata in data 23/08/2016 (registrazione del 25/07/2016).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento

Repertorio n° 968, del 7/03/2016, trascritto in data 11/03/2016, al n° 2305 di formalità, a favore del sig. *****.

2) Ubicazione degli immobili pignorati.

Tutti nel territorio provinciale di Teramo.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento (riportarti nella nota della trascrizione)

Piena proprietà:

-Catasto Fabbricati del comune di Notaresco, foglio 29, particella 1146, subb. 17-20;

-Catasto Fabbricati del comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 65 - 69 - 2, foglio 52, particella 893, foglio 34, particella 291, sub. 10, foglio 55, particella 361, sub. 11, foglio 54, particella 140, sub. 127 - 3, foglio 47, particella 1405, sub. 39.

Diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero:

- Catasto fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 73 - 74.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali" ed alle visure catastali storiche allegate.

PUNTO C)

1) Visure ipotecarie e catastali

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

2) Crediti fondiari

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia anche riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti" del presente elaborato peritale.

PUNTO E)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

2) Continuità delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

PUNTO G)

1) Si faccia riferimento ai paragrafi "Situazione Edilizia" e "Situazione Urbanistica".

2) Le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente, nel caso fossero sanabili sulla base di quanto previsto dalla vigente normativa (Legge 47/85 e ss.mm.ii, D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., ecc.) Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero in contrasto con gli strumenti urbanistici sia al momento della realizzazione che al momento della richiesta dell'istanza di sanatoria, le stesse dovranno essere demolite e, quindi, si dovrà ripristinare lo stato autorizzato, a cura, oneri e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO I)

1) Vincoli ed oneri giuridici

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO N)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarità del Bene", "Vicoli ed Oneri Condominiali",

PUNTO O)

Per la determinazione del valore commerciale della proprietà degli immobili, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (ove necessario) e/o per la sanatoria delle difformità (ove necessario), le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli

atti di provenienza degli immobili/convenzioni edilizie/urbanistiche trascritte, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/convenzioni edilizie, ecc..

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento.

Il locale presenta finiture di discreta qualità.

Pareti interne: rivestimento con intonaco civile tinteggiato e ceramica.

Pavimentazione: in monocottura.

Pavimentazione del portico: materiale antigelivo.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in alluminio.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, con un buon numero di punti luce, interruttori e prese di corrente.

Impianto idrotermosanitario: con tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Stante quanto fornito dalla società esecutata, gli immobili sono soggetti a contratto di locazione abitativa a favore della società ***** dell'1/01/2018, registrato in data 18/01/2018, con decorrenza in data 1/01/2018, scadenza il 31/12/2018, con canone di locazione pari ad € 6.000,00/annui, rinnovabile. Il contratto di locazione è stato registrato in data successiva a quella della notifica/trascrizione del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 12/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Isritto a Teramo il 15/09/2006

Reg. gen. 17791 - Reg. part. 5046

Quota: 1/1

Importo: € 6.000.000,00

A favore di *****

Contro *****

Note: Con l'annotamento n° 3851/2008, viene attribuita all'unità immobiliare (sub. 50) una quota di mutuo pari a totali € 322.500,00.

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

Isritto a Teramo il 19/10/2006

Reg. gen. 20015 - Reg. part. 5456

Quota: 1/1

Importo: € 6.000.000,00

A favore di *****

Contro *****

Note: Con l'annotamento n° 3851/2008, viene attribuita all'unità (sub. 50) immobiliare una quota di mutuo pari a totali € 202.500,00.

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 11/03/2015

Reg. gen. 3253 - Reg. part. 391

Quota: 1/1

Importo: € 383.522,76

A favore di *****

Contro *****

- **Ipoteca Conc. Amministrativ/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di Addebito esecutivo

Iscritto a Teramo il 08/09/2016

Reg. gen. 11773 - Reg. part. 1738

Quota: 1/1

Importo: € 1.468.980,88

A favore di *****

Contro *****

Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 11/03/2016

Reg. gen. 3348 - Reg. part. 2305

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Note: Il pignoramento immobiliare grava su maggiore consistenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n° 242 del 5/10/2006, su richiesta della società ***** , per ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato esistente per la realizzazione di un complesso dir. res.;
- Permesso di Costruire n° 132 del 28/05/2007, su richiesta della società ***** , per variante;
- Permesso di Costruire n° 302 del 22/10/2007, su richiesta della società ***** , per variante in corso d'opera;
- Permesso di Costruire n° 2 del 16/01/2008, su richiesta della società ***** , per variante;
- Certificato di Agibilità parziale n° 7/08 del 21/01/2008 (sub. 34);
- Certificato di Agibilità parziale n° 24/08 del 7/03/2008;
- D.I.A. prot. 26781 del 20/10/2008, per divisione di un locale commerciale in tre locali commerciali;
- D.I.A. prot. 31229 del 9/12/2008, per cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato;
- D.I.A. prot. 17475 del 8/07/2009, per cambio di destinazione d'uso di alcune unità;
- Permesso di Costruire n° 283 del 23/12/2010, su richiesta della società ***** , per P.D.C. in sanatoria;
- Permesso di Costruire n° 241 del 22/10/2013, su richiesta della società ***** , per

recupero abitativo sottotetto;- Permesso di Costruire n° 241 del 22/10/2013, su richiesta della società ***** , per recupero abitativo sottotetto.

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate delle difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato riconducibili essenzialmente al cambio di destinazione d'uso da ufficio ad appartamento di civile abitazione.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Lombardia

DESCRIZIONE

Locale deposito al piano interrato di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Lombardia, attualmente adibito ad ufficio. L'immobile si compone di un ingresso, un bagno, e n° 4 vani.

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:

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società ***** , con sede in ***** , codice fiscale *****.

L'unità immobiliare oggetto di stima è pervenuta in proprietà alla società esecutata in forza dell'atto di fusione di società per incorporazione del Not. De Rosa del 2/08/2006, rep. 31901, trascritto in data 8/08/2006, al n° 9044 di formalità e dell'atto di trasformazione di società a rog. Not. De Rosa del 21/12/2005, rep. 29305, trascritto in data 30/12/2005, al n° 13789 di formalità.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con proprietà *****su più lati, vano scala, terrapieno, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	115,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	2,43 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici (comprensiva della proiezione delle scalinate) e l'altezza utile dei locali sopra riportati, sono da intendersi quali indicativi ed arrotondati all'unità (superfici).

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza degli stessi al lordo delle tamponature, delle tramezzature e di metà delle tramezzature a confine con altre unità immobiliari/parti comuni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	1405	39	1	A10	1	6	131	1626,81	S1	

Corrispondenza catastale

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società ***** , con sede in ***** , codice fiscale ***** , proprietà 1/1.

Gli immobili necessitano di aggiornamenti catastali.

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI

PUNTO A)

1) Istanza di vendita.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 21/04/2016 (registrata in data 26/04/2016).

2) Avviso ai creditori iscritti (ex art. 498 C.P.C.)

Non è presente nel fascicolo telematico, l'avviso ai creditori iscritti.

3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

E' presente nel fascicolo, la relazione notarile del Not. I. De Benedittis del 27/07/2016, depositata in data 23/08/2016 (registrazione del 25/07/2016).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento

Repertorio n° 968, del 7/03/2016, trascritto in data 11/03/2016, al n° 2305 di formalità, a favore del sig. *****.

2) Ubicazione degli immobili pignorati.

Tutti nel territorio provinciale di Teramo.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento (riportarti nella nota della trascrizione)

Piena proprietà:

-Catasto Fabbricati del comune di Notaresco, foglio 29, particella 1146, subb. 17-20;

-Catasto Fabbricati del comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 65 - 69 - 2, foglio 52, particella 893, foglio 34, particella 291, sub. 10, foglio 55, particella 361, sub. 11, foglio 54, particella 140, sub. 127 - 3, foglio 47, particella 1405, sub. 39.

Diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero:

- Catasto fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 73 - 74.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali" ed alle visure catastali storiche allegate.

PUNTO C)

1) Visure ipotecarie e catastali

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

2) Crediti fondiari

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia anche riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti" del presente elaborato peritale.

PUNTO E)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni.
Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

2) Continuità delle trascrizioni.
Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

PUNTO G)

1) Si faccia riferimento ai paragrafi "Situazione Edilizia" e "Situazione Urbanistica".

2) Le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente, nel caso fossero sanabili sulla base di quanto previsto dalla vigente normativa (Legge 47/85 e ss.mm.ii, D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., ecc.) Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero in contrasto con gli strumenti urbanistici sia al momento della realizzazione che al momento della richiesta dell'istanza di sanatoria, le stesse dovranno essere demolite e, quindi, si dovrà ripristinare lo stato autorizzato, a cura, oneri e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO I)

1) Vincoli ed oneri giuridici
Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO N)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarità del Bene", "Vicoli ed Oneri Condominiali",

PUNTO O)

Per la determinazione del valore commerciale della proprietà degli immobili, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (ove necessario) e/o per la sanatoria delle difformità (ove necessario), le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili/convenzioni edilizie/urbanistiche trascritte, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dei valori ed i valori delle aree edificabili ai fini IMU. Il valore medio determinato.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/convenzioni edilizie, ecc..

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione è mediocre.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento.

Il locale presenta finiture che rispecchiano la vetustà del fabbricato.

Pareti interne: rivestimento con intonaco civile tinteggiato e legno.

Pavimentazione: in monocottura.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: metallici.

Impianto elettrico: non a norma.

Impianto idrotermosanitario: con tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono utilizzati come magazzino/ufficio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 13/11/2007
Reg. gen. 20875 - Reg. part. 4664
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di *****
Contro *****
Note: Nella ipoteca l'immobile era identificato con il sub. 17.
- **Ipoteca Conc. Amministrativ/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di Addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 08/09/2016
Reg. gen. 11773 - Reg. part. 1738
Quota: 1/1
Importo: € 1.468.980,88
A favore di *****
Contro *****
Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 01/08/2014
Reg. gen. 9359 - Reg. part. 7070
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Note: Il pignoramento grava su maggiore consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 11/03/2016
Reg. gen. 3348 - Reg. part. 2305
Quota: 1/1
A favore di *****

Contro *****

Note: Il pignoramento immobiliare grava su maggiore consistenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Nulla Osta n° 92/76 del 12/04/76, su richiesta del sig. *****per costruzione di civile abitazione;
- Nulla Osta n° 53/77 del 25/05/1977, su richiesta della *****per voltura;
- Nulla Osta n° 54/77 del 25/05/1977, su richiesta della ***** per voltura;
- Nulla Osta n° 111/77 del 30/09/1977, su richiesta della ***** , per variante;
- Concessione Edilizia n° 41/84 del 23/02/1984, su richiesta della ***** , per realizzazione di una copertura;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 132/88 del 24/10/1988, su richiesta della *****;
- Concessione Edilizia n° 134/89 del 28/08/1989, su richiesta della ***** , per cambio di destinazione d'uso al piano terra, sostituzione della copertura dei garages;
- Concessione Edilizia n° 306/90 del 18/10/1990, su richiesta della ***** , sostituzione della copertura dei garages, sanatoria;
- Concessione Edilizia n° 344/90 del 6/12/1990, su richiesta di ***** , per variante;
- Permesso di Costruire n° 289 del 12/12/2006, su richiesta di ***** , per ristrutturazione con modifiche interne al piano attico ed al piano sottotetto;
- Permesso di Costruire n° 294 del 12/10/2007, su richiesta di ***** , per variante;
- Permesso di Costruire n° 22 del 28/01/2010, su richiesta di ***** , per variante;
- D.I.A. prot. 17127, del 24/05/2010, su richiesta del sig. ***** , per variante.

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate delle difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato riconducibili essenzialmente al cambio di destinazione d'uso da locale deposito a magazzino e per una differente suddivisione planimetrica degli immobili.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - Lungomare Roma - Via C. Colombo

DESCRIZIONE

Diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero su area esterna (b.c.n.c.), sita in comune di Roseto degli Abruzzi tra il lungomare Roma e Via C. Colombo.

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:

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

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

- ***** (Proprietà 1/2)

Gli immobili sono di proprietà per diritti pari ad 1/2 dell'intero, della società ***** , con sede in ***** , codice fiscale *****.

L'unità immobiliare oggetto di stima è pervenuta, oltre a maggiore consistenza, alla società esecutata, per edificazione su terreno (distinto al C.T. al foglio 34, particelle 388 - 389 - 390 per mq 1.130) acquistato in forza dell'atto di vendita a rog. Not. L. De Galitiis del 17/02/1989, rep. 22792, trascritto in data 22/02/1989, al n° 1536 di formalità, dal sig. *****.

Si precisa che le unità immobiliari oggetto di pignoramento derivano dalla soppressione del sub.4 (alienato, per diritti pari ad 1/2 della proprietà all'attuale cointestataria con atto a rog. Not. Buta del 12/07/2000, trascritto in data 3/7/2000, al n° 5620 di formalità). Il sub. 4 era un bene comune non censibile ai subb. 53 - 57 - 30 - 31 - 32).

CONFINI

Le unità immobiliari confinano con proprietà *****, area condominiale, proprietà ***** e *****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area esterna	21,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie sopra indicata è da intendersi quali indicativa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	1016	73		F4					T	
	34	1016	74		F4					T	

Corrispondenza catastale

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società *****, con sede in ***** , codice fiscale ***** , proprietà 1/1.

Il sub. 65 deriva dal sub. 25.

Il sub. 69 deriva dalla fusione dei subb. 66 e 68.

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI

PUNTO A)

1) Istanza di vendita.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 21/04/2016 (registrata in data 26/04/2016).

2) Avviso ai creditori iscritti (ex art. 498 C.P.C.)

Non è presente nel fascicolo telematico, l'avviso ai creditori iscritti.

3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

E' presente nel fascicolo, la relazione notarile del Not. I. De Benedittis del 27/07/2016, depositata in data 23/08/2016 (registrazione del 25/07/2016).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento

Repertorio n° 968, del 7/03/2016, trascritto in data 11/03/2016, al n° 2305 di formalità, a favore del sig. *****.

2) Ubicazione degli immobili pignorati.

Tutti nel territorio provinciale di Teramo.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento (riportarti nella nota della trascrizione)

Piena proprietà:

-Catasto Fabbricati del comune di Notaresco, foglio 29, particella 1146, subb. 17-20;

-Catasto Fabbricati del comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 65 – 69 – 2, foglio 52, particella 893, foglio 34, particella 291, sub. 10, foglio 55, particella 361, sub. 11, foglio 54, particella 140, sub. 127 – 3, foglio 47, particella 1405, sub. 39.

Diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero:

- Catasto fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 34, particella 1016, subb. 73 - 74.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali" ed alle visure catastali storiche allegate.

PUNTO C)

1) Visure ipotecarie e catastali

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

2) Crediti fondiari

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia anche riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti" del presente elaborato peritale.

PUNTO E)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarietà".

2) Continuità delle trascrizioni.

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarietà".

PUNTO G)

1) Si faccia riferimento ai paragrafi "Situazione Edilizia" e "Situazione Urbanistica".

2) Le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente, nel caso fossero sanabili sulla base di quanto previsto dalla vigente normativa (Legge 47/85 e ss.mm.ii, D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii, ecc.) Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero in contrasto con gli strumenti urbanistici sia al momento della realizzazione che al momento della richiesta dell'istanza di sanatoria, le stesse dovranno essere demolite e, quindi, si dovrà ripristinare lo stato autorizzato, a cura, oneri e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO I)

1) Vincoli ed oneri giuridici

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

PUNTO N)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarietà del Bene", "Vicoli ed Oneri

Condominiali",

PUNTO O)

Per la determinazione del valore commerciale della proprietà degli immobili, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (ove necessario) e/o per la sanatoria delle difformità (ove necessario), le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili/convenzioni edilizie/urbanistiche trascritte, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/convenzioni edilizie, ecc..

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono soggetti a tassazione come per legge.

PARTI COMUNI

Si faccia riferimento all'elaborato planimetrico ed a quanti riportato nel paragrafo "Titolarietà".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le aree sono pavimentate con materiale lapideo.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 12/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 11/03/2016

Reg. gen. 3348 - Reg. part. 2305

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Note: Il pignoramento immobiliare grava su maggiore consistenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

edilizi abilitativi:

- Autorizzazione in sanatoria n° 106/93 del 9/11/1993;
- Concessione Edilizia n° 238/96 del 3/09/1996;
- Concessione Edilizia n° 75/97 del 21/03/1997;
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n° 54/97 del 7/08/1997;
- Concessione Edilizia n° 37/98;
- Concessione Edilizia n° 32/99 del 19/02/1999;
- Concessione Edilizia n° 249/99 del 8/10/1999;
- Concessione Edilizia n° 144 del 21/06/2001;
- Autorizzazione n° 21 del 14/06/2001.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stanti la natura e le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita in più lotti.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Notaresco (TE) - Via Giardino
Appartamento di civile abitazione al piano secondo di fabbricato sito in comune di Notaresco, Via Giardino. L'appartamento si compone di un ingresso/sala/angolo cottura, disimpegno area notte, n° 2 camere, un bagno ed un balcone a livello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1146, Sub. 17, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 62.890,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Notaresco (TE) - Via Giardino	66,20 mq	950,00 €/mq	€ 62.890,00	100,00	€ 62.890,00
Valore di stima:					€ 62.890,00

Valore di stima: € 62.890,00

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 44.023,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 44.100,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Notaresco (TE) - Via Giardino
Appartamento al piano quarto (sottotetto) di fabbricato sito in comune di Notaresco, Via Giardino. L'appartamento si compone di un ingresso/cucina, una camera, un bagno, n° 2 locali ripostiglio ed un terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1146, Sub. 22, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 71.485,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Notaresco (TE) - Via Giardino	84,10 mq	850,00 €/mq	€ 71.485,00	100,00	€ 71.485,00
Valore di stima:					€ 71.485,00

Valore di stima: € 71.485,00

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 50.039,50

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 50.100,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - Lungomare Roma - Via C. Colombo
Aree urbane della superficie catastale complessiva di mq 73, site in comune di Roseto degli Abruzzi, lungomare Roma, Via C. Colombo. Le unità immobiliari oggetto di stima, pavimentate con materiale antigelivo, site sul Lungomare Roma e su Via C. Colombo, sono composte da aree pedonali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1016, Sub. 27, Categoria F1 - Fg. 34, Part. 1016, Sub. 65, Categoria F1 - Fg. 34, Part. 1016, Sub. 69, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 7.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Area urbana Roseto degli Abruzzi (TE) - Lungomare Roma - Via C. Colombo	73,00 mq	100,00 €/mq	€ 7.300,00	100,00	€ 7.300,00
Valore di stima:					€ 7.300,00

Valore di stima: € 7.300,00

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 5.110,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 5.100,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Fabbricato industriale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Piane Vomano
Opificio industriale sito in comune di Roseto degli Abruzzi, contrada Piane Vomano. L'opificio è composto da un piano terra adibito a locali per la produzione, per ricerca e collaudo ed uffici, un piano primo adibito ad uffici ed un piano secondo ad uso locali di sgombero. L'opificio gode di area di pertinenza in parte scoperta (pavimentata con battuto di cemento), parte coperta con tettoie. Su tutto il perimetro, l'area di pertinenza del fabbricato è recintata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 893, Zc. 2, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 1.163.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato industriale Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Piane Vomano	1225,00 mq	950,00 €/mq	€ 1.163.750,00	100,00	€ 1.163.750,00
Valore di stima:					€ 1.163.750,00

Valore di stima: € 1.163.750,00

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 814.625,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 815.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 5

- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Nazionale n° 140 bis
Appartamento di civile abitazione al piano primo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Nazionale n° 140 bis. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, non è recente edificazione. L'appartamento si compone un ingresso/sala, un disimpegno, n° 2 camere, un bagno ed un balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 291, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 115.650,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Nazionale n° 140 bis	77,10 mq	1.500,00 €/mq	€ 115.650,00	100,00	€ 115.650,00
Valore di stima:					€ 115.650,00

Valore di stima: € 115.650,00

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 80.955,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 81.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 6

- Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Mavone
Appartamento di civile abitazione al piano terra con annessi locali al piano seminterrato ed area esterna, di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Mavone. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente è stato ultimato nell'anno 2004. L'appartamento si compone di un ingresso/sala, un disimpegno, n° 2 camere, un bagno al piano terra e da un locale magazzino adibito a taverna con bagno al piano interrato, oltre a balcone al piano terra e corte esclusiva esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 361, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 166.720,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Mavone	104,20 mq	1.600,00 €/mq	€ 166.720,00	100,00	€ 166.720,00
Valore di stima:					€ 166.720,00

Valore di stima: € 166.720,00

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 116.704,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 116.700,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 7

- Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Nazionale n° 518
 Locale tempo libero al piano interrato con annessi vano scala ed aree esterne al piano terra, il tutto in fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Nazionale n° 518. Il locale commerciale al piano interrato si compone di un'ampia sala con annessi servizi igienici, locale cucina con servizi, disimpegno, n° 2 ripostigli, locale tecnico e vano scala.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 140, Sub. 31, Zc. 1, Categoria D8
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 560.160,00
 N.B. A cura e spese della parte acquirente sarà la verifica d'uso che se ne intendesse fare, l'ottenimento del relativo Certificato di Prevenzione Incendi dei Vigili del Fuoco ove possibile, oltre tutte le altre necessarie autorizzazioni come meglio descritto nel Certificato di Agibilità parziale rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi N. 24/08 - Prat. Egilizia N. 573/2005/U.T. e facente parte degli allegati

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Locale commerciale Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Nazionale n° 518	622,40 mq	900,00 €/mq	€ 560.160,00	100,00	€ 560.160,00
				Valore di stima:	€ 560.160,00

Valore di stima: € 560.160,00

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 392.112,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 392.200,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 8

- Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Nazionale n° 518
 Ufficio con annesso portico attualmente adibiti a civile abitazione al piano secondo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Nazionale n° 518. I locali sono attualmente adibiti a ingresso/soggiorno/cucina/disimpegno, n° 3 camere, n° 2 bagni e portico.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 140, Sub. 127, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 176.640,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Ufficio Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Nazionale n° 518	110,40 mq	1.600,00 €/mq	€ 176.640,00	100,00	€ 176.640,00
				Valore di stima:	€ 176.640,00

Valore di stima: € 176.640,00

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 123.648,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 123.700,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Lombardia
 Locale deposito al piano interrato di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Lombardia, attualmente adibito ad ufficio. L'immobile si compone di un ingresso, un bagno, e n° 4 vani.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 1405, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 91.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Deposito Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Lombardia	130,00 mq	700,00 €/mq	€ 91.000,00	100,00	€ 91.000,00
Valore di stima:					€ 91.000,00

Valore di stima: € 91.000,00

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 63.700,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 63.700,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - Lungomare Roma - Via C. Colombo
 Diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero su area esterna (b.c.n.c.), sita in comune di Roseto degli Abruzzi tra il lungomare Roma e Via C. Colombo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1016, Sub. 73, Categoria F4 - Fg. 34, Part. 1016, Sub. 74, Categoria F4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 1.050,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Area urbana Roseto degli Abruzzi (TE) - Lungomare Roma - Via C. Colombo	21,00 mq	100,00 €/mq	€ 2.100,00	50,00	€ 1.050,00
Valore di stima:					€ 1.050,00

Valore di stima: € 1.050,00

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 735,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 700,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto 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 21/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Paolo Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- Altri allegati - 1) Inquadramento territoriale LOTTI NN° 1-2*
- Altri allegati - 2) Documentazione catastale LOTTO N° 1*
- Altri allegati - 3) Documentazione comunale LOTTI NN° 1-2*
- Altri allegati - 4) Documentazione fotografica LOTTO N° 1*
- Altri allegati - 5) Contratto di locazione LOTTO N° 1*
- Altri allegati - 6) Documentazione catastale LOTTO N° 2*
- Altri allegati - 7) Documentazione fotografica LOTTO N° 2*
- Altri allegati - 8) Contratto di locazione LOTTO N° 2*
- Altri allegati - 9) Inquadramento territoriale LOTTI NN°3-10*
- Altri allegati - 10) Documentazione catastale LOTTO N° 3*
- Altri allegati - 11) Documentazione comunale LOTTI NN°3-10*
- Altri allegati - 12) Documentazione fotografica LOTTO N° 3*
- Altri allegati - 13) Inquadramento territoriale LOTTO N°4*
- Altri allegati - 14) Documentazione catastale LOTTO N° 4*
- Altri allegati - 15) Documentazione comunale LOTTO N°4*
- Altri allegati - 16) Documentazione fotografica LOTTO N° 4*
- Altri allegati - 17) Contratto di locazione LOTTO N° 4*
- Altri allegati - 18) Inquadramento territoriale LOTTO N°5*
- Altri allegati - 19) Documentazione catastale LOTTO N° 5*
- Altri allegati - 20) Documentazione comunale LOTTO N°5*
- Altri allegati - 21) Documentazione fotografica LOTTO N° 5*
- Altri allegati - 22) Contratto di locazione LOTTO N° 5*
- Altri allegati - 23) Inquadramento territoriale LOTTO N°6*
- Altri allegati - 24) Documentazione catastale LOTTO N°5*
- Altri allegati - 25) Documentazione comunale LOTTO N° 6*
- Altri allegati - 26) Documentazione fotografica LOTTO N° 6*
- Altri allegati - 27) Inquadramento territoriale LOTTI NN°7-8*
- Altri allegati - 28) Documentazione catastale LOTTO N°7*
- Altri allegati - 29) Documentazione comunale LOTTI NN°7-8*
- Altri allegati - 30) Documentazione fotografica LOTTO N° 7*
- Altri allegati - 31) Documentazione catastale LOTTO N°8*
- Altri allegati - 32) Contratto di locazione LOTTO N° 8*
- Altri allegati - 33) Documentazione fotografica LOTTO N°8*
- Altri allegati - 34) Inquadramento territoriale LOTTO N°9*
- Altri allegati - 35) Documentazione catastale LOTTO N°9*
- Altri allegati - 36) Documentazione comunale LOTTO N°9*
- Altri allegati - 37) Documentazione fotografica LOTTO N° 9*
- Altri allegati - 38) Documentazione catastale LOTTO N° 10*
- Altri allegati - 39) Relazione notarile ed ispezioni presso la Conservatoria RR.II.*