

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Alfonsi Emidio, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Lotto 1.....	9
Descrizione.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini.....	17
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali.....	19
Precisazioni.....	19
Patti.....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20



Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali .....	23
Lotto 3.....	24
Descrizione.....	24
Completezza documentazione ex art. 567 .....	24
Titolarità .....	24
Confini .....	24
Consistenza .....	25
Cronistoria Dati Catastali .....	25
Dati Catastali .....	26
Precisazioni.....	26
Patti .....	26
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione .....	27
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali .....	30
Lotto 4.....	31
Descrizione.....	31
Completezza documentazione ex art. 567 .....	31
Titolarità .....	31
Confini .....	31
Consistenza .....	32
Cronistoria Dati Catastali .....	32
Dati Catastali .....	33
Precisazioni.....	33
Patti .....	33
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione .....	34
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali .....	37
Lotto 5 .....	38
Descrizione.....	38
Completezza documentazione ex art. 567 .....	38
Titolarità .....	38
Confini .....	39
Consistenza .....	39
Cronistoria Dati Catastali .....	39
Dati Catastali .....	40
Precisazioni.....	40
Patti .....	41
Stato conservativo.....	41
Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione .....	42
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali .....	44
Lotto 6 .....	45
Descrizione.....	45
Completezza documentazione ex art. 567 .....	45
Titolarità .....	45
Confini .....	46
Consistenza .....	46
Cronistoria Dati Catastali .....	46
Dati Catastali .....	47
Precisazioni.....	47
Patti .....	48
Stato conservativo.....	48



Parti Comuni.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione .....	49
Provenienze Ventennali.....	49
Formalità pregiudizievoli.....	49
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	51
Vincoli od oneri condominiali .....	51
Lotto 7 .....	52
Descrizione.....	52
Completezza documentazione ex art. 567 .....	52
Titolarità .....	52
Confini .....	52
Consistenza .....	53
Cronistoria Dati Catastali .....	53
Dati Catastali .....	54
Precisazioni.....	54
Patti .....	54
Stato conservativo.....	54
Parti Comuni.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione .....	55
Provenienze Ventennali.....	56
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	57
Regolarità edilizia.....	57
Vincoli od oneri condominiali .....	58
Lotto 8.....	59
Descrizione.....	59
Completezza documentazione ex art. 567 .....	59
Titolarità .....	59
Confini .....	60
Consistenza .....	60
Cronistoria Dati Catastali .....	60
Dati Catastali .....	61
Precisazioni.....	61



Patti .....	61
Stato conservativo.....	61
Parti Comuni.....	62
Servitù, censo, livello, usi civici.....	62
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Stato di occupazione .....	63
Provenienze Ventennali.....	63
Formalità pregiudizievoli.....	63
Normativa urbanistica.....	64
Regolarità edilizia.....	64
Vincoli od oneri condominiali .....	65
<b>Lotto 9</b> .....	<b>66</b>
Descrizione.....	66
Completezza documentazione ex art. 567 .....	66
Titolarità .....	66
Confini.....	66
Consistenza .....	67
Cronistoria Dati Catastali .....	67
Dati Catastali .....	68
Precisazioni.....	68
Patti .....	68
Stato conservativo.....	68
Parti Comuni.....	69
Servitù, censo, livello, usi civici.....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	69
Stato di occupazione .....	69
Provenienze Ventennali.....	69
Formalità pregiudizievoli.....	70
Normativa urbanistica.....	71
Regolarità edilizia.....	71
Vincoli od oneri condominiali .....	72
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>73</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>73</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>74</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>76</b>
<b>Lotto 4</b> .....	<b>78</b>
<b>Lotto 5</b> .....	<b>79</b>
<b>Lotto 6</b> .....	<b>81</b>



<b>Lotto 7</b> .....	83
<b>Lotto 8</b> .....	84
<b>Lotto 9</b> .....	86
Riserve e particolarità da segnalare .....	88
Riepilogo bando d'asta.....	90
<b>Lotto 1</b> .....	90
<b>Lotto 2</b> .....	90
<b>Lotto 3</b> .....	90
<b>Lotto 4</b> .....	91
<b>Lotto 5</b> .....	91
<b>Lotto 6</b> .....	91
<b>Lotto 7</b> .....	91
<b>Lotto 8</b> .....	92
<b>Lotto 9</b> .....	92
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2019 del R.G.E. ....	93
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 126.000,00</b> .....	93
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 155.000,00</b> .....	93
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 147.000,00</b> .....	94
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 296.000,00</b> .....	94
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 167.000,00</b> .....	95
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 218.000,00</b> .....	96
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 235.000,00</b> .....	96
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 1.012.000,00</b> .....	97
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 515.000,00</b> .....	97
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	99
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1 .....	99
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1 .....	99
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1 .....	100
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1 .....	101
<b>Bene N° 5</b> - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1 .....	102
<b>Bene N° 6</b> - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1 .....	103
<b>Bene N° 7</b> - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1 .....	103
<b>Bene N° 8</b> - Supermercato ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T .....	104
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T .....	105



## INCARICO

---

All'udienza del 17/09/2019, il sottoscritto Ing. Alfonsi Emidio, con studio in Corso Adriatico, 290 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email [studiotecnicoalfonsi@tiscali.it](mailto:studiotecnicoalfonsi@tiscali.it), PEC [emidio.alfonsi@ingte.it](mailto:emidio.alfonsi@ingte.it), Tel. 0861 841601, Fax 0861 841601, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1 (Coord. Geografiche: LAT.42,804531 - LONG.13,935342)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1 (Coord. Geografiche: LAT.42,804531 - LONG. 13,935342)
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1 (Coord. Geografiche: LAT. 42,804531 - LONG. 13,935342)
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1 (Coord. Geografiche: LAT. 42,804531 - LONG. 13,935342)
- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1 (Coord. Geografiche: LAT. 42,804531 - LONG. 13,935342)
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1 (Coord. Geografiche: LAT. 42,804531 - LONG. 13,935342)
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1 (Coord. Geografiche: LAT. 42,814531 - LONG. 13,935342)
- **Bene N° 8** - Supermercato ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T (Coord. Geografiche: LAT. 42,804531 - LONG. 13,935342 )
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T (Coord. Geografiche: LAT. 42,804531 - LONG. 13,935342)





## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1

### DESCRIZIONE

---

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti.

L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

- Atto di precetto notificato in data 21.02.2019;
- Atto di Pignoramento immobiliare notificato in data 14.04.2019 e depositato in data 28.05.2019;
- Istanza di vendita depositata in data 21.06.2019;
- Nota di trascrizione pignoramento depositato in data 28/06/2019 con timbro di attestazione della non esistenza di precedenti pignoramenti a firma del Conservatore dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Teramo;
- Certificazione notarile Ex art. 567 c.p.c. per notaio Ambrogio Romano già di Benevento depositato in data 17.09.2019;

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---



L'immobile confina a Nord, Est ed Ovest con aree comuni e a Sud con immobile della stessa ditta (sub. 2)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
COMMERCIALE	61,78 mq	118,46 mq	0,66	78,38 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,38 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Essendo il lotto formato da un immobile commerciale con annesso porticato esclusivo e balcone esclusivo il calcolo della superficie lorda commerciale (Suc) è stato effettuato sommando la superficie lorda dell'immobile commerciabile con la superficie ragguagliata del porticato e balcone esclusivi moltiplicato per un coefficiente pari a 0,20. IL coefficiente applicato per il calcolo della superficie convenzionale è pari al rapporto Superficie commerciale / Superficie lorda totale

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1994 al 09/09/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2257 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.19 Reddito dominicale € 18,94 Reddito agrario € 15,55
Dal 09/09/1997 al 10/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2528 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.98 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 15,43
Dal 10/02/2010 al 08/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 3627 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.26.15
Dal 08/03/2010 al 18/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3627, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 63 mq Rendita € 1.552,00 Piano 1



- Si precisa che la particella 3627 al Catasto Terreni è stata costituita mediante tipo mappale n. 32205.1/2010 del 10/02/2010.

- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	3627	1	1	C1	3	63	70 mq	1552 €	1		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Tortoreto in zona centrale, in luogo di interesse residenziale, balneare. Risulta ben servito in quanto prospiciente la strada statale Adriatica SS 16, ed è ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità ed a poche centinaia di metri dal mare. L'esposizione è buona, soleggiato, riparato dalle sorgenti inquinanti, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con buona manutenzione delle strade. Le condizioni climatiche sono quelle tipiche della fascia litoranea adriatica, con inverni miti ed estati calde.

## PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione

### ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche:

- 1) Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido.
- 2) Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. E' facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val



Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova.

3) Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno.

4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi.

Intrinseche:

1) Accessibilità : Buona.

2) Funzionalità generale: Buona.

3) Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma.

4) Grado di finitura: Buono.

5) Grado di manutenzione: Buono.

6) Esposizione : Buona.

7) Salubrità: Buona.

Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, sono costituite da beni comuni non censibili riportati in catasto fabbricati al foglio 19 particella 3627 sub 12, 3627 sub 13 e 3627 sub 14 ben individuati nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, ufficio del Territorio ed allegato al presente elaborato peritale e così distinti:

- area a parcheggio comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 12);
- locali tecnici-area-vano scala e ascensore comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 13);
- area di passaggio e scala, individuato con la particella 3627 sub 14;

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazione in c.a. superficiale a travi rovesce; La struttura in elevazione, in c.a. normale, è costituita da travi tra loro solidali che costituiscono una maglia tridimensionale di telai; I solai sono di tipo misto laterizio e travetti c.a.p. e del tipo alveolare; Copertura piana coibentata; Altezza interna utile 3.00 m.; La tamponatura esterna dello spessore di cm. 30 è in laterizio; Gli sporti sono in c.a. alleggeriti con laterizio forato; Infissi in alluminio; Impianto elettrico sottotraccia. Porticato e balcone esclusivo

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/04/2016
- Scadenza contratto: 28/02/2022

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1997 al 04/10/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Costantini Andrea	05/11/1988	30928	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	18/11/1988	11522	8159
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	25/11/1988	2713			
Dal 04/06/2006 al 18/02/2020	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ciampini Biagio	04/06/2006	221408	44583
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Teramo	06/10/2006	19183	11059
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/11/2006  
Reg. gen. 22515 - Reg. part. 5936  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.000.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 23/11/2006  
N° repertorio: 222041  
N° raccolta: 45074

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/06/2019  
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 17/12/2010  
Reg. gen. 20760 - Reg. part. 3318  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio della conservatoria dei RR.II. si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'indicare nel decreto di trasferimento le formalità pregiudizievoli da cancellare e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in totale pari ad euro 330,00 circa.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato realizzato in base ai titoli edilizi di seguito riportati:

- permesso di costruire n. 175/2006 del 06 novembre 2006;
- permesso di costruire n. 21/2008 del 01 febbraio 2008;
- permesso di costruire n. 146/2008 del 12 agosto 2008;
- permesso di costruire n. 136/2009 del 08 settembre 2009;

- In data 09 marzo 2010 prot. n. 6213/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 25/10;
- In data 17 maggio 2010 prot. n. 10271/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 47/10;
- In data 22 settembre 2010 prot. n. 22624/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 99/10;

Tutte le autorizzazioni edilizie sopra riportate sono state rilasciate dalla competente autorità del comune di Tortoreto.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità apprezzabili tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai permessi di costruire, pertanto esiste conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato.

Per ciò che attiene agli impianti, per quanto potuto accertare, essi risultano funzionanti e conformi alle norme in materia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono stati accertati vincoli od oneri condominiali, non essendo stato redatto apposito regolamento di condominio.





## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1

### DESCRIZIONE

---

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti.

L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

- Atto di precetto notificato in data 21.02.2019;
- Atto di Pignoramento immobiliare notificato in data 14.04.2019 e depositato in data 28.05.2019;
- Istanza di vendita depositata in data 21.06.2019;
- Nota di trascrizione pignoramento depositato in data 28/06/2019 con timbro di attestazione della non esistenza di precedenti pignoramenti a firma del Conservatore dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Teramo;
- Certificazione notarile Ex art. 567 c.p.c. per notaio Ambrogio Romano già di Benevento depositato in data 17.09.2019;

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---



L'immobile confina a Est ed Ovest con aree comuni e a Nord con immobile della stessa ditta (sub. 1) e a Sud con immobile di altra proprietà (Sub.16)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
COMMERCIALE	85,28 mq	118,73 mq	0,81	96,03 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,03 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,03 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Essendo il lotto formato da un immobile commerciale con annesso porticato esclusivo e balcone esclusivo il calcolo della superficie lorda commerciale (Suc) è stato effettuato sommando la superficie lorda dell'immobile commerciabile con la superficie raggugliata del porticato e balcone esclusivi moltiplicato per un coefficiente pari a 0,20. IL coefficiente applicato per il calcolo della superficie convenzionale è pari al rapporto Superficie commerciale / Superficie lorda totale

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1994 al 09/09/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2257 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.19 Reddito dominicale € 18,94 Reddito agrario € 15,55
Dal 09/09/1997 al 10/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2528 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.98 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 15,43
Dal 10/02/2010 al 08/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 3627 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.26.15
Dal 08/03/2010 al 18/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3627, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 67 mq Rendita € 1.650,54



		Piano 1
--	--	---------

- Si precisa che la particella 3627 al Catasto Terreni è stata costituita mediante tipo mappale n. 32205.1/2010 del 10/02/2010.

- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	3627	2	1	C1	3	67	72 mq	1650,54 €	1		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Tortoreto in zona centrale, in luogo di interesse residenziale, balneare. Risulta ben servito in quanto prospiciente la strada statale Adriatica SS 16, ed è ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità ed a poche centinaia di metri dal mare. L'esposizione è buona, soleggiato, riparato dalle sorgenti inquinanti, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con buona manutenzione delle strade. Le condizioni climatiche sono quelle tipiche della fascia litoranea adriatica, con inverni miti ed estati calde.

## PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione

### ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche:



1) Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido.

2) Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. È facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova.

3) Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno.

4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi.

Intrinseche:

1) Accessibilità: Buona.

2) Funzionalità generale: Buona.

3) Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma.

4) Grado di finitura: Buono.

5) Grado di manutenzione: Buono.

6) Esposizione: Buona.

7) Salubrità: Buona.

Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, sono costituite da beni comuni non censibili riportati in catasto fabbricati al foglio 19 particella 3627 sub 12, 3627 sub 13 e 3627 sub 14 ben individuati nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, ufficio del Territorio ed allegato al presente elaborato peritale e così distinti:

- area a parcheggio comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 12);
- locali tecnici-area-vano scala e ascensore comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 13);
- area di passaggio e scala, individuato con la particella 3627 sub 14;

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazione in c.a. superficiale a travi rovesce; La struttura in elevazione, in c.a. normale, è costituita da travi tra loro solidali che costituiscono una maglia tridimensionale di telai; I solai sono di tipo misto laterizio e travetti c.a.p. e del tipo alveolare; Copertura piana coibentata; Altezza interna utile 3.00 m.; La tamponatura esterna dello spessore di cm. 30 è in laterizio; Gli sporti sono in c.a. alleggeriti con laterizio forato; Infissi in alluminio; Impianto elettrico sottotraccia. Porticato e balcone esclusivo

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/11/2016
- Scadenza contratto: 30/11/2022

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 600,00

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In merito alla PROVENIENZA VENTENNALE si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Provenienza ventennale, LOTTO N°1 - Negozio".

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/11/2006  
Reg. gen. 22515 - Reg. part. 5936  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.000.000,00



Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 23/11/2006  
N° repertorio: 222041  
N° raccolta: 45074

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/06/2019  
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 17/12/2010  
Reg. gen. 20760 - Reg. part. 3318  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio della conservatoria dei RR.II. si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'indicare nel decreto di trasferimento le formalità pregiudizievoli da cancellare e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in totale pari ad euro 330,00 circa.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato realizzato in base ai titoli edilizi di seguito riportati:

- permesso di costruire n. 175/2006 del 06 novembre 2006;
- permesso di costruire n. 21/2008 del 01 febbraio 2008;
- permesso di costruire n. 146/2008 del 12 agosto 2008;
- permesso di costruire n. 136/2009 del 08 settembre 2009;

- In data 09 marzo 2010 prot. n. 6213/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 25/10;
- In data 17 maggio 2010 prot. n. 10271/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 47/10;
- In data 22 settembre 2010 prot. n. 22624/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 99/10;

Tutte le autorizzazioni edilizie sopra riportate sono state rilasciate dalla competente autorità del comune di Tortoreto.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità apprezzabili tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai permessi di costruire, pertanto esiste conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato.

Per ciò che attiene agli impianti, per quanto potuto accertare, essi risultano funzionanti e conformi alle norme in materia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono stati accertati vincoli od oneri condominiali, non essendo stato redatto apposito regolamento di condominio.



## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1

### DESCRIZIONE

---

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti.

L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

- Atto di precetto notificato in data 21.02.2019;
- Atto di Pignoramento immobiliare notificato in data 14.04.2019 e depositato in data 28.05.2019;
- Istanza di vendita depositata in data 21.06.2019;
- Nota di trascrizione pignoramento depositato in data 28/06/2019 con timbro di attestazione della non esistenza di precedenti pignoramenti a firma del Conservatore dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Teramo;
- Certificazione notarile Ex art. 567 c.p.c. per notaio Ambrogio Romano già di Benevento depositato in data 17.09.2019;

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---





L'immobile confina a Est ed Ovest con aree comuni e a Sud con immobile della stessa ditta (sub. 15) e a Nord con immobile di altra proprietà (Sub.16)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
COMMERCIALE	79,49 mq	112,29 mq	0,81	91,18 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>91,18 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>91,18 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Essendo il lotto formato da un immobile commerciale con annesso porticato esclusivo e balcone esclusivo il calcolo della superficie lorda commerciale (Suc) è stato effettuato sommando la superficie lorda dell'immobile commerciabile con la superficie agguagliata del porticato e balcone esclusivi moltiplicato per un coefficiente pari a 0,20. IL coefficiente applicato per il calcolo della superficie convenzionale è pari al rapporto Superficie commerciale / Superficie lorda totale

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1994 al 09/09/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2527 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.19 Reddito dominicale € 18,94 Reddito agrario € 15,55
Dal 09/09/1997 al 10/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2528 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.98 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 15,43
Dal 10/02/2010 al 08/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 3627 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.26.15
Dal 08/03/2010 al 18/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3627, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 84 Superficie catastale 87 mq Rendita € 2.069,34



		Piano 1
--	--	---------

- Si precisa che la particella 3627 al Catasto Terreni è stata costituita mediante tipo mappale n. 32205.1/2010 del 10/02/2010.
- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3627	4	1	C1	3	84	87 mq	2069,34 €	1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Tortoreto in zona centrale, in luogo di interesse residenziale, balneare. Risulta ben servito in quanto prospiciente la strada statale Adriatica SS 16, ed è ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità ed a poche centinaia di metri dal mare. L'esposizione è buona, soleggiato, riparato dalle sorgenti inquinanti, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con buona manutenzione delle strade. Le condizioni climatiche sono quelle tipiche della fascia litoranea adriatica, con inverni miti ed estati calde.

## PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione

### ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche:

- 1) Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che



conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido.

2) Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. È facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova.

3) Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno.

4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi.

Intrinseche:

1) Accessibilità: Buona.

2) Funzionalità generale: Buona.

3) Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma.

4) Grado di finitura: Buono.

5) Grado di manutenzione: Buono.

6) Esposizione: Buona.

7) Salubrità: Buona.

Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, sono costituite da beni comuni non censibili riportati in catasto fabbricati al foglio 19 particella 3627 sub 12, 3627 sub 13 e 3627 sub 14 ben individuati nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, ufficio del Territorio ed allegato al presente elaborato peritale e così distinti:

- area a parcheggio comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 12);
- locali tecnici-area-vano scala e ascensore comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 13);
- area di passaggio e scala, individuato con la particella 3627 sub 14;

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazione in c.a. superficiale a travi rovesce; La struttura in elevazione, in c.a. normale, è costituita da travi tra loro solidali che costituiscono una maglia tridimensionale di telai; I solai sono di tipo misto laterizio e travetti c.a.p. e del tipo alveolare; Copertura piana coibentata; Altezza interna utile 3.00 m.; La tamponatura esterna dello spessore di cm. 30 è in laterizio; Gli sporti sono in c.a. alleggeriti con laterizio forato; Infissi in alluminio; Impianto elettrico sottotraccia. Porticato e balcone esclusivo

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/06/2016
- Scadenza contratto: 31/05/2022

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 655,74

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In merito alla PROVENIENZA VENTENNALE si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Provenienza ventennale, LOTTO N°1

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 03/11/2008  
Reg. gen. 18714 - Reg. part. 3795  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 31/10/2008  
N° repertorio: 230345  
N° raccolta: 50895



## **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 11/06/2019

Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

## **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Teramo il 22/12/2010

Reg. gen. 21000 - Reg. part. 3396

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio della conservatoria dei RR.II. si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'indicare nel decreto di trasferimento le formalità pregiudizievoli da cancellare e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in totale pari ad euro 330,00 circa.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato realizzato in base ai titoli edilizi di seguito riportati:

- permesso di costruire n. 175/2006 del 06 novembre 2006;
- permesso di costruire n. 21/2008 del 01 febbraio 2008;



- permesso di costruire n. 146/2008 del 12 agosto 2008;
- permesso di costruire n. 136/2009 del 08 settembre 2009;
  
- In data 09 marzo 2010 prot. n. 6213/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 25/10;
- In data 17 maggio 2010 prot. n. 10271/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 47/10;
- In data 22 settembre 2010 prot. n. 22624/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 99/10;

Tutte le autorizzazioni edilizie sopra riportate sono state rilasciate dalla competente autorità del comune di Tortoreto.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità apprezzabili tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai permessi di costruire, pertanto esiste conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato.

Per ciò che attiene agli impianti, per quanto potuto accertare, essi risultano funzionanti e conformi alle norme in materia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono stati accertati vincoli od oneri condominiali, non essendo stato redatto apposito regolamento di condominio.



## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1

### DESCRIZIONE

---

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti.

L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente non è occupato

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

- Atto di precetto notificato in data 21.02.2019;
- Atto di Pignoramento immobiliare notificato in data 14.04.2019 e depositato in data 28.05.2019;
- Istanza di vendita depositata in data 21.06.2019;
- Nota di trascrizione pignoramento depositato in data 28/06/2019 con timbro di attestazione della non esistenza di precedenti pignoramenti a firma del Conservatore dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Teramo;
- Certificazione notarile Ex art. 567 c.p.c. per notaio Ambrogio Romano già di Benevento depositato in data 17.09.2019;

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---



L'immobile confina a Est ed Ovest con aree comuni e a Nord e a Sud con immobile della stessa ditta (sub. 4 - sub.18)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
COMMERCIALE	163,39 mq	229,51 mq	0,80	183,34 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>183,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>183,34 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Essendo il lotto formato da un immobile commerciale con annesso porticato esclusivo e balcone esclusivo il calcolo della superficie lorda commerciale (Suc) è stato effettuato sommando la superficie lorda dell'immobile commerciabile con la superficie agguagliata del porticato e balcone esclusivi moltiplicato per un coefficiente pari a 0,20. IL coefficiente applicato per il calcolo della superficie convenzionale è pari al rapporto Superficie commerciale / Superficie lorda totale

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1994 al 09/09/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2257 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.19 Reddito dominicale € 18,94 Reddito agrario € 15,55
Dal 09/09/1997 al 10/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2528 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.98 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 15,43
Dal 10/02/2010 al 08/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 3627 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.26.15
Dal 08/03/2010 al 18/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3627, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 121 Superficie catastale 132 mq Rendita € 2.980,83





		Piano 1
--	--	---------

- Si precisa che la particella 3627 al Catasto Terreni è stata costituita mediante tipo mappale n. 32205.1/2010 del 10/02/2010.
- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3627	15	1	C1	3	121	132 mq	2980,83 €	1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Tortoreto in zona centrale, in luogo di interesse residenziale, balneare. Risulta ben servito in quanto prospiciente la strada statale Adriatica SS 16, ed è ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità ed a poche centinaia di metri dal mare. L'esposizione è buona, soleggiato, riparato dalle sorgenti inquinanti, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con buona manutenzione delle strade. Le condizioni climatiche sono quelle tipiche della fascia litoranea adriatica, con inverni miti ed estati calde.

## PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione

### ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche:

- 1) Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che



conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido.

2) Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. È facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova.

3) Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno.

4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi.

Intrinseche:

1) Accessibilità: Buona.

2) Funzionalità generale: Buona.

3) Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma.

4) Grado di finitura: Buono.

5) Grado di manutenzione: Buono.

6) Esposizione: Buona.

7) Salubrità: Buona.

Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, sono costituite da beni comuni non censibili riportati in catasto fabbricati al foglio 19 particella 3627 sub 12, 3627 sub 13 e 3627 sub 14 ben individuati nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, ufficio del Territorio ed allegato al presente elaborato peritale e così distinti:

- area a parcheggio comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 12);
- locali tecnici-area-vano scala e ascensore comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 13);
- area di passaggio e scala, individuato con la particella 3627 sub 14;

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazione in c.a. superficiale a travi rovesce; La struttura in elevazione, in c.a. normale, è costituita da travi tra loro solidali che costituiscono una maglia tridimensionale di telai; I solai sono di tipo misto laterizio e travetti c.a.p. e del tipo alveolare; Copertura piana coibentata; Altezza interna utile 3.00 m.; La tamponatura esterna dello spessore di cm. 30 è in laterizio; Gli sporti sono in c.a. alleggeriti con laterizio forato; Infissi in alluminio; Impianto elettrico sottotraccia. Porticato e balcone esclusivo

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In merito alla PROVENIENZA VENTENNALE si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Provenienza ventennale, LOTTO N°1

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 03/11/2008  
Reg. gen. 18714 - Reg. part. 3795  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 31/10/2008  
N° repertorio: 230345  
N° raccolta: 50895

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/06/2019  
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



## **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Teramo il 22/12/2010

Reg. gen. 21000 - Reg. part. 3396

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio della conservatoria dei RR.II. si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'indicare nel decreto di trasferimento le formalità pregiudizievoli da cancellare e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in totale pari ad euro 330,00 circa.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato realizzato in base ai titoli edilizi di seguito riportati:

- permesso di costruire n. 175/2006 del 06 novembre 2006;
- permesso di costruire n. 21/2008 del 01 febbraio 2008;
- permesso di costruire n. 146/2008 del 12 agosto 2008;
- permesso di costruire n. 136/2009 del 08 settembre 2009;

- In data 09 marzo 2010 prot. n. 6213/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 25/10;
- In data 17 maggio 2010 prot. n. 10271/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 47/10;
- In data 22 settembre 2010 prot. n. 22624/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 99/10;

Tutte le autorizzazioni edilizie sopra riportate sono state rilasciate dalla competente autorità del comune di Tortoreto.



### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità apprezzabili tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai permessi di costruire, pertanto esiste conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato.

Per ciò che attiene agli impianti, per quanto potuto accertare, essi risultano funzionanti e conformi alle norme in materia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono stati accertati vincoli od oneri condominiali, non essendo stato redatto apposito regolamento di condominio.



## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1

### DESCRIZIONE

---

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente non occupato

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

- Atto di precetto notificato in data 21.02.2019;
- Atto di Pignoramento immobiliare notificato in data 14.04.2019 e depositato in data 28.05.2019;
- Istanza di vendita depositata in data 21.06.2019;
- Nota di trascrizione pignoramento depositato in data 28/06/2019 con timbro di attestazione della non esistenza di precedenti pignoramenti a firma del Conservatore dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Teramo;
- Certificazione notarile Ex art. 567 c.p.c. per notaio Ambrogio Romano già di Benevento depositato in data 17.09.2019;

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

L'immobile confina a Est ed Ovest con aree comuni e a Nord e a Sud con immobile della stessa ditta (sub. 15- sub.19)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
COMMERCIALE	87,39 mq	133,92 mq	0,77	103,34 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,34 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Essendo il lotto formato da un immobile commerciale con annesso porticato esclusivo e balcone esclusivo il calcolo della superficie lorda commerciale (Suc) è stato effettuato sommando la superficie lorda dell'immobile commerciabile con la superficie agguagliata del porticato e balcone esclusivi moltiplicato per un coefficiente pari a 0,20. IL coefficiente applicato per il calcolo della superficie convenzionale è pari al rapporto Superficie commerciale / Superficie lorda totale

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1994 al 09/09/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2257 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.19 Reddito dominicale € 18,94 Reddito agrario € 15,55
Dal 09/09/1997 al 10/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2528 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.98 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 15,43
Dal 10/02/2010 al 08/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 3627 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.26.15



Dal 08/03/2010 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3627, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 125 Rendita € 3.079,37 Piano 1
Dal 08/03/2010 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3627, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 91 Rendita € 2.241,78 Piano 1
Dal 05/04/2012 al 02/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3627, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 217 Rendita € 5.345,79 Piano 1
Dal 02/10/2013 al 18/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3627, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 91 Rendita € 2.241,78 Piano 1

- Si precisa che la particella 3627 al Catasto Terreni è stata costituita mediante tipo mappale n. 32205.1/2010 del 10/02/2010;
- La particella 3627 sub 18 è stata creata dal frazionamento della particella 3627 sub 17 a sua volta derivante dalle originarie 3627 sub 7 e 3627 sub 8;
- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3627	18	1	C1	3	91	102 mq	2241,78 €	1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI





Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Tortoreto in zona centrale, in luogo di interesse residenziale, balneare. Risulta ben servito in quanto prospiciente la strada statale Adriatica SS 16, ed è ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità ed a poche centinaia di metri dal mare. L'esposizione è buona, soleggiato, riparato dalle sorgenti inquinanti, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con buona manutenzione delle strade. Le condizioni climatiche sono quelle tipiche della fascia litoranea adriatica, con inverni miti ed estati calde.

## PATTI

---

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione

### ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche:

- 1) Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido.
- 2) Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. È facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova.
- 3) Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi.

Intrinseche:

- 1) Accessibilità: Buona.
- 2) Funzionalità generale: Buona.
- 3) Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma.
- 4) Grado di finitura: Buono.
- 5) Grado di manutenzione: Buono.
- 6) Esposizione: Buona.
- 7) Salubrità: Buona.

Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, sono costituite da beni comuni non censibili riportati in catasto fabbricati al foglio 19 particella 3627 sub 12, 3627 sub 13 e 3627 sub 14 ben individuati nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, ufficio del Territorio ed allegato al presente elaborato peritale e così distinti:

- area a parcheggio comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 12);
- locali tecnici-area-vano scala e ascensore comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 13);
- area di passaggio e scala, individuato con la particella 3627 sub 14;



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazione in c.a. superficiale a travi rovesce;La struttura in elevazione, in c.a. normale, è costituita da travi tra loro solidali che costituiscono una maglia tridimensionale di telai; I solai sono di tipo misto laterizio e travetti c.a.p. e del tipo alveolare; Copertura piana coibentata;Altezza interna utile 3.00 m.;La tamponatura esterna dello spessore di cm. 30 è in laterizio; Gli sporti sono in c.a. alleggeriti con laterizio forato; Infissi in alluminio; Impianto elettrico sottotraccia. Porticato e balcone esclusivo

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In merito alla PROVENIENZA VENTENNALE si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Provenienza ventennale, LOTTO N°1

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 03/11/2008  
Reg. gen. 18714 - Reg. part. 3795  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 31/10/2008  
N° repertorio: 230345  
N° raccolta: 50895

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/06/2019  
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 22/12/2010  
Reg. gen. 21000 - Reg. part. 3396  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio della conservatoria dei RR.II. si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'indicare nel decreto di trasferimento le formalità pregiudizievoli da cancellare e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in totale pari ad euro 330,00 circa.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato realizzato in base ai titoli edilizi di seguito riportati:

- permesso di costruire n. 175/2006 del 06 novembre 2006;
- permesso di costruire n. 21/2008 del 01 febbraio 2008;
- permesso di costruire n. 146/2008 del 12 agosto 2008;
- permesso di costruire n. 136/2009 del 08 settembre 2009;

- In data 09 marzo 2010 prot. n. 6213/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 25/10;
- In data 17 maggio 2010 prot. n. 10271/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 47/10;
- In data 22 settembre 2010 prot. n. 22624/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 99/10;

Tutte le autorizzazioni edilizie sopra riportate sono state rilasciate dalla competente autorità del comune di Tortoreto.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità apprezzabili tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai permessi di costruire, pertanto esiste conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato.

Per ciò che attiene agli impianti, per quanto potuto accertare, essi risultano funzionanti e conformi alle norme in materia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono stati accertati vincoli od oneri condominiali, non essendo stato redatto apposito regolamento di condominio.



## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1

### DESCRIZIONE

---

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti.

L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

- Atto di precetto notificato in data 21.02.2019;
- Atto di Pignoramento immobiliare notificato in data 14.04.2019 e depositato in data 28.05.2019;
- Istanza di vendita depositata in data 21.06.2019;
- Nota di trascrizione pignoramento depositato in data 28/06/2019 con timbro di attestazione della non esistenza di precedenti pignoramenti a firma del Conservatore dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Teramo;
- Certificazione notarile Ex art. 567 c.p.c. per notaio Ambrogio Romano già di Benevento depositato in data 17.09.2019;

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

L'immobile confina a Est ed Ovest con aree comuni e a Nord e a Sud con immobile della stessa ditta (sub. 9 - SUB.19)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
COMMERCIALE	117,75 mq	168,93 mq	0,80	134,90 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>134,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>134,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Essendo il lotto formato da un immobile commerciale con annesso porticato esclusivo e balcone esclusivo il calcolo della superficie lorda commerciale (Suc) è stato effettuato sommando la superficie lorda dell'immobile commerciabile con la superficie agguagliata del porticato e balcone esclusivi moltiplicato per un coefficiente pari a 0,20. IL coefficiente applicato per il calcolo della superficie convenzionale è pari al rapporto Superficie commerciale / Superficie lorda totale

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1994 al 09/09/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2257 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.19 Reddito dominicale € 18,94 Reddito agrario € 15,55
Dal 09/09/1997 al 10/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2528 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.98 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 15,43
Dal 10/02/2010 al 08/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 3627 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.26.15
Dal 08/03/2010 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3627, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 125



		Rendita € 3.079,37 Piano 1
Dal 08/03/2010 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3627, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 91 Rendita € 2.241,78 Piano 1
Dal 05/04/2012 al 02/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3627, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 217 Rendita € 5.345,79 Piano 1
Dal 02/10/2013 al 18/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3627, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 125 Rendita € 3.079,37 Piano 1

- Si precisa che la particella 3627 al Catasto Terreni è stata costituita mediante tipo mappale n. 32205.1/2010 del 10/02/2010;
- La particella 3627 sub 19 è stata creata dal frazionamento della particella 3627 sub 17 a sua volta derivante dalle originarie 3627 sub 7 e 3627 sub 8;
- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3627	19	1	C1	3	125	133 mq	3079,37 €	1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Tortoreto in zona centrale, in luogo di interesse residenziale, balneare. Risulta ben servito in quanto prospiciente la strada statale Adriatica SS 16, ed è ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità ed a poche centinaia di metri dal mare. L'esposizione è buona, soleggiato, riparato dalle sorgenti inquinanti, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con



buona manutenzione delle strade. Le condizioni climatiche sono quelle tipiche della fascia litoranea adriatica, con inverni miti ed estati calde.

## PATTI

---

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione

### ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche:

- 1) Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido.
- 2) Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. È facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova.
- 3) Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi.

Intrinseche:

- 1) Accessibilità: Buona.
- 2) Funzionalità generale: Buona.
- 3) Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma.
- 4) Grado di finitura: Buono.
- 5) Grado di manutenzione: Buono.
- 6) Esposizione: Buona.
- 7) Salubrità: Buona.

Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, sono costituite da beni comuni non censibili riportati in catasto fabbricati al foglio 19 particella 3627 sub 12, 3627 sub 13 e 3627 sub 14 ben individuati nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, ufficio del Territorio ed allegato al presente elaborato peritale e così distinti:

- area a parcheggio comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 12);
- locali tecnici-area-vano scala e ascensore comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 13);
- area di passaggio e scala, individuato con la particella 3627 sub 14;

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---





Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazione in c.a. superficiale a travi rovesce; La struttura in elevazione, in c.a. normale, è costituita da travi tra loro solidali che costituiscono una maglia tridimensionale di telai; I solai sono di tipo misto laterizio e travetti c.a.p. e del tipo alveolare; Copertura piana coibentata; Altezza interna utile 3.00 m.; La tamponatura esterna dello spessore di cm. 30 è in laterizio; Gli sporti sono in c.a. alleggeriti con laterizio forato; Infissi in alluminio; Impianto elettrico sottotraccia. Porticato e balcone esclusivo

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/10/2013
- Scadenza contratto: 30/09/2025

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.100,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In merito alla PROVENIENZA VENTENNALE si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Provenienza ventennale, LOTTO N°1

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/11/2006  
Reg. gen. 22515 - Reg. part. 5936  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.000.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 23/11/2006  
N° repertorio: 222041  
N° raccolta: 45074

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/06/2019  
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 17/12/2010  
Reg. gen. 20760 - Reg. part. 3318  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio della conservatoria dei RR.II. si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'indicare nel decreto di trasferimento le formalità pregiudizievoli da cancellare e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in totale pari ad euro 330,00 circa.



Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato realizzato in base ai titoli edilizi di seguito riportati:

- permesso di costruire n. 175/2006 del 06 novembre 2006;
- permesso di costruire n. 21/2008 del 01 febbraio 2008;
- permesso di costruire n. 146/2008 del 12 agosto 2008;
- permesso di costruire n. 136/2009 del 08 settembre 2009;

- In data 09 marzo 2010 prot. n. 6213/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 25/10;
- In data 17 maggio 2010 prot. n. 10271/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 47/10;
- In data 22 settembre 2010 prot. n. 22624/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 99/10;

Tutte le autorizzazioni edilizie sopra riportate sono state rilasciate dalla competente autorità del comune di Tortoreto.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità apprezzabili tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai permessi di costruire, pertanto esiste conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato.

Per ciò che attiene agli impianti, per quanto potuto accertare, essi risultano funzionanti e conformi alle norme in materia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono stati accertati vincoli od oneri condominiali, non essendo stato redatto apposito regolamento di condominio.



## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1

### DESCRIZIONE

---

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti.

L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

- Atto di precetto notificato in data 21.02.2019;
- Atto di Pignoramento immobiliare notificato in data 14.04.2019 e depositato in data 28.05.2019;
- Istanza di vendita depositata in data 21.06.2019;
- Nota di trascrizione pignoramento depositato in data 28/06/2019 con timbro di attestazione della non esistenza di precedenti pignoramenti a firma del Conservatore dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Teramo;
- Certificazione notarile Ex art. 567 c.p.c. per notaio Ambrogio Romano già di Benevento depositato in data 17.09.2019;

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---



L'immobile confina a Sud, Est ed Ovest con aree comuni e a Nord con immobile della stessa ditta (sub. 19) e

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
COMMERCIALE	113,89 mq	224,85 mq	0,65	145,43 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>145,43 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>145,43 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Essendo il lotto formato da un immobile commerciale con annesso porticato esclusivo e balcone esclusivo il calcolo della superficie lorda commerciale (Suc) è stato effettuato sommando la superficie lorda dell'immobile commerciabile con la superficie agguagliata del porticato e balcone esclusivi moltiplicato per un coefficiente pari a 0,20. IL coefficiente applicato per il calcolo della superficie convenzionale è pari al rapporto Superficie commerciale / Superficie lorda totale

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1994 al 09/09/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2257 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.19 Reddito dominicale € 18,94 Reddito agrario € 15,55
Dal 09/09/1997 al 10/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2528 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.98 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 15,43
Dal 10/02/2010 al 08/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 3627 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.26.15
Dal 08/03/2010 al 18/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3627, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 117 Superficie catastale 128 mq Rendita € 2.882,29



		Piano 1
--	--	---------

- Si precisa che la particella 3627 al Catasto Terreni è stata costituita mediante tipo mappale n. 32205.1/2010 del 10/02/2010.
- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3627	9	1	C1	3	117	128 mq	2882,29 €	1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Tortoreto in zona centrale, in luogo di interesse residenziale, balneare. Risulta ben servito in quanto prospiciente la strada statale Adriatica SS 16, ed è ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità ed a poche centinaia di metri dal mare. L'esposizione è buona, soleggiato, riparato dalle sorgenti inquinanti, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con buona manutenzione delle strade. Le condizioni climatiche sono quelle tipiche della fascia litoranea adriatica, con inverni miti ed estati calde.

## PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione

### ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche:

- 1) Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che



conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido.

2) Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. È facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova.

3) Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno.

4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi.

Intrinseche:

1) Accessibilità: Buona.

2) Funzionalità generale: Buona.

3) Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma.

4) Grado di finitura: Buono.

5) Grado di manutenzione: Buono.

6) Esposizione: Buona.

7) Salubrità: Buona.

Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, sono costituite da beni comuni non censibili riportati in catasto fabbricati al foglio 19 particella 3627 sub 12, 3627 sub 13 e 3627 sub 14 ben individuati nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, ufficio del Territorio ed allegato al presente elaborato peritale e così distinti:

- area a parcheggio comune a tutti i subalterni (p.la 3627 sub 12);
- locali tecnici-area-vano scala e ascensore comune a tutti i subalterni (p.la 3627 sub 13);
- area di passaggio e scala, individuato con la particella 3627 sub 14;

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazione in c.a. superficiale a travi rovesce; La struttura in elevazione, in c.a. normale, è costituita da travi tra loro solidali che costituiscono una maglia tridimensionale di telai; I solai sono di tipo misto laterizio e travetti c.a.p. e del tipo alveolare; Copertura piana coibentata; Altezza interna utile 3.00 m.; La tamponatura esterna dello spessore di cm. 30 è in laterizio; Gli sporti sono in c.a. alleggeriti con laterizio forato; Infissi in alluminio; Impianto elettrico sottotraccia. Porticato e balcone esclusivo

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/05/2019
- Scadenza contratto: 31/05/2025

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 600,00

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In merito alla PROVENIENZA VENTENNALE si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Provenienza ventennale, LOTTO N°1

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/11/2006  
Reg. gen. 22515 - Reg. part. 5936  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.000.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 23/11/2006





N° repertorio: 222041  
N° raccolta: 45074

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/06/2019  
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 17/12/2010  
Reg. gen. 20760 - Reg. part. 3318  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio della conservatoria dei RR.II. si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'indicare nel decreto di trasferimento le formalità pregiudizievoli da cancellare e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in totale pari ad euro 330,00 circa.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato realizzato in base ai titoli edilizi di seguito riportati:

- permesso di costruire n. 175/2006 del 06 novembre 2006;



- permesso di costruire n. 21/2008 del 01 febbraio 2008;
- permesso di costruire n. 146/2008 del 12 agosto 2008;
- permesso di costruire n. 136/2009 del 08 settembre 2009;
  
- In data 09 marzo 2010 prot. n. 6213/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 25/10;
- In data 17 maggio 2010 prot. n. 10271/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 47/10;
- In data 22 settembre 2010 prot. n. 22624/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 99/10;

Tutte le autorizzazioni edilizie sopra riportate sono state rilasciate dalla competente autorità del comune di Tortoreto

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità apprezzabili tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai permessi di costruire, pertanto esiste conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato.

Per ciò che attiene agli impianti, per quanto potuto accertare, essi risultano funzionanti e conformi alle norme in materia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono stati accertati vincoli od oneri condominiali, non essendo stato redatto apposito regolamento di condominio.



## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Supermercato ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T

### DESCRIZIONE

---

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente NON occupato "

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

- Atto di precetto notificato in data 21.02.2019;
- Atto di Pignoramento immobiliare notificato in data 14.04.2019 e depositato in data 28.05.2019;
- Istanza di vendita depositata in data 21.06.2019;
- Nota di trascrizione pignoramento depositato in data 28/06/2019 con timbro di attestazione della non esistenza di precedenti pignoramenti a firma del Conservatore dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Teramo;
- Certificazione notarile Ex art. 567 c.p.c. per notaio Ambrogio Romano già di Benevento depositato in data 17.09.2019;

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

L'immobile confina a Sud, Ovest e Nord con immobile della stessa ditta (sub. 11) c ed a Est con area comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SUPERMERCATO e DEPOSITO	732,17 mq	1084,02 mq	0,70	758,41 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>758,41 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>758,41 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Essendo il lotto formato da un immobile commerciale con annesso deposito, porticato esclusivo e area esclusiva il calcolo della superficie lorda commerciale (Suc) è stato effettuato sommando la superficie lorda dell'immobile commerciabile con la superficie raggugliata del deposito (superficie lorda moltiplicato per un coefficiente pari a 0,50), del porticato e area esclusiva (Superficie lorda moltiplicato per un coefficiente pari a 0,20). IL coefficiente applicato per il calcolo della superficie convenzionale è pari al rapporto Superficie commerciale / Superficie lorda totale

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1994 al 09/09/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2257 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.19 Reddito dominicale € 18,94 Reddito agrario € 15,55
Dal 09/09/1997 al 10/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2528 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.98 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 15,43
Dal 10/02/2010 al 08/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 3627 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.26.15
Dal 08/03/2010 al 18/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3627, Sub. 10, Zc. 1



		Categoria D8 Rendita € 6.616,00 Piano T
--	--	---

- Si precisa che la particella 3627 al Catasto Terreni è stata costituita mediante tipo mappale n. 32205.1/2010 del 10/02/2010.
- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3627	10	1	D8				6616 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Tortoreto in zona centrale, in luogo di interesse residenziale, balneare. Risulta ben servito in quanto prospiciente la strada statale Adriatica SS 16, ed è ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità ed a poche centinaia di metri dal mare. L'esposizione è buona, soleggiato, riparato dalle sorgenti inquinanti, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con buona manutenzione delle strade. Le condizioni climatiche sono quelle tipiche della fascia litoranea adriatica, con inverni miti ed estati calde.

## PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione. Abbisogna di ripittura totale

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE



Estrinseche:

1) Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido.

2) Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. È facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova.

3) Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno.

4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi.

Intrinseche:

1) Accessibilità: Buona.

2) Funzionalità generale: Buona.

3) Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma.

4) Grado di finitura: Discreto.

5) Grado di manutenzione: Discreto.

6) Esposizione: Buona.

7) Salubrità: Buona.

Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, sono costituite da beni comuni non censibili riportati in catasto fabbricati al foglio 19 particella 3627 sub 12, 3627 sub 13 e 3627 sub 14 ben individuati nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, ufficio del Territorio ed allegato al presente elaborato peritale e così distinti:

- area a parcheggio comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 12);
- locali tecnici-area-vano scala e ascensore comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 13);
- area di passaggio e scala, individuato con la particella 3627 sub 14;

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazione in c.a. superficiale a travi rovesce; La struttura in elevazione, in c.a. normale, è costituita da travi tra loro solidali che costituiscono una maglia tridimensionale di telai; I solai sono di tipo misto laterizio e travetti c.a.p. e del tipo alveolare; Copertura piana coibentata; Altezza interna utile 3.00 m.; La tamponatura esterna dello spessore di cm. 30 è in laterizio; Gli sporti sono in c.a. alleggeriti con laterizio forato; Infissi in alluminio; Impianto elettrico sottotraccia. Porticato e area esterna esclusivo



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In merito alla PROVENIENZA VENTENNALE si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Provenienza ventennale, LOTTO N°1

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/11/2006  
Reg. gen. 22515 - Reg. part. 5936  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.000.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 23/11/2006  
N° repertorio: 222041  
N° raccolta: 45074

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/06/2019  
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



## **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Teramo il 17/12/2010

Reg. gen. 20760 - Reg. part. 3318

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio della conservatoria dei RR.II. si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'indicare nel decreto di trasferimento le formalità pregiudizievoli da cancellare e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in totale pari ad euro 330,00 circa.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato realizzato in base ai titoli edilizi di seguito riportati:

- permesso di costruire n. 175/2006 del 06 novembre 2006;
- permesso di costruire n. 21/2008 del 01 febbraio 2008;
- permesso di costruire n. 146/2008 del 12 agosto 2008;
- permesso di costruire n. 136/2009 del 08 settembre 2009;

- In data 09 marzo 2010 prot. n. 6213/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 25/10;
- In data 17 maggio 2010 prot. n. 10271/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 47/10;
- In data 22 settembre 2010 prot. n. 22624/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 99/10;

Tutte le autorizzazioni edilizie sopra riportate sono state rilasciate dalla competente autorità del comune di Tortoreto





### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità apprezzabili tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai permessi di costruire, pertanto esiste conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato.

Per ciò che attiene agli impianti, per quanto potuto accertare, essi risultano funzionanti e conformi alle norme in materia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono stati accertati vincoli od oneri condominiali, non essendo stato redatto apposito regolamento di condominio.



## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T

### DESCRIZIONE

---

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti.

L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente è attualmente non occupato

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

- Atto di precetto notificato in data 21.02.2019;
- Atto di Pignoramento immobiliare notificato in data 14.04.2019 e depositato in data 28.05.2019;
- Istanza di vendita depositata in data 21.06.2019;
- Nota di trascrizione pignoramento depositato in data 28/06/2019 con timbro di attestazione della non esistenza di precedenti pignoramenti a firma del Conservatore dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Teramo;
- Certificazione notarile Ex art. 567 c.p.c. per notaio Ambrogio Romano già di Benevento depositato in data 17.09.2019;

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---



L'immobile confina a Sud,Nord ed Ovest con aree comuni e a Est con area comune e con immobile della stessa ditta (sub. 10)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AUTORIMESSA	849,91 mq	1236,79 mq	0,79	976,57 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>976,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>976,57 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Essendo il lotto formato da un immobile destinato ad autorimessa, scala di accesso e rampe di accesso esclusive il calcolo della superficie lorda commerciale (Suc) è stato effettuato sommando la superficie lorda dell'immobile e la superficie raggugliata delle rampe e aree esclusive (superficie lorda moltiplicato per un coefficiente pari a 0,20). IL coefficiente applicato per il calcolo della superficie convenzionale è pari al rapporto Superficie lorda come sopra calcolata / Superficie lorda totale

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1994 al 09/09/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2257 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.19 Reddito dominicale € 18,94 Reddito agrario € 15,55
Dal 09/09/1997 al 10/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2528 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.98 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 15,43
Dal 10/02/2010 al 08/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 3627 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.26.15
Dal 08/03/2010 al 18/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 3627, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 883 Superficie catastale 967 mq Rendita € 2.052,14 Piano T



- Si precisa che la particella 3627 al Catasto Terreni è stata costituita mediante tipo mappale n. 32205.1/2010 del 10/02/2010.
- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	3627	11	1	C6	2	883	967 mq	2052,14 €	T		

## PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Tortoreto in zona centrale, in luogo di interesse residenziale, balneare. Risulta ben servito in quanto prospiciente la strada statale Adriatica SS 16, ed è ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità ed a poche centinaia di metri dal mare. L'esposizione è buona, soleggiato, riparato dalle sorgenti inquinanti, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con buona manutenzione delle strade. Le condizioni climatiche sono quelle tipiche della fascia litoranea adriatica, con inverni miti ed estati calde.

## PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Abbisogna di un totale ripittura delle pareti e cancellazione delle scritte esistenti

### ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche:

- 1) Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido.
- 2) Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. È facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova.
- 3) Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi.

Intrinseche:



- 1)Accessibilità: Buona.
  - 2)Funzionalità generale: Discreta.
  - 3)Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma.
  - 4)Grado di finitura: Discreto .
  - 5)Grado di manutenzione: Discreto.
  - 6)Esposizione: Buona.
  - 7)Salubrità: Buona.
- Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, sono costituite da beni comuni non censibili riportati in catasto fabbricati al foglio 19 particella 3627 sub 12, 3627 sub 13 e 3627 sub 14 ben individuati nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, ufficio del Territorio ed allegato al presente elaborato peritale e così distinti:

- area a parcheggio comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 12);
- locali tecnici-area-vano scala e ascensore comune a tutti i subalterni(p.lla 3627 sub 13);
- area di passaggio e scala, individuato con la particella 3627 sub 14;

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazione in c.a. superficiale a travi rovesce;La struttura in elevazione, in c.a. normale, è costituita da travi tra loro solidali che costituiscono una maglia tridimensionale d telai; I solai sono di tipo misto laterizio e travetti c.a.p. e del tipo alveolare; Copertura piana coibentata;Altezza interna utile 3.00 m.;La tamponatura esterna dello spessore di cm. 30 è in laterizio;Muro contro terra in c.a. Gli sporti sono in c.a. alleggeriti con laterizio forato; Infissi in alluminio; Impianto elettrico sottotraccia. Scala e rampe esclusive

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In merito alla PROVENIENZA VENTENNALE si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Provenienza ventennale, LOTTO N°1

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/11/2006  
Reg. gen. 22515 - Reg. part. 5936  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.000.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 23/11/2006  
N° repertorio: 222041  
N° raccolta: 45074

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/06/2019  
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 17/12/2010  
Reg. gen. 20760 - Reg. part. 3318  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio della conservatoria dei RR.II. si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'indicare nel decreto di trasferimento le formalità pregiudizievoli da cancellare e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in totale pari ad euro 330,00 circa.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato realizzato in base ai titoli edilizi di seguito riportati:

- permesso di costruire n. 175/2006 del 06 novembre 2006;
- permesso di costruire n. 21/2008 del 01 febbraio 2008;
- permesso di costruire n. 146/2008 del 12 agosto 2008;
- permesso di costruire n. 136/2009 del 08 settembre 2009;
  
- In data 09 marzo 2010 prot. n. 6213/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 25/10;
- In data 17 maggio 2010 prot. n. 10271/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 47/10;
- In data 22 settembre 2010 prot. n. 22624/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 99/10;

Tutte le autorizzazioni edilizie sopra riportate sono state rilasciate dalla competente autorità del comune di Tortoreto.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità apprezzabili tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai permessi di costruire, pertanto esiste conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato.

Per ciò che attiene agli impianti, per quanto potuto accertare, essi risultano funzionanti e conformi alle norme in materia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati accertati vincoli od oneri condominiali, non essendo stato redatto apposito regolamento di condominio.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

I lotti sono già individuati di fatto con gli accatastamenti degli immobili

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1  
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 126.740,46  
Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili eseguiti, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel pignoramento ed al fine di un immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di NOVE LOTTI di vendita.  
Le superfici commerciali determinate e comprensive delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di meta delle tamponature in comune con altri immobili. Alle superfici commerciali sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi, portici e aree esterne esclusive (coefficiente applicato 0,20) e dei depositi (coefficiente applicato 0,50).  
Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quelli in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà (10 anni), le situazioni urbanistiche, edilizie e catastali, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, lo stato attuale di occupazione degli immobili, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva, le attuali difficoltà di accesso al credito ed il persistente periodo di crisi economica. Sono stati tenuti in buon conto anche dei valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.  
La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente e negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. La determinazione della stima del valore dei beni viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova assieme a tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili, adiacenze e pertinenze, nel rispetto delle prescrizioni e vicoli derivanti dagli atti di provenienza, nonché tutti i diritti e gli oneri di natura condominiale anche in assenza di regolamentazione e comprende le porzioni di quote di proprietà indivisa sulle parti comuni dello stabile, area compresa, ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e ss.mm.ii.  
La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.  
La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.  
Prezzo unitario di stima €. 1.950,00 al mq.  
Deprezzamento per vetustà:  
€/mq. 1.950,00 x 10% = €/mq.195,00  
Prezzo di stima decurtato della vetustà €/mq. 1.950,00-195 = €/mq.1.755,00



Come disposto dal G.E. al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Deprezzamento 1 €/mq.  $1.755,00 \times 3\% = \text{€} 52,50$  al mq./mq.52,65

Prezzo unitario di stima = €. 1.755,00- €52,65 = €/mq. 1.702,35

Al valore di stima dei beni in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 5% relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento 5%

Deprezzamento 2

€/mq.  $1.702,35 \times 5\% = \text{€} 85,12$

Prezzo unitario di stima dopo deprezzamenti €. 1.702,35 - €85,12 = €. 1.617,23

Il prezzo unitario di stima applicato è pari ad €/mq. 1.617,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1	78,38 mq	1.617,00 €/mq	€ 126.740,46	100,00%	€ 126.740,46
Valore di stima:					€ 126.740,46

Valore di stima: € 126.740,46

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ARROTONDAMENTO	740,46	€

**Valore finale di stima: € 126.000,00**

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori che incidono nella procedura esecutiva, nonché alla spesa occorrente per la sanatoria delle difformità riscontrate con conseguente ripercussione dell'appetibilità dello stesso, si ritiene opportuno applicare al valore sopra determinato un abbattimento del 20% circa determinabile in € 100.000,00, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 2



- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1  
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 155.280,51

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili eseguiti, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel pignoramento ed al fine di un immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di NOVE LOTTI di vendita.

Le superfici commerciali determinate e comprensive delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di meta delle tamponature in comune con altri immobili. Alle superfici commerciali sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi, portici e aree esterne esclusive (coefficiente applicato 0,20) e dei depositi (coefficiente applicato 0,50).

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quelli in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà (10 anni), le situazioni urbanistiche, edilizie e catastali, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, lo stato attuale di occupazione degli immobili, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva, le attuali difficoltà di accesso al credito ed il persistente periodo di crisi economica. Sono stati tenuti in buon conto anche dei valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente e negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. La determinazione della stima del valore dei beni viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova assieme a tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili, adiacenze e pertinenze, nel rispetto delle prescrizioni e vicoli derivanti dagli atti di provenienza, nonché tutti i diritti e gli oneri di natura condominiale anche in assenza di regolamentazione e comprende le porzioni di quote di comproprietà indivisa sulle parti comuni dello stabile, area compresa, ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e ss.mm.ii.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.

Prezzo unitario di stima € 1.950,00 al mq.

Deprezzamento per vetustà:

€/mq. 1.950,00 x 10% = €/mq.195,00

Prezzo di stima decurtato della vetustà €/mq. 1.950,00-195 = €/mq.1.755,00

Come disposto dal G.E. al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Deprezzamento 1 €/mq. 1.755,00 x 3% = € 52,65 al mq./mq.52,65

Prezzo unitario di stima = € 1.755,00- €52,65 = €/mq. 1.702,35

Al valore di stima dei beni in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 5% relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento 5%



Deprezzamento 2

€/mq. 1.702,35 x 5% =€/mq. 85,12

Prezzo unitario di stima dopo deprezzamenti €. 1.702,35 - €85,12 = €. 1.617,23

Il prezzo unitario di stima applicato è pari ad €/mq. 1.617,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1	96,03 mq	1.617,00 €/mq	€ 155.280,51	100,00%	€ 155.280,51
Valore di stima:					€ 155.280,51

Valore di stima: € 155.280,51

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ARROTONDAMENTO	280,51	€

**Valore finale di stima: € 155.000,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1  
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari.L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1Valore di stima del bene: € 147.438,06  
Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili eseguiti, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel pignoramento ed al fine di un immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di NOVE LOTTI di vendita.  
Le superfici commerciali determinate e comprensiva delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di meta delle tamponature in comune con altri immobili. Alle superfici commerciali sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi, portici e aree esterne esclusive (coefficiente applicato 0,20) e dei depositi (coefficiente applicato 0,50).  
Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quelli in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà (10 anni),



le situazioni urbanistiche, edilizie e catastali, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, lo stato attuale di occupazione degli immobili, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva, le attuali difficoltà di accesso al credito ed il persistente periodo di crisi economica. Sono stati tenuti in buon conto anche dei valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente e negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. La determinazione della stima del valore dei beni viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova assieme a tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili, adiacenze e pertinenze, nel rispetto delle prescrizioni e vicoli derivanti dagli atti di provenienza, nonché tutti i diritti e gli oneri di natura condominiale anche in assenza di regolamentazione e comprende le porzioni di quote di comproprietà indivisa sulle parti comuni dello stabile, area compresa, ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e ss.mm.ii.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.

Prezzo unitario di stima € 1.950,00 al mq.

Deprezzamento per vetustà:

€/mq. 1.950,00 x 10% = €/mq.195,00

Prezzo di stima decurtato della vetustà €/mq. 1.950,00-195 = €/mq.1.755,00

Come disposto dal G.E. al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Deprezzamento 1 €/mq. 1.755,00 x 3% = € 52,50 al mq./mq.52,65

Prezzo unitario di stima = € 1.755,00- €52,65 = €/mq. 1.702,35

Al valore di stima dei beni in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 5% relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento 5%

Deprezzamento 2

€/mq. 1.702,35 x 5% =€/mq. 85,12

Prezzo unitario di stima dopo deprezzamenti € 1.702,35 - €85,12 = € 1.617,23

Il prezzo unitario di stima applicato è pari ad €/mq. 1.617,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1	91,18 mq	1.617,00 €/mq	€ 147.438,06	100,00%	€ 147.438,06
Valore di stima:					€ 147.438,06

Valore di stima: € 147.438,06



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ARROTONDAMENTO	438,06	€

**Valore finale di stima: € 147.000,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1  
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente non è occupato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 296.460,78  
Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili eseguiti, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel pignoramento ed al fine di un immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di NOVE LOTTI di vendita.  
Le superfici commerciali determinate e comprensiva delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di meta delle tamponature in comune con altri immobili. Alle superfici commerciali sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi, portici e aree esterne esclusive (coefficiente applicato 0,20) e dei depositi (coefficiente applicato 0,50).  
Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quelli in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà (10 anni), le situazioni urbanistiche, edilizie e catastali, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, lo stato attuale di occupazione degli immobili, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva, le attuali difficoltà di accesso al credito ed il persistente periodo di crisi economica. Sono stati tenuti in buon conto anche dei valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.  
La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente e negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. La determinazione della stima del valore dei beni viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova assieme a tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili, adiacenze e pertinenze, nel rispetto delle prescrizioni e vicoli derivanti dagli atti di provenienza, nonché tutti i diritti e gli oneri di natura condominiale anche in assenza di regolamentazione e comprende le porzioni di quote di comproprietà indivisa sulle parti comuni dello stabile, area compresa, ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e ss.mm.ii.  
La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.  
La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.  
Prezzo unitario di stima €. 1.950,00 al mq.  
Deprezzamento per vetustà:  
€/mq. 1.950,00 x 10% = €/mq.195,00  
Prezzo di stima decurtato della vetustà €/mq. 1.950,00-195 = €/mq.1.755,00



Come disposto dal G.E. al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Deprezzamento 1 €/mq.  $1.755,00 \times 3\% = \text{€} 52,50$  al mq./mq.52,65

Prezzo unitario di stima = €. 1.755,00- €52,65 = €/mq. 1.702,35

Al valore di stima dei beni in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 5% relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento 5%

Deprezzamento 2

€/mq.  $1.702,35 \times 5\% = \text{€} 85,12$

Prezzo unitario di stima dopo deprezzamenti €. 1.702,35 - €85,12 = €. 1.617,23

Il prezzo unitario di stima applicato è pari ad €/mq. 1.617,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1	183,34 mq	1.617,00 €/mq	€ 296.460,78	100,00%	€ 296.460,78
Valore di stima:					€ 296.460,78

Valore di stima: € 296.460,78

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ARROTONDAMENTO	460,78	€

**Valore finale di stima: € 296.000,00**

## LOTTO 5

- Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1**  
 L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari.L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente non occupato  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C1Valore di stima del bene: € 167.100,78



Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esegutati, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel pignoramento ed al fine di un immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di NOVE LOTTI di vendita.

Le superfici commerciali determinate e comprensiva delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di meta delle tamponature in comune con altri immobili. Alle superfici commerciali sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi, portici e aree esterne esclusive (coefficiente applicato 0,20) e dei depositi (coefficiente applicato 0,50).

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quelli in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà (10 anni), le situazioni urbanistiche, edilizie e catastali, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, lo stato attuale di occupazione degli immobili, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva, le attuali difficoltà di accesso al credito ed il persistente periodo di crisi economica. Sono stati tenuti in buon conto anche dei valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente e negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. La determinazione della stima del valore dei beni viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova assieme a tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili, adiacenze e pertinenze, nel rispetto delle prescrizioni e vicoli derivanti dagli atti di provenienza, nonché tutti i diritti e gli oneri di natura condominiale anche in assenza di regolamentazione e comprende le porzioni di quote di comproprietà indivisa sulle parti comuni dello stabile, area compresa, ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e ss.mm.ii.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.

Prezzo unitario di stima €. 1.950,00 al mq.

Deprezzamento per vetustà:

€/mq.  $1.950,00 \times 10\% = \text{€/mq.} 195,00$

Prezzo di stima decurtato della vetustà €/mq.  $1.950,00 - 195 = \text{€/mq.} 1.755,00$

Come disposto dal G.E. al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Deprezzamento 1 €/mq.  $1.755,00 \times 3\% = \text{€} 52,65$  al mq./mq.52,65

Prezzo unitario di stima = €.  $1.755,00 - \text{€} 52,65 = \text{€/mq.} 1.702,35$

Al valore di stima dei beni in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 5% relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento 5%

Deprezzamento 2

€/mq.  $1.702,35 \times 5\% = \text{€/mq.} 85,12$

Prezzo unitario di stima dopo deprezzamenti €.  $1.702,35 - \text{€} 85,12 = \text{€} 1.617,23$

Il prezzo unitario di stima applicato è pari ad €/mq. 1.617,00





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Locale commerciale Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1	103,34 mq	1.617,00 €/mq	€ 167.100,78	100,00%	€ 167.100,78
				Valore di stima:	€ 167.100,78

Valore di stima: € 167.100,78

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ARROTONDAMENTO	100,78	€

**Valore finale di stima: € 167.000,00**

## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1  
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 218.133,30  
Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili eseguiti, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel pignoramento ed al fine di un immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di NOVE LOTTI di vendita.  
Le superfici commerciali determinate e comprensiva delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di meta delle tamponature in comune con altri immobili. Alle superfici commerciali sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi, portici e aree esterne esclusive (coefficiente applicato 0,20) e dei depositi (coefficiente applicato 0,50).  
Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quelli in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà (10 anni), le situazioni urbanistiche, edilizie e catastali, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, lo stato attuale di occupazione degli immobili, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva, le attuali difficoltà di accesso al credito ed il persistente periodo di crisi economica. Sono stati tenuti in buon conto anche dei valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.  
La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente e negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuate le



opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. La determinazione della stima del valore dei beni viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova assieme a tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili, adiacenze e pertinenze, nel rispetto delle prescrizioni e vicoli derivanti dagli atti di provenienza, nonché tutti i diritti e gli oneri di natura condominiale anche in assenza di regolamentazione e comprende le porzioni di quote di comproprietà indivisa sulle parti comuni dello stabile, area compresa, ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e ss.mm.ii.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.

Prezzo unitario di stima €. 1.950,00 al mq.

Deprezzamento per vetustà:

€/mq. 1.950,00 x 10% = €/mq.195,00

Prezzo di stima decurtato della vetustà €/mq. 1.950,00-195 = €/mq.1.755,00

Come disposto dal G.E. al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Deprezzamento 1 €/mq. 1.755,00 x 3% = €. 52,50 al mq./mq.52,65

Prezzo unitario di stima = €. 1.755,00- €.52,65 = €/mq. 1.702,35

Al valore di stima dei beni in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 5% relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento 5%

Deprezzamento 2

€/mq. 1.702,35 x 5% =€/mq. 85,12

Prezzo unitario di stima dopo deprezzamenti €. 1.702,35 - €.85,12 = €. 1.617,23

Il prezzo unitario di stima applicato è pari ad €/mq. 1.617,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1	134,90 mq	1.617,00 €/mq	€ 218.133,30	100,00%	€ 218.133,30
Valore di stima:					€ 218.133,30

Valore di stima: € 218.133,30

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ARROTONDAMENTO	133,30	€



**Valore finale di stima: € 218.000,00**

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1  
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 235.160,31

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili eseguiti, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel pignoramento ed al fine di un immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di NOVE LOTTI di vendita.

Le superfici commerciali determinate e comprensiva delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di meta delle tamponature in comune con altri immobili. Alle superfici commerciali sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi, portici e aree esterne esclusive (coefficiente applicato 0,20) e dei depositi (coefficiente applicato 0,50).

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quelli in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà (10 anni), le situazioni urbanistiche, edilizie e catastali, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, lo stato attuale di occupazione degli immobili, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva, le attuali difficoltà di accesso al credito ed il persistente periodo di crisi economica. Sono stati tenuti in buon conto anche dei valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente e negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. La determinazione della stima del valore dei beni viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova assieme a tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili, adiacenze e pertinenze, nel rispetto delle prescrizioni e vicoli derivanti dagli atti di provenienza, nonché tutti i diritti e gli oneri di natura condominiale anche in assenza di regolamentazione e comprende le porzioni di quote di comproprietà indivisa sulle parti comuni dello stabile, area compresa, ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e ss.mm.ii.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.

Prezzo unitario di stima € 1.750,00 al mq.

Deprezzamento per vetustà:

€/mq. 1.950,00 x 10% = €/mq.195,00

Prezzo di stima decurtato della vetustà €/mq. 1.950,00-195 = €/mq.1.755,00

Come disposto dal G.E. al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Deprezzamento 1 €/mq. 1.755,00 x 3% = € 52,65 al mq./mq.52,65

Prezzo unitario di stima = € 1.755,00- €52,65 = €/mq. 1.702,35



Al valore di stima dei beni in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 5% relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento 5%

Deprezzamento 2

€/mq.  $1.702,35 \times 5\% = \text{€/mq. } 85,12$

Prezzo unitario di stima dopo deprezzamenti €.  $1.702,35 - \text{€}85,12 = \text{€} 1.617,23$

Il prezzo unitario di stima applicato è pari ad €/mq. 1.617,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Negozio Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1	145,43 mq	1.617,00 €/mq	€ 235.160,31	100,00%	€ 235.160,31
				Valore di stima:	€ 235.160,31

Valore di stima: € 235.160,31

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ARROTONDAMENTO	160,31	€

**Valore finale di stima: € 235.000,00**

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Supermercato ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente NON occupato "

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 10, Zc. 1, Categoria D8 Valore di stima del bene: € 1.012.477,35

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili eseguiti, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel pignoramento ed al fine di un immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di NOVE LOTTI di vendita.

Le superfici commerciali determinate e comprensiva delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di meta delle tamponature in comune con altri immobili. Alle superfici commerciali sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi, portici e aree esterne esclusive (coefficiente applicato 0,20)



e dei depositi (coefficiente applicato 0,50).

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quelli in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà (10 anni), le situazioni urbanistiche, edilizie e catastali, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, lo stato attuale di occupazione degli immobili, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva, le attuali difficoltà di accesso al credito ed il persistente periodo di crisi economica. Sono stati tenuti in buon conto anche dei valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente e negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. La determinazione della stima del valore dei beni viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova assieme a tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili, adiacenze e pertinenze, nel rispetto delle prescrizioni e vicoli derivanti dagli atti di provenienza, nonché tutti i diritti e gli oneri di natura condominiale anche in assenza di regolamentazione e comprende le porzioni di quote di comproprietà indivisa sulle parti comuni dello stabile, area compresa, ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e ss.mm.ii.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.

Prezzo unitario di stima € 1.950,00 al mq.

Considerando la superficie del immobile rispetto ad una normale estensione superficiale di un negozio presente nella zona si propone un abbattimento di circa il 15% del prezzo unitario di stima per cui il prezzo unitario di stima base è pari a €/mq. 1.650,00

Deprezzamento per vetustà:

€/mq. 1.650,00 x 10% = €/mq.165,00

Prezzo di stima decurtato della vetustà €/mq. 1.650,00-165 = €/mq.1.485,00

Come disposto dal G.E. al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Deprezzamento 1 €/mq. 1.485,00 x 3% = € 44,55 al mq.

Prezzo unitario di stima = € 1.485,00- €44,55 = €/mq. 1.440,45

Al valore di stima dei beni in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 5% relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento 5%

Deprezzamento 2

€/mq. 1.440,45 x 5% =€/mq. 72,02

Prezzo unitario di stima dopo deprezzamenti € 1.440,45 - €72,02 = € 1.368,43

Costo lavori di ripiturazione circa € 15.000,00. Incidenza sul valore unitario 15.000,00/458,71 = €/mq. 32,70

Prezzo unitario di stima dopo tutte le decurtazioni € 1.368,43 - 32,70 =€/mq.1.335,73

Il prezzo unitario di stima applicato è pari ad €/mq. 1.335,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



<b>Bene N° 8 -</b> Supermercato Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T	758,41 mq	1.335,00 €/mq	€ 1.012.477,35	100,00%	€ 1.012.477,35
Valore di stima:					€ 1.012.477,35

Valore di stima: € 1.012.477,35

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ARROTONDAMENTO	477,35	€

**Valore finale di stima: € 1.012.000,00**

## LOTTO 9

- Bene N° 9 -** Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T  
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente è attualmente non occupato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 515.418,75  
Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili eseguiti, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel pignoramento ed al fine di un immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di NOVE LOTTI di vendita.  
Le superfici commerciali determinate e comprensiva delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di meta delle tamponature in comune con altri immobili. Alle superfici commerciali sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi, portici e aree esterne esclusive (coefficiente applicato 0,20) e dei depositi (coefficiente applicato 0,50).  
Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quelli in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà (10 anni), le situazioni urbanistiche, edilizie e catastali, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, lo stato attuale di occupazione degli immobili, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva, le attuali difficoltà di accesso al credito ed il persistente periodo di crisi economica. Sono stati tenuti in buon conto anche dei valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.  
La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente e negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. La determinazione della stima del valore dei beni viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova



assieme a tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili, adiacenze e pertinenze, nel rispetto delle prescrizioni e vicoli derivanti dagli atti di provenienza, nonché tutti i diritti e gli oneri di natura condominiale anche in assenza di regolamentazione e comprende le porzioni di quote di comproprietà indivisa sulle parti comuni dello stabile, area compresa, ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e ss.mm.ii.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.

Prezzo unitario di stima €. 655 al mq.

Deprezzamento per vetustà:

€/mq. 655,00 x 10% = €/mq.65,50

Prezzo di stima decurtato della vetustà €/mq. 655,00-65,50 = €/mq.589,50

Come disposto dal G.E. al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Deprezzamento 1 €/mq. 589,50 x 3% = €. 17,69 al mq./mq.17,68

Prezzo unitario di stima = €. 589,50- €.17,68 = €/mq. 571,82

Al valore di stima dei beni in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 5% relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento 5%

Deprezzamento 2

€/mq. 571,82 x 5% =€/mq. 28,59

Prezzo unitario di stima dopo deprezzamenti €. 581,82 - €.28,59 = €. 553,23

Costo lavori di ripiturazione circa €. 15.000,00. Incidenza sul valore unitario 15.000,00/ 522,76 = €/mq. 28,69

Prezzo unitario di stima dopo tutte le decurtazioni €. 553,23 - 28,69 = €/mq. 524,54

Il prezzo unitario di stima applicato è pari ad €/mq. 525,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Garage Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T	976,57 mq	525,00 €/mq	€ 515.418,75	100,00%	€ 515.418,75
Valore di stima:					€ 515.418,75

Valore di stima: € 515.418,75

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ARROTONDAMENTO	418,75	€





**Valore finale di stima: € 515.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessuna riserva e particolarità da segnalare

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 22/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Alfonsi Emidio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - LOTTO N.1 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO N.1 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - LOTTO N.1 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 6 Foto - LOTTO N.1 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Google maps - LOTTO N.2 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO N.2 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - LOTTO N.2 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 6 Foto - LOTTO N.2 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Google maps - LOTTO N.3 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO N.3 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - LOTTO N.3 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 8 Foto - LOTTO N.3 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Google maps - LOTTO N.4 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO N.4 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - LOTTO N.4 (Aggiornamento al 23/01/2020)





- ✓ N° 1 Foto - LOTTO N.4 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Google maps - LOTTO N.5 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO N.5 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - LOTTO N.5 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 3 Foto - LOTTO N.5 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Google maps - LOTTO N.6 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO N.6 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - LOTTO N.6 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 7 Foto - LOTTO N.6 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Google maps - LOTTO N.7 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO N.7 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - LOTTO N.7 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 9 Foto - LOTTO N.7 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Google maps - LOTTO N.8 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO N.8 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - LOTTO N.8 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 20 Foto - LOTTO N.8 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Google maps - LOTTO N.9 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO N.9 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - LOTTO N.9 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 6 Foto - LOTTO N.9 (Aggiornamento al 23/01/2020)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO A
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B) Visura Camerale
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO C) Documentazione urbanistica (permessi di costruire e agibilità)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D) Elaboraato planimetrio generale;
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato E) VISURE IPOTECARIE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1  
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1  
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

**Prezzo base d'asta: € 126.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1  
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1  
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

**Prezzo base d'asta: € 155.000,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1  
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1  
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

**Prezzo base d'asta: € 147.000,00**



## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1  
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente non occupato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1  
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

**Prezzo base d'asta: € 296.000,00**

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1  
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente non occupato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C1  
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

**Prezzo base d'asta: € 167.000,00**

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1  
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1  
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

**Prezzo base d'asta: € 218.000,00**

## LOTTO 7

---



- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1  
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1  
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

**Prezzo base d'asta: € 235.000,00**

## LOTTO 8

---

- **Bene N° 8** - Supermercato ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T  
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente NON occupato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 10, Zc. 1, Categoria D8  
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

**Prezzo base d'asta: € 1.012.000,00**

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T  
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente è attualmente non occupato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

**Prezzo base d'asta: € 515.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.000,00**

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	78,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche: 1)Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che conduce al mare.In zona centrale di Tortoreto Lido. 2)Collegamenti stradali:Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. E' facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova. 3)Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali:Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi. Intrinseche: 1)Accessibilità : Buona. 2)Funzionalità generale: Buona. 3)Funzionalità degli impianti:Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma. 4)Grado di finitura: Buono. 5)Grado di manutenzione: Buono. 6)Esposizione :Buona. 7)Salubrità: Buona. Panoramica:Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari.L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta **** Omissis ****		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.000,00**

<b>Bene N° 2 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	96,03 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche: 1)Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido. 2)Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. È facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova. 3)Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi. Intrinseche: 1)Accessibilità: Buona. 2)Funzionalità generale: Buona. 3)Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma. 4)Grado di finitura: Buono. 5)Grado di manutenzione:		



	Buono. 6)Esposizione: Buona. 7)Salubrità: Buona. Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari.L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta **** Omissis ****
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.000,00

Bene N° 3 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	91,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche: 1)Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che conduce al mare. in zona centrale di Tortoreto Lido. 2)Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. È facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova. 3)Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi. Intrinseche: 1)Accessibilità: Buona. 2)Funzionalità generale: Buona. 3)Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma. 4)Grado di finitura: Buono. 5)Grado di manutenzione: Buono. 6)Esposizione: Buona. 7)Salubrità: Buona. Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari.L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta **** Omissis ****		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 296.000,00

Bene N° 4 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627,	<b>Superficie</b>	183,34 mq



	Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1		
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche: 1)Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido. 2)Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. È facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova. 3)Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi. Intrinseche: 1)Accessibilità: Buona. 2)Funzionalità generale: Buona. 3)Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma. 4)Grado di finitura: Buono. 5)Grado di manutenzione: Buono. 6)Esposizione: Buona. 7)Salubrità: Buona. Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari.L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente non è occupato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 167.000,00

Bene N° 5 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	103,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche: 1)Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido. 2)Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. È facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova. 3)Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi. Intrinseche: 1)Accessibilità: Buona. 2)Funzionalità generale: Buona. 3)Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma. 4)Grado di finitura: Buono. 5)Grado di manutenzione: Buono. 6)Esposizione: Buona. 7)Salubrità: Buona. Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari.L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente non occupato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		





**LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 218.000,00**

<b>Bene N° 6 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	134,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche: 1)Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido. 2)Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. È facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova. 3)Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi. Intrinseche: 1)Accessibilità: Buona. 2)Funzionalità generale: Buona. 3)Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma. 4)Grado di finitura: Buono. 5)Grado di manutenzione: Buono. 6)Esposizione: Buona. 7)Salubrità: Buona. Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari.L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta **** Omissis ****		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 235.000,00**

<b>Bene N° 7 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	145,43 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche: 1)Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido. 2)Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. È facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova. 3)Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi. Intrinseche: 1)Accessibilità: Buona. 2)Funzionalità generale: Buona. 3)Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma. 4)Grado di finitura: Buono. 5)Grado di manutenzione: Buono. 6)Esposizione: Buona. 7)Salubrità: Buona. Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari.L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in		





	buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta **** Omissis ****
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

## LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.012.000,00

Bene N° 8 - Supermercato			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Supermercato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 10, Zc. 1, Categoria D8	<b>Superficie</b>	758,41 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione. Abbisogna di ripittura totale ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche: 1)Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido. 2)Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. È facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova. 3)Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi. Intrinseche: 1)Accessibilità: Buona. 2)Funzionalità generale: Buona. 3)Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma. 4)Grado di finitura: Discreto. 5)Grado di manutenzione: Discreto. 6)Esposizione: Buona. 7)Salubrità: Buona. Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente NON occupato "		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 515.000,00

Bene N° 9 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	976,57 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Abbisogna di un totale ripittura delle pareti e cancellazione delle scritte esistenti ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche: 1)Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido. 2)Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. È facilmente		



	raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova. 3)Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi. Intrinseche: 1)Accessibilità: Buona. 2)Funzionalità generale: Discreta. 3)Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma. 4)Grado di finitura: Discreto . 5)Grado di manutenzione: Discreto. 6)Esposizione: Buona. 7)Salubrità: Buona. Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari.L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente è attualmente non occupato
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - NEGOZIO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA, EDIFICIO 1, PIANO 1

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/11/2006  
Reg. gen. 22515 - Reg. part. 5936  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.000.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 23/11/2006  
N° repertorio: 222041  
N° raccolta: 45074

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/06/2019  
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 17/12/2010  
Reg. gen. 20760 - Reg. part. 3318  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2** - NEGOZIO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA, EDIFICIO 1, PIANO 1

---

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/11/2006  
Reg. gen. 22515 - Reg. part. 5936  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.000.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 23/11/2006  
N° repertorio: 222041  
N° raccolta: 45074

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/06/2019  
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 17/12/2010  
Reg. gen. 20760 - Reg. part. 3318  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA, EDIFICIO 1, PIANO 1**

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 03/11/2008  
Reg. gen. 18714 - Reg. part. 3795  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio



Data: 31/10/2008  
N° repertorio: 230345  
N° raccolta: 50895

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/06/2019  
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 22/12/2010  
Reg. gen. 21000 - Reg. part. 3396  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA, EDIFICIO 1, PIANO 1**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 03/11/2008  
Reg. gen. 18714 - Reg. part. 3795  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 31/10/2008  
N° repertorio: 230345  
N° raccolta: 50895

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/06/2019  
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078



Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 22/12/2010  
Reg. gen. 21000 - Reg. part. 3396  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA, EDIFICIO 1, PIANO 1**

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 03/11/2008  
Reg. gen. 18714 - Reg. part. 3795  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 31/10/2008  
N° repertorio: 230345  
N° raccolta: 50895

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/06/2019  
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 22/12/2010



Reg. gen. 21000 - Reg. part. 3396  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA, EDIFICIO 1, PIANO 1**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/11/2006  
Reg. gen. 22515 - Reg. part. 5936  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.000.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 23/11/2006  
N° repertorio: 222041  
N° raccolta: 45074

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/06/2019  
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 17/12/2010  
Reg. gen. 20760 - Reg. part. 3318  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA, EDIFICIO 1, PIANO 1**

---



### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/11/2006  
Reg. gen. 22515 - Reg. part. 5936  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.000.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 23/11/2006  
N° repertorio: 222041  
N° raccolta: 45074

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/06/2019  
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 17/12/2010  
Reg. gen. 20760 - Reg. part. 3318  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 8 - SUPERMERCATO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA, EDIFICIO 1, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/11/2006  
Reg. gen. 22515 - Reg. part. 5936  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.000.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 23/11/2006  
N° repertorio: 222041  
N° raccolta: 45074

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11/06/2019  
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 17/12/2010  
Reg. gen. 20760 - Reg. part. 3318  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA, EDIFICIO 1, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 24/11/2006  
Reg. gen. 22515 - Reg. part. 5936  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.000.000,00  
Rogante: Notaio Ciampini Biagio  
Data: 23/11/2006  
N° repertorio: 222041  
N° raccolta: 45074

### **Trascrizioni**



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 11/06/2019

Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

***Annotazioni a iscrizioni***

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Teramo il 17/12/2010

Reg. gen. 20760 - Reg. part. 3318

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

