Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale – Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 227/2014

XXXXX

Con apposita ordinanza del 07/07/2026 la S.V.I. assegnava, al sottoscritto Dott. Geom. Gabriele Di Natale, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio, n°8 ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998 e dei Consulenti Tecnici, presso il Tribunale di Teramo al n°221, l'incarico di valutazione dei beni immobili.

Per chiarezza di esposizione ed in riguardo a quanto richiesto, si suddivide la presente relazione nelle seguenti parti:

Sommario

2. UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA: 2
3. QUOTE DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO 3
3.1 LOTTO 1 3
3.2 LOTTO 2 3
4. PROVENIENZA 3
5. SITUAZIONE EDILIZIA 5
6. CONFINI 5
7. ATTI PREGIUDIZIEVOLI 5
7.1 Iscrizioni 5
7.2 Trascrizione 8
8. DESCRIZIONE DEI BENI: 8
Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli 8
stesse: 8
9. CONFORMITÀ IMPIANTI: 9
10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA: 10
11. MISURAZIONE: 10
12. METODO DI STIMA: 10

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13. ANALISI DELLE CARATTERISTICE: 11
estrinseche: 11
intrinseche: 11
estrinseche: 12
intrinseche: 12
14. VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI: 12
15. BENI POSTI IN VENDITA 13
LOTTO 1 13
LOTTO 2 13
16. PROPOSTA DI VENDITA : 13
17. REGIME FISCALE: 14
18. GESTIONE: 14
19. RIEPILOGO : 14

Dall'esame degli atti di causa e di quella acquisita presso i pubblici uffici, è stato possibile accertare quanto di seguito e precisamente:

1. DATI DI PIGNORAMENTO

Gli immobili sottoposti a pignoramento per i diritti pari ad alla piena proprietà sono siti nel Comune di Teramo sono così identificati:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- Fog. 64 - Part. 20 – Sub. 1 – Cat. A/10 – Cons. 2,5 vani – Via Crispi;
- Fog. 64 - Part. 20 – Sub. 8 – Cat. C/2 – Cons. 79,00 mq – Via Crispi.

2. UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Teramo alla Via Francesco Crispi e precisamente:

LOTTO 1 - Ufficio (Part. 20 sub 1) posto al piano terra, della superficie di Mq. 54,00 circa, costituito da due vani e servizio, attualmente adibito a negozio;

LOTTO 2 - Magazzino (Part. 20 sub 8) posto al piano seminterrato, della superficie di Mq. 87,00 circa. All'intero sono stati realizzati dei divisori non

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

autorizzati.

3. QUOTE DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3.1 LOTTO 1

Immobile Distinto nel N.C.T. del Comune di Teramo, al Fog. 64 - Part. 20 – Sub. 1;

SOGGETTI ESECUTATI

Diritti pari ad ½ della piena proprietà in testa al Sig. XXXX

Diritti ari ad ¼ in testa al Sig.ra XXXX

Diritti ari ad ¼ in testa al Sig. XXXX

3.2 LOTTO 2

Immobile Distinto nel N.C.T. del Comune di Teramo, al Fog. 64 - Part. 20 – Sub. 8;

SOGGETTI ESECUTATI

Diritti pari ad ½ della piena proprietà in testa al Sig. XXXX

Diritti ari ad ¼ in testa al Sig.ra XXXX

Diritti ari ad ¼ in testa al Sig. XXXX

4. PROVENIENZA

I beni oggetto di stima, antecedente al ventennio erano di proprietà del Sig. [redacted] (quota 6/12) e [redacted] in regime di comunione legale dei beni, quanto alla residua quota di 6/12 della società [redacted].; in forza di atto di compravendita Notaio Ercole Bracone del 22/03/1983 Rep. 86084/22780, trascritto a Teramo il 18/04/1983 ai n.ri 3637/2755;

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- denuncia di successione del Sig. XXXX, apertasi in data 03/10/1985, registrata al L'Aquila al n. 87 Vol. 178 e trascritta a Teramo il 16/07/1986 ai n.ri 6622/4899; accettazione tacita in forza di atto Notaio Pietro Di Marco in data 16/06/2003 n.23.131/5.545, trascritto il 06/11/2023 ai n.ri 17736/12859;
- in forza di atto di fusione Notaio Luciano Amato del 03/02/2000 Rep. 80686/9927, trascritto a Teramo il 07/10/2002 ai n.ri 14970/10492, la società XXXX. veniva incorporata nella società XXXX
- in forza di atto di compravendita Notaio Luciano Amato del 09/09/2002 Rep. 84543/11457, trascritto a Teramo il 07/10/2002 ai n.ri 14971/10493, la società XXXX. vendeva la quota 6/12 alla Sig.ra XXXX;
- denuncia di successione del Sig. XXXX, apertasi in data 03/10/1985, registrata al L'Aquila al n. 87 Vol. 178 e trascritta a Teramo il 16/07/1986 ai n.ri 6622/4899; accettazione tacita in forza di atto Notaio Pietro Di Marco in data 16/06/2003 n.23.131/5.545, trascritto il 06/11/2023 ai n.ri 17736/12859;
- denuncia di successione della Sig.ra XXXX, apertasi in data 03/04/2008, registrata a Teramo 08/05/2008 al n. 36 Vol. 547/8 e trascritta a Teramo il 28/10/2008 ai n.ri 18368/11273; accettazione tacita in forza di atto Notaio Pietro Di Marco in data 04/07/2008 n. 26080/7486, trascritto il 06/11/2023 ai n.ri 17737/12860;
- denuncia di successione del Sig. XXXX, apertasi in data 19/06/2023, registrata a Teramo 26/06/2024 al n. 250182 Vol. 88888/24 e trascritta a Teramo il 04/07/2024 ai n.ri 11347/8415; accettazione con beneficio d' inventario, in forza di atto giudiziario in data 29/09/2025 n. 1555/2025, trascritto il 06/10/2025 ai n.ri 16813/12399.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. SITUAZIONE EDILIZIA

Dalle indagini effettuate presso all'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata, del Comune di Teramo è stato accertato che il complesso immobiliare del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, risulta realizzata con:

- Licenza di costruzione n. 26888 del 27/12/1975 – Variante alla Licenza Edilizia n. 26888 del 27/12/1975;
- Licenza di costruzione n. 41176 del 24/01/1977 – Costruzione di un Fabbricato di civile abitazione in Via Crispi;
- Autorizzazione di Agibilità – n. 152 del 18/02/1977.

Gli immobili non risultano conformi a quanto autorizzazione Comunale per diversa distribuzione interna.

6. CONFINI

LOTTO 1

L' immobile destinato ad ufficio, confina con proprietà XXXX, area condominiale, scala condominiale, salvo se altri o varianti.

LOTTO 2

L' immobile destinato a magazzino, confina con scivolo condominiale, area condominiale di manovra, scala condominiale, salvo se altri o varianti.

7. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

7.1 Iscrizioni

- **Iscrizione del 19/04/1988 - Reg. Part. 610 - Reg. Gen. 4138**

IPOTECA VOLONTARIA

DILAZIONE DI PAGAMENTO - Totale £. [redacted]

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a favore XXXX

Contro XXXX

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Fog. 64 - Part. 20 - Sub. 1 (proprietà 1/12)

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Fog. 64 - Part. 20 - Sub. 8 (proprietà 1/12) –

- **Iscrizione del 17/06/2003 - Reg. Part. 1551 - Reg. Gen. 9404**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Totale €. [redacted]

a favore XXXX

Contro XXXX

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Fog. 64 - Part. 20 - Sub. 1 (proprietà 1/12)

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Fog. 64 - Part. 20 - Sub. 8 (proprietà 1/12

- **Iscrizione del 10/05/2010 - Reg. Part. 2038 - Reg. Gen. 7495**

IPOTECA LEGALE

INSCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 - Totale €. 75.652,56

a favore XXXX

Contro XXXX

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Fog. 64 - Part. 20 - Sub. 1 (proprietà 1/2)

- **Iscrizione del 13/10/2010 - Reg. Part. 4525 - Reg. Gen. 16863**

IPOTECA LEGALE

INSCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 - Totale €. 81.320,44

a favore XXXX

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro XXXX

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Fog. 64 - Part. 20 - Sub. 1 (proprietà 1/2)

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Fog. 64 - Part. 20 - Sub. 8 (proprietà 1/2)

- **Iscrizione del 21/07/2014 - Reg. Part. 999 - Reg. Gen. 8614**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO - Totale €. [redacted]

a favore XXXX

Contro XXXX

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Fog. 64 - Part. 20 - Sub. 1 (proprietà 1/2)

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Fog. 64 - Part. 20 - Sub. 8 (proprietà 1/2)

- **Iscrizione del 22/05/2023 - Reg. Part. 769 - Reg. Gen. 8547**

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Totale €. [redacted]

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Fog. 64 - Part. 20 - Sub. 1 (proprietà 1/2)

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Fog. 64 - Part. 20 - Sub. 8 (proprietà 1/2)

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.2 Trascrizione

- **Trascrizione del 25/09/2014 - Reg. Part. 8515 - Reg. Gen. 11297**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNOLAMENTO IMMOBILIARE

a favore XXXX

Contro XXXX

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Fog. 64 - Part. 20 - Sub. 1 (proprietà 1/2)

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Fog. 64 - Part. 20 - Sub. 8 (proprietà 1/2)

- **Trascrizione del 14/05/2026 - Reg. Part. 7893 - Reg. Gen. 5861**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNOLAMENTO IMMOBILIARE

a favore XXXX

Contro XXXX

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Fog. 64 - Part. 20 - Sub. 1 (proprietà 1/4)

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Fog. 64 - Part. 20 - Sub. 8 (proprietà 1/4)

8. DESCRIZIONE DEI BENI:

Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:

LOTTO 1

---**Ufficio** sito in Teramo in Via Crispi, (Part. 20/1) posto al piano terra, della superficie di Mq. 54,00 circa, costituito da due vani e servizio, attualmente adibito a negozio.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli infissi esterni sono in alluminio.

Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno del tipo tamburato, con finitura impellicciata.

Il bagno presentano rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tempera.

Il bagno è dotato di sanitari in ceramica.

L'impianto elettrico secondo le vigenti norme dell' epoca.

Impianto di riscaldamento a gas metano con corpi radianti.

LOTTO 2

--Magazzino sito in Teramo in Via Crispi, (Part. 20/8) posto al piano seminterrato, della superficie di Mq. 87,00 circa. All'intero sono stati realizzati dei divisori non autorizzati.

I pavimenti interni sono in ceramica monocottura.

Gli infissi esterni sono in alluminio.

Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno del tipo tamburato, con finitura impellicciata.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tempera.

L'impianto elettrico secondo le vigenti norme dell' epoca.

9. CONFORMITÀ IMPIANTI:

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 deve dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

adeguamento degli impianti e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell' art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Dalla verifica della documentazione, nonché da quanto riferito dall' esecutato, l'unità immobiliare – Magazzino - sub. 8 risulta sprovvisto dal Certificato energetico in base D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28 , Mentre l'unità immobiliare sub.1 risulta in possesso dell'Attestazione di Prestazione Energetica come risulta dal contratto di Comodato

11. MISURAZIONE:

Il calcolo della superficie commerciale calcolata sulla documentazione catastale, è comprensiva degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni . Si precisa che nel prezzo unitario posto a base del calcolo è omnicomprensivo l'incidenza delle aree scoperte.

12. METODO DI STIMA:

Per la determinazione del valore commerciale del bene 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 beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la localizzazione della consistenza superficiale del bene, nonché della situazione attuale del mercato immobiliare.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

13. ANALISI DELLE CARATTERISTICE:

LOTTO 1

estrinseche:

***-- Ambiente economico sociale*:** L'immobile è posto in Zona centrale del Comune di Teramo – Via Crispi;

-- Collegamenti stradali: L'immobile sorge lungo la strada Comunale Via Crispi.

intrinseche:

--Accessibilità: buona;

--Funzionalità Generale: La funzionalità distributiva dell' immobile è sviluppata su unico livello;

--Funzionalità degli impianti : impianto elettrico e impianto di riscaldamento funzionanti;

--Grado di finiture: Sia i pavimenti, rivestimenti che gli infissi trovasi in discreto stato di conservazione;

--Panoramicità: verso altri immobili abitativi e commerciali;

--Disponibilità: l'unità immobiliare attualmente è soggetta ad un **contratto di comodato non opponibile alla procedura** da parte della società XXXX Fotografo registrato a Teramo il 20/10/2020 al n. 1312 con durata illimitata.

--Condominio: L'immobile non risulta in regola con i pagamenti del condominio.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

estrinseche:

***--Ambiente economico sociale*:** L'immobile è posto in Zona centrale del Comune di Teramo – Via Crispi;

--Collegamenti stradali: L'immobile sorge lungo la strada Comunale Via Crispi.

intrinseche:

--Accessibilità: buona;

--Funzionalità Generale: La funzionalità distributiva dell' immobile è sviluppata su unico livello;

--Funzionalità degli impianti : impianto elettrico funzionante;

--Grado di finiture: Sia i pavimenti che gli infissi trovasi in discreto stato di conservazione;

--Panoramicità: verso altri immobili abitativi e commerciali;

--Disponibilità*:* l'unità immobiliare attualmente è occupata dall'esecutato e dagli altri comproprietari.

--Condominio*:* L'immobile non risulta in regola con i pagamenti del condominio.

14. VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI:

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi. Nella determinazione dei suddetti prezzi unitari si è tenuto conto della situazione reale in cui versa il fabbricato allo stato attuale, nonché della situazione attuale del mercato immobiliare.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15. BENI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1

Diritti pari alla piena proprietà su Ufficio sito nel Comune di Teramo e distinti al N.C.E.U. e precisamente:

- Fog. 64 -Part. 20–Sub. 1–Z.c. 1–Cat. A/10–Cl. 1–Cons. 2,5 vani–Sup. 54 mq –R. €. 871,52.

	Particella	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Ufficio	*20/1*	*54,00 mq*	*€. 1000,00*[1]	**€. 54.000,00**

Al Valore dell' immobile vengono detratti gli oneri per SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna.

€. 54.000,00 - €. 2.000,00 = **€. 52.000,00**

LOTTO 2

Diritti pari alla piena proprietà su Ufficio sito nel Comune di Teramo e distinti al N.C.E.U. e precisamente:

- Fog. 64 - Part. 20 –Sub. 8 –Z.c. 1 –Cat. C/2–Cl. –Cons. 79 mq –Sup. 87 mq – R. €. 359,04.

	Particella	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Ufficio	*20/8*	*87,00 mq*	*€. 250,00*[2]	**€. 21.750,00**

Al Valore dell' immobile vengono detratti gli oneri per SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna.

€. 21.750,00 - €. 2.000,00 = **€. 19.750,00**

16. PROPOSTA DI VENDITA :

Lo scrivente fa presente che le unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva viene posta in vendita in più lotti.

[1] Al netto dell'abbattimento per mancanza di vizi e garanzia etcc.
[2] Al netto dell'abbattimento per mancanza di vizi e garanzia etcc.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17. REGIME FISCALE:

I beni sono ad uso personale e quindi soggetti a Tassa di Registro.

18. GESTIONE:

l'unità immobiliare sub.1 attualmente è occupato a seguito di **contratto di comodato non opponibile alla procedura** da parte della società XXXX Fotografo registrato a Teramo il 20/10/2020 al n. 1312 con durata illimitata; mentre il locale al piano seminterrato è occupato dagli esecutati laddove sono depositati alcuni mobili .

19. RIEPILOGO :

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo:

	VALORE IMMOBILE
LOTTO 1	*€. 52.000,00*
LOTTO 2	*€. 19.750,00*

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato conferitomi, rassegna la presente relazione peritale, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra lì 05/08/2026

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009