
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.



Perizia di Valutazione Immobiliare dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. **Geom. Reginelli Osvaldo**, nell'Esecuzione Immobiliare **172/2020** del R.G.E.

promossa da

“...omissis...”



contro

“...omissis...”

“...omissis...”



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| INCARICO | 4 |
| COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 | 4 |
| DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO | 4 |
| LOTTO UNO | 5 |
| DESCRIZIONE..... | 5 |
| TITOLARITÀ | 5 |
| DATI CATASTALI | 5 |
| CONFINI..... | 6 |
| CONSISTENZA..... | 6 |
| STATO CONSERVATIVO | 6 |
| CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI | 6 |
| STATO DI OCCUPAZIONE..... | 7 |
| PROVENIENZE VENTENNALI..... | 7 |
| SITUAZIONE CONDOMINIALE | 8 |
| FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI | 8 |
| REGOLARITÀ EDILIZIA | 11 |
| LOTTO DUE | 12 |
| DESCRIZIONE..... | 12 |
| TITOLARITÀ | 12 |
| DATI CATASTALI | 12 |
| CONFINI..... | 12 |
| CONSISTENZA..... | 12 |
| STATO CONSERVATIVO | 12 |
| CARATTERISTICHE PREVALENTI..... | 13 |
| STATO DI OCCUPAZIONE..... | 13 |
| PROVENIENZE VENTENNALI..... | 13 |
| FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI | 14 |
| DESTINAZIONE URBANISTICA | 16 |
| STIMA / FORMAZIONE LOTTI | 17 |
| VALUTAZIONE LOTTO UNO..... | 17 |
| VALUTAZIONE LOTTO DUE | 18 |

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

| | | | |
|-----------------------|----------------------------------|--|-----------------------------|
| Giudice procedente | Dott. Flavio Conciatori | | |
| Procedura Esecutiva : | 172/2020 | | |
| Creditore Procedente: | BPER Credit Management S.C.p.A | | |
| privilegio fondiario | <input type="checkbox"/> | si <input checked="" type="checkbox"/> | no <input type="checkbox"/> |
| Debitore: | “...omissis...”, “...omissis...” | | |
| Numero lotti proposto | 2 | | |

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------|---|--|
| valore di vendita proposto | | 183000 | |
| tipologia beni del lotto | | Appartamento, cantina, diritti su posto auto e area | |
| diritto reale | <input checked="" type="checkbox"/> | proprietà <input type="checkbox"/> | altro diritto reale <input type="checkbox"/> |
| limiti del titolo | <input checked="" type="checkbox"/> | 100% <input checked="" type="checkbox"/> | Quota 1/25 Area e 2/34 Garage <input type="checkbox"/> |
| Ubicazione: | | Via Alberto Pepe 14 Teramo | |
| lotto 1 | | Situazione Locatizia | |
| occupazione del debitore | <input checked="" type="checkbox"/> | si <input type="checkbox"/> | no <input type="checkbox"/> |
| occupazione di terzi | <input type="checkbox"/> | si <input type="checkbox"/> | no <input checked="" type="checkbox"/> |
| congruità canone | <input type="checkbox"/> | si <input type="checkbox"/> | no <input type="checkbox"/> |
| regolarità pagamenti | <input type="checkbox"/> | si <input type="checkbox"/> | no <input type="checkbox"/> |
| Regolarità Edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> | si <input type="checkbox"/> | no <input checked="" type="checkbox"/> |
| costi regolarizzazione | | | |
| valore di vendita proposto | | 10000 | |
| tipologia beni del lotto | | Terreno Agricolo | |
| diritto reale | <input checked="" type="checkbox"/> | proprietà <input type="checkbox"/> | altro diritto reale <input type="checkbox"/> |
| limiti del titolo | <input checked="" type="checkbox"/> | 100% <input type="checkbox"/> | quota <input type="checkbox"/> |
| Ubicazione: | | Frazione di Torricella Sicura (TE) | |
| lotto 2 | | Situazione Locatizia | |
| occupazione del debitore | <input type="checkbox"/> | si <input checked="" type="checkbox"/> | no <input type="checkbox"/> |
| occupazione di terzi | <input type="checkbox"/> | si <input checked="" type="checkbox"/> | no <input type="checkbox"/> |
| congruità canone | <input type="checkbox"/> | si <input type="checkbox"/> | no <input type="checkbox"/> |
| regolarità pagamenti | <input type="checkbox"/> | si <input type="checkbox"/> | no <input type="checkbox"/> |
| Regolarità Edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> | si <input type="checkbox"/> | no <input type="checkbox"/> |
| costi regolarizzazione | | | |

INCARICO

In data 28/06/2021, il sottoscritto Geom. Osvaldo Reginelli, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e Custode Giudiziario ed in data 30/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 16/10/2020 a Favore "...omissis..." depositato in cancelleria il 24/11/2020.

- Non risulta rinvenuto il deposito della Istanza di Vendita.

- Nota di Trascrizione depositata il 04/12/2020

- Relazione Notarile depositata il 18/01/2021

- Avviso ai creditori Ex Art. 498 depositato in data 18/02/2021

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 10281 Reg. Gen. 14591 del 23/11/2020 sono costituiti dai seguenti immobili, nel Comune di Teramo (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI - Foglio 63 Particella 301 Sub 1 Cat A/2 (diritti per 1/1)
- 2) Catasto FABBRICATI - Foglio 63 Particella 301 Sub 23 Cat C/6 (diritti per 2/34)
- 3) Catasto TERRENI - Foglio 63 Particella 748 (diritti per 1/25)
- 4) Catasto TERRENI - Foglio 63 Particella 749 (diritti per 1/25)

nel Comune di Torricella (TE), censiti al:

- 5) Catasto TERRENI - Foglio 20 Particella 75 (diritti per 1/1)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così distinti:

- **LOTTO UNO** – Appartamento con fondaco e diritti su garage ed area esterna ubicato a Teramo (TE) – Via Alberto Pepe, 14 piano 1S-1
Appartamento posto al piano primo composto da: ingresso, soggiorno, cucina, retrocucina, 3 camere, 2 bagni disimpegni e balconi, oltre fondaco al piano interrato e diritti pari ad 2/34 su locali garage al piano interrato (posto auto individuato con n. 4), e diritti pari ad 1/25 indiviso su piccola area urbana destinata a parcheggio autovetture privato a disposizione dei condomini del "Condominio Amici".
- **LOTTO DUE** – Appezamento di terreno in Torricella (TE) – Frazione Ioanella
Appezamento di terreno agricolo composto da unica particella della complessiva estensione di mq. 6.700.

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di registro.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNO

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo composto da: ingresso, soggiorno, cucina, retrocucina, 3 camere, 2 bagni disimpegni e balconi, oltre fondaco al piano interrato e diritti pari ad 2/34 su locali garage al piano interrato (posto auto individuato con n. 4), e diritti pari ad 1/25 indiviso su piccola area urbana destinata a parcheggio autovetture privato a disposizione dei condomini del "Condominio Amici".

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari di cui al presente lotto, risultano esser state pignorate per i seguenti diritti:

Foglio 63 P.IIIa 301 Sub 1

- "...omissis..." Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio 63 P.IIIa 301 Sub 23

- "...omissis..." Proprietà per 2/34 in regime di separazione dei beni
- Ed altri

Foglio 63 P.IIIa 748-749

- "...omissis..." Proprietà per 1/25 in regime di separazione dei beni
- Ed altri

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|-----------------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 63 | 301 | 1 | 1 | A2 | 2 | 7,5 | 146 mq | 832,79 € | 1-S1 | |
| | 63 | 301 | 23 ¹ | 1 | C6 | 5 | 333 | 333 mq | 1.014,68 € | S1 | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|------------------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 63 | 748 ² | | | | Ente Urbano | | 00 01 80 mq | | | |
| 63 | 749 ² | | | | Ente Urbano | | 00 04 60 mq | | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste sostanziale corrispondenza catastale tra la planimetria e lo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune lievi difformità interne nella disposizione delle tramezzature tra i locali soggiorno e cucina.

¹ Per diritti pari a 2/34

² Per diritti pari ad 1/25

CONFINI

La porzione Abitativa (Sub 1) confina catastalmente con:

- A nord con pozzo Luce
- A Sud con spazi esterni su prop. comunale
- Ad Est con altro interno
- Ad Ovest con vano scala ascensore, corridoio condominiale ed altro interno



La porzione di area P.lla 748 confina catastalmente con:

- A nord con P.lla 747
- A Sud con P.lla 749
- Ad Est con P.lla 301
- Ad Ovest con P.lla 752



La porzione di area P.lla 749 confina catastalmente con:

- A nord con P.lla 748
- A Sud con P.lla 149
- Ad Est con P.lla 301
- Ad Ovest con P.lla 753

Salvo altri e/o variati

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione (Sub 1) | 126,00 mq | 137,00 mq | 1,00 | 137,00 mq | 2,90 m | 1 |
| Fondaco (Sub 1) | 7,00 mq | 10,00 mq | 0,25 | 2,50 mq | 3,70 m | T |
| Balconi (Sub 1) | - | 20,00 mq | 0,30 | 6,00 mq | 0,00 m | 1 |
| Garage/Posto Auto (sub 23) ³ | - | 10,00 mq | 0,20 | 2,00 mq | 0,00 m | 1 |
| Area Urbana (P.lla 748-749) ⁴ | - | 25,60 mq | 0,1 | 2,50 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 150,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, all'atto del sopralluogo, si presentava in condizioni di manutenzioni discrete, con in corso lavori di manutenzione (c.d. Bonus 110).

L'unità immobiliare presenta uno stato manutentivo discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato residenziale /commerciale su più livelli
- Fondazioni e Str. verticali: c.a.
- Solai: laterocemento.
- Pareti esterne: intonacate e tinteggiate in corso di intervento bonus 110
- Pareti interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna: parquet



³ Considerato nella superficie dello stallo assegnato individuato al n. 4

⁴ Considerato 1/25 del totale

- Pavimentazione bagno: ceramica.
- Infissi esterni: in legno
- Infissi interni: porte in legno.
- Portone di ingresso blindato
- Rivestimento bagni e cucina: in ceramica e sanitari in vetrochina.
- Impianto elettrico, idrico: presente, apparentemente funzionante con necessità di revisionare ed adeguamento
- Impianto termico: caldaia tradizionale e radiatori,
- Garage condominiale con posto auto assegnato (individuato al n. 4)
- diritti su porzioni di area esterna

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Normale, in zona semicentrale;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Discreto, in prossimità della stazione FS;
- Prossimità al verde: limitata;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona, i servizi commerciali, terziari e di pubblica utilità sono tutti facilmente raggiungibili;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: discreto in corso di intervento Bonus 110;
- Tipologia: Fabbricato su più livelli a destinazione mista: commerciale al PT e residenziale/uffici ai piani superiori
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali.

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Discreto;
- Grado delle rifiniture: Ordinarie;
- Affaccio: limitato su aree e fabbricati circostanti;

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata come residenza dall'esecutata unitamente ai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

La proprietà al soggetto esecutato è pervenuta in forza di:

- ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA del 25/09/2000 Trascrizione in atti dal 17/10/2000 Repertorio n.: 20916 Rogante: DI MARCO PIETRO (n. 8096.1/2000) dal Sig. "...omissis..." al quale era pervenuto in virtù di:
- ATTO PUBBLICO) del 03/07/1989 Repertorio n.: 31968 Rogante: COSTANTINI n: 1689 del 24/07/1989 (n. 3103.1/1989)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



SITUAZIONE CONDOMINIALE

Esiste Regolamento di Condominio "Condominio Amici" del 08/11/1979 N. Repertorio 36861
Notaio Angeloni Trascritto al Registro particolare n. 7570 il 16/11/1979.

Non sono state fornite dall'Amministratore Condominiale informazioni circa la presenza di vincoli od oneri condominiali, pertanto vi è necessità di verifiche ed ulteriori richieste ai fine di eventuale pubblicazione di Bandi/Avvisi di vendita, relativamente a spese già deliberate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 22/01/2009 Reg. gen. 1334 - Reg. part. 166

Importo: € 130.000 Capitale: € 100.311,97

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis...", "...omissis..."

Rogante: Tribunale di Macerata Rep 78/2009 del 20/01/2009

Note: Gravante su Beni in Teramo

Foglio 63 Particella 301 Sub1 Cat A/2 Diritti 1/1

Foglio 63 Particella 301 Sub 23 Diritti 2/34

Foglio 63 Particella 748-749 Diritti per 1/25

Beni in Torricella

Foglio 20 Particella 75 Diritti 1/1

Beni in Castelli

Foglio 19 Particella 54 Sub 6 Diritti 1/1



Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 22/01/2010 Reg. gen. 1087 - Reg. part. 202

Importo: € 1.116.775,64 Capitale: € 839.603,94 interessi: 257.171,70 Spese 20.000,00

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis...", "...omissis..."

Rogante: Tribunale di Lanciano Rep 880 del 21/09/2009

Note: Gravante su Beni in Teramo

Foglio 63 Particella 301 Sub1 Cat A/2 Diritti 1/1

Beni in Torricella

Foglio 20 Particella 75 Diritti 1/1

Beni in Castelli

Foglio 19 Particella 54 Sub 6 Diritti 1/1



Trascrizioni

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Trascritto a Teramo il 25/11/2008 Reg. gen. 20460 Reg. Part. 12585

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Note: Gravante su Beni in Teramo

Foglio 63 Particella 301 Sub1 Cat A/2 Diritti di 1/1 Abitazione

Foglio 63 Particella 301 Sub 23 Diritti 2/34 Abitazione

Foglio 63 Particella 748-749 Diritti per 1/25 Abitazione



ANNOTAZIONE NULLITÀ presentata il 13/01/2020

Registro particolare n. 95 Registro generale n. 491

ANNOTAZIONE INEFFICACIA TOTALE presentata il 13/08/2020

Registro particolare n. 1649 Registro generale n. 9727

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Teramo il 21/02/2013 Reg. gen. 2536 Reg. Part. 1987

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis...", "...omissis..."

Note: Gravante su Beni in Teramo

Foglio 63 Particella 301 Sub1 Cat A/2 Diritti 1/1

Beni in Torricella

Foglio 20 Particella 75 Diritti 1/1

Beni in Castelli

Foglio 19 Particella 54 Sub 6 Diritti 1/1

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Teramo il 23/11/2020 Reg. gen. 14591 Reg. Part. 10281

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis...", "...omissis..."

Note: Gravante su Beni in Teramo

Foglio 63 Particella 301 Sub1 Cat A/2 Diritti 1/1

Foglio 63 Particella 301 Sub 23 Diritti 2/34

Foglio 63 Particella 748-749 Diritti per 1/25

Beni in Torricella

Foglio 20 Particella 75 Diritti 1/1



DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Trascritto a Teramo il 24/12/2012 Reg. gen. 17563 Reg. Part. 12725

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis...", "...omissis..."

Note: Relativo a: *"ATTO NOTAR TERESA DE ROSA DEL 20/11/2008 REP. 36996/13333 TRASCritto IL 25/11/2008 PRESSO LA CONSERVATORIA DI TERAMO AL N. 12585 RP; ED ATTO NOTAR TERESA DE ROSA DEL 20/11/2008 REP. 36998/13335 TRASCritto IL 25/11/2008 PRESSO LA CONSERVATORIA DI TERAMO AL N. 12587 RP"*

Gravante su Beni in Teramo

Foglio 63 Particella 301 Sub1 Cat A/2 Diritti 1/1

Foglio 63 Particella 301 Sub 23 Diritti 2/34

Beni in Torricella

Foglio 20 Particella 75 Diritti 1/1

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

Trascritto a Teramo il 27/09/2013 Reg. gen. 12092 Reg. Part. 9022

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis...", "...omissis..."

Note: Relativo a: *"ATTO NOTAR TERESA DE ROSA DEL 20/11/2008 REP. 36996/13333 TRASCritto IL 25/11/2008 PRESSO LA CONSERVATORIA DI TERAMO AL N. 12585 RP; ED ATTO NOTAR TERESA DE ROSA DEL 20/11/2008 REP. 36998/13335 TRASCritto IL 25/11/2008 PRESSO LA CONSERVATORIA DI TERAMO AL N. 12587 RP"*

Gravante su Beni in Teramo

Foglio 63 Particella 301 Sub1 Cat A/2 Diritti 1/1

Foglio 63 Particella 301 Sub 23 Diritti 2/34

Beni in Torricella

Foglio 20 Particella 75 Diritti 1/1

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Trascritto a Teramo il 27/09/2013 Reg. gen. 12093 Reg. Part. 9023

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis...", "...omissis..."

Note: Relativo a: *"SEGUENTI CONTRATTI: ATTO NOTAR TERESA DE ROSA DEL 20/11/2008 REP. 36996/13333 TRASCritto IL 25/11/2008 PRESSO LA CONSERVATORIA DI TERAMO AL N. 12585 RP; ED ATTO NOTAR TERESA DE ROSA DEL 20/11/2008 REP. 36998/13335 TRASCritto IL 25/11/2008 PRESSO LA CONSERVATORIA DI TERAMO AL N. 12587 RP"*

Gravante su Beni in Teramo

Foglio 63 Particella 301 Sub1 Cat A/2 Diritti 1/1

Foglio 63 Particella 301 Sub 23 Diritti 2/34

Beni in Torricella

Foglio 20 Particella 75 Diritti 1/1

Annotazioni

NULLITA'

Annotazione del 13/01/2020 Reg. gen. 491 Reg. Part. 95

Formalità di Riferimento: Trascrizione Numero di R.P. 12585 del 25/11/2008

Gravante su Beni in Teramo

Foglio 63 Particella 301 Sub1 Cat A/2 Diritti 1/1

Foglio 63 Particella 301 Sub 23 Diritti 2/34

Foglio 63 Particella 748-749 Diritti per 1/25

Beni in Torricella

Foglio 20 Particella 75 Diritti 1/1



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto è stato possibile accertare, il fabbricato è stato ristrutturato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del Comune di Teramo:

- Concessione edilizia n. 31482 del 05/11/1976
- Concessioni edilizie n. 127-128 del 19/11/1978 in variante alla precedente
- Dichiarato Agibile/abitabile in data 01/12/1978
- CILAS Prot. 74539 del 13/12/2021

Sussiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune lievi difformità interne nella disposizione delle tramezzature tra i locali soggiorno e cucina.

Per la presenza di eventuali difformità con lo stato assentito, l'eventuale acquirente, ove si rendesse necessario, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, ha a disposizione 120 (centoventi) giorni a far data dal decreto di Trasferimento, per la presentazione al Comune di competenza e/o altri Enti preposti, a proprie cure e spese, delle domande di sanatoria di eventuali abusi edilizi, ove sanabili e del pagamento delle relative oblazioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per l'unità immobiliare in esame vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento oltre che per l'obbligo di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni ed il loro indice di prestazione energetica.



LOTTO DUE

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno agricolo composto da unica particella della complessiva estensione di mq. 6.700.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari di cui al presente lotto, risultano esser state pignorate per i seguenti diritti:

Foglio 20 P.IIa 75

- "...omissis..." Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 20 | 75 | | | | Seminativo | 3 | 00 67 00 mq | | | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

CONFINI

Il Lotto confina catastalmente con:

- A nord P.IIa 142
- A Sud P.IIa 162
- Ad Est P.IIa 78
- Ad Ovest P.IIa 142 e 84

Salvo altri e/o variati

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno Agricolo | 6.700,00 mq | 6.700,00 mq | 1,00 | 6.700,00 mq | - m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 6.700,00 mq | | |

STATO CONSERVATIVO

Allo stato l'area si presenta incolta coperta da vegetazione

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Caratteristiche estrinseche del lotto di terreno

DISTANZA DAL CENTRO ABITATO: il lotto dista circa 10 Km dal centro abitato del Comune di Torricella Sicura;

DISTANZA DA STRADE PRINCIPALI: il lotto non è direttamente connesso alla viabilità principale, la strada comunale più vicina è la Ioanella-Pastignano

DISTANZA DA SERVIZI: il lotto dista circa 10 Km dal Centro Comunale, dotato di servizi commerciali e ricreativi.

ESPOSIZIONE: Prevalente a Nord Est

Caratteristiche intrinseche del lotto di terreno

COLTURA IN ATTO: all'attualità il terreno appare incolto, coperto da vegetazione in parte boschivo.

TIPOLOGIA LOTTO: il lotto è caratterizzato da unica particella.

ACCESSO: il lotto è accessibile da est tramite strada secondaria di difficile percorribilità con mezzi civili.

FACILITÀ DI ACCESSO: il lotto di terreno presenta, sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, una scarsa facilità di accesso.

CONFIGURAZIONE: la morfologia del lotto è di tipo regolare e continuo di forma complessiva pseudo rettangolare.

LOTTO COSTITUITO DA PARTICELLE CONTIGUE: lotto costituito da unica particella.

GIACITURA: il lotto è prevalentemente acclive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero da persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

La proprietà al soggetto esecutato è pervenuta in forza di:

- ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA del 25/09/2000 Trascrizione in atti dal 17/10/2000 Repertorio n.: 20916 Rogante: DI MARCO PIETRO (n. 8096.1/2000) dal Sig. "...omissis..." al quale era pervenuto in virtù di:
- ATTO PUBBLICO del 04/08/1979 Rep. 73099 Notaio M. Quartapelle, n. 2338 del 22/08/1979 (n. 3405.6/1979)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Iscrizioni

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo il 22/01/2009 Reg. gen. 1334 - Reg. part. 166
Importo: € 130.000 Capitale: € 100.311,97
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis...", "...omissis..."
Rogante: Tribunale di Macerata Rep 78/2009 del 20/01/2009
Note: Gravante su Beni in Teramo
Foglio 63 Particella 301 Sub1 Cat A/2 Diritti 1/1
Foglio 63 Particella 301 Sub 23 Diritti 2/34
Foglio 63 Particella 748-749 Diritti per 1/25
Beni in Torricella
Foglio 20 Particella 75 Diritti 1/1
Beni in Castelli
Foglio 19 Particella 54 Sub 6 Diritti 1/1

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo il 22/01/2010 Reg. gen. 1087 - Reg. part. 202
Importo: € 1.116.775,64 Capitale: € 839.603,94 interessi: 257.171,70 Spese 20.000,00
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis...", "...omissis..."
Rogante: Tribunale di Lanciano Rep 880 del 21/09/2009
Note: Gravante su Beni in Teramo
Foglio 63 Particella 301 Sub1 Cat A/2 Diritti 1/1
Beni in Torricella
Foglio 20 Particella 75 Diritti 1/1
Beni in Castelli
Foglio 19 Particella 54 Sub 6 Diritti 1/1

Trascrizioni

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Trascritto a Teramo il 25/11/2008 Reg. gen. 20462 Reg. Part. 12587
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Note: Gravante su Beni in Torricella
Foglio 20 P.IIa 75

ANNOTAZIONE NULLITÀ presentata il 13/01/2020
Registro particolare n. 94 Registro generale n. 490

ANNOTAZIONE INEFFICACIA TOTALE presentata il 13/08/2020
Registro particolare n. 1650 Registro generale n. 9728

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Teramo il 21/02/2013 Reg. gen. 2536 Reg. Part. 1987

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis...", "...omissis..."

Note: Gravante su Beni in Teramo

Foglio 63 Particella 301 Sub1 Cat A/2 Diritti 1/1

Beni in Torricella

Foglio 20 Particella 75 Diritti 1/1

Beni in Castelli

Foglio 19 Particella 54 Sub 6 Diritti 1/1



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Teramo il 23/11/2020 Reg. gen. 14591 Reg. Part. 10281

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis...", "...omissis..."

Note: Gravante su Beni in Teramo

Foglio 63 Particella 301 Sub1 Cat A/2 Diritti 1/1

Foglio 63 Particella 301 Sub 23 Diritti 2/34

Foglio 63 Particella 748-749 Diritti per 1/25

Beni in Torricella

Foglio 20 Particella 75 Diritti 1/1

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Trascritto a Teramo il 24/12/2012 Reg. gen. 17563 Reg. Part. 12725

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis...", "...omissis..."

Note: Relativo a: *"ATTO NOTAR TERESA DE ROSA DEL 20/11/2008 REP. 36996/13333 TRASCritto IL 25/11/2008 PRESSO LA CONSERVATORIA DI TERAMO AL N. 12585 RP; ED ATTO NOTAR TERESA DE ROSA DEL 20/11/2008 REP. 36998/13335 TRASCritto IL 25/11/2008 PRESSO LA CONSERVATORIA DI TERAMO AL N. 12587 RP"*

Gravante su Beni in Teramo

Foglio 63 Particella 301 Sub1 Cat A/2 Diritti 1/1

Foglio 63 Particella 301 Sub 23 Diritti 2/34

Beni in Torricella

Foglio 20 Particella 75 Diritti 1/1

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

Trascritto a Teramo il 27/09/2013 Reg. gen. 12092 Reg. Part. 9022

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis...", "...omissis..."

Note: Relativo a: *"ATTO NOTAR TERESA DE ROSA DEL 20/11/2008 REP. 36996/13333 TRASCritto IL 25/11/2008 PRESSO LA CONSERVATORIA DI TERAMO AL N. 12585 RP; ED ATTO NOTAR TERESA DE ROSA DEL 20/11/2008 REP. 36998/13335 TRASCritto IL 25/11/2008 PRESSO LA CONSERVATORIA DI TERAMO AL N. 12587 RP"*

Gravante su Beni in Teramo

Foglio 63 Particella 301 Sub1 Cat A/2 Diritti 1/1

Foglio 63 Particella 301 Sub 23 Diritti 2/34

Beni in Torricella

Foglio 20 Particella 75 Diritti 1/1

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Trascritto a Teramo il 27/09/2013 Reg. gen. 12093 Reg. Part. 9023

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis...", "...omissis..."

Note: Relativo a: "*SEGUENTI CONTRATTI: ATTO NOTAR TERESA DE ROSA DEL 20/11/2008 REP. 36996/13333 TRASCRITTO IL 25/11/2008 PRESSO LA CONSERVATORIA DI TERAMO AL N. 12585 RP; ED ATTO NOTAR TERESA DE ROSA DEL 20/11/2008 REP. 36998/13335 TRASCRITTO IL 25/11/2008 PRESSO LA CONSERVATORIA DI TERAMO AL N. 12587 RP*"

Gravante su Beni in Teramo

Foglio 63 Particella 301 Sub1 Cat A/2 Diritti 1/1

Foglio 63 Particella 301 Sub 23 Diritti 2/34

Beni in Torricella

Foglio 20 Particella 75 Diritti 1/1

Annotazioni

NULLITA'

Annotazione del 13/01/2020 Reg. gen. 490 Reg. Part. 94

Formalità di Riferimento: Trascrizione Numero di R.P. 12587 del 25/11/2008

Gravante su Beni in Torricella

Foglio 20 Particella 75 Diritti 1/1

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno distinto in catasto Terreni del Comune di Torricella al foglio 20, mappale n. 75, in virtù dei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Torricella: risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

"Agricola" - Art. 11 delle NTA

Soggetto a **vincolo paesistico** in virtù "Piano regionale Paesistico".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato: per il **LOTTO UNO** il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili, a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di difformità edilizie e catastali, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

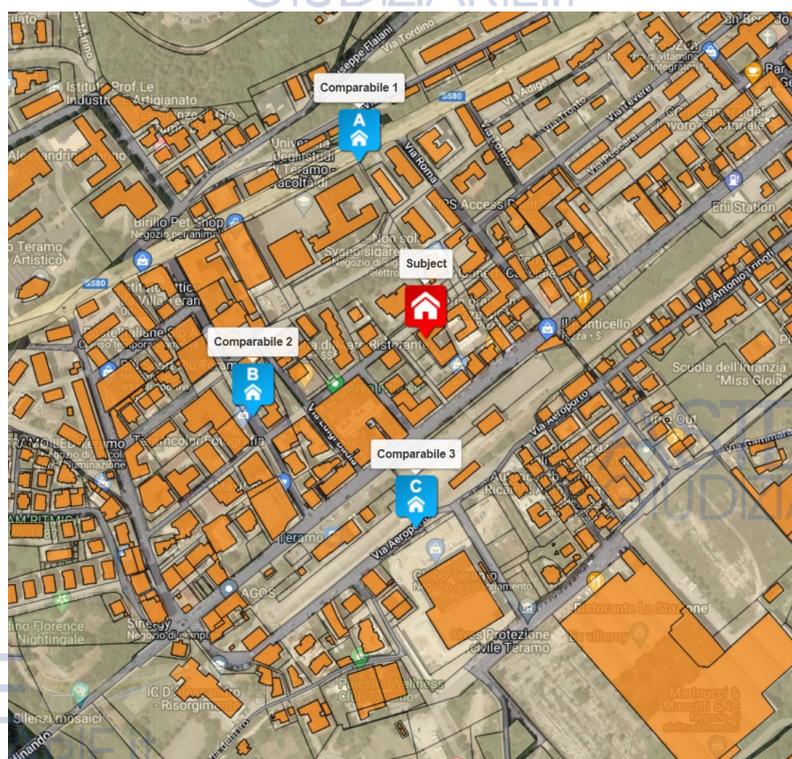
Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con

beni comparabili, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
 - proposte di vendita di agenzie addette;
 - atti di compravendita recenti;
 - relazioni di stima per procedure esecutive;
 - esiti di vendite giudiziarie recenti.
 - quotazioni immobiliari: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare); Borsino Immobiliare.
- Per il **lotto DUE** il Metodo di mercato monoparametrico (€/mq).

VALUTAZIONE LOTTO UNO



Mappa dei Comparabili

| Ricerca di Mercato | Comparabile 1 | Comparabile 2 | Comparabile 3 |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------|
| Localizzazione | Via po | Via Pannella | Via dell'Aeroporto |
| Prezzo di Vendita | € 165.000 | € 100.000,00 | € 159.000,00 |
| Superficie | 154 mq | 96 mq | 132 mq |
| Prezzo Unitario | €/mq 1.071 | €/mq 1.041 | €/mq 1.205 |
| Prezzo Medio Unitario | 1.105 €/mq | Derivante da indagine di mercato | |

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| LOTTO UNO – Appartamento fondaco e posto auto Via Pepe 14 Teramo (TE) | 150,00 mq | 1350,00 €/mq | € 202.500,00 | - | € 203.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 203.000,00 |

Valore di stima: € 195.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |

Valore proposto per la vendita: € 183.000,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 183.000,00 in c.t. considerando i deprezzamenti indicati rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

VALUTAZIONE LOTTO DUE

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| LOTTO DUE – Terreno agricolo in Torricella (TE) | 6.700,00 mq | 2,10 €/mq | € 14.000,00 | 1/1 | € 14.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 14.000,00 |

Valore di stima: € 14.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |
| Variazione di Mercato | 15,00 | % |

Valore proposto per la vendita: € 10.000,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 10.000,00 in c.t. considerando i deprezzamenti indicati rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 06/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Reginelli Osvaldo

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visura catastali
- Planimetrie Catastali

C. ELABORATI GRAFICI

- Rilievo Stato dei Luoghi

D. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LOTTO DUE

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visura catastali
- Planimetrie Catastali

C. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

