

TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sorgentone Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

***** _ *****

contro

Codice fiscale: *****

***** _ ***** (**)
Nato a ***** il *****

Codice fiscale: *****

***** _ ***** (**)
Nata a ***** il *****



Codice fiscale: *****

***** _ ***** (***)
Nato a ***** il *****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	6
Confini	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	9
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	11



Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	23



INCARICO

All'udienza del 14/09/2023, il sottoscritto Arch. Sorgentone Felice, con studio in Vicolo Brenta, 2A - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), e-mail felice.sorgentone@tin.it, PEC felice.sorgentone@archiworldpec.it, Tel. 339 47 83 713, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano (Coord. Geografiche: 42.625450/13.697748)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Teramo, Frazione Miano Contrada Sparazzano, in posizione foranea rispetto alla Contrada Sparazzano. Il fabbricato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 122 particella 791 subb. 5 (Bene Comune Non Censibile scalinata); sub 6 (Bene Comune Non Censibile strada ed area esterna); sub 7 (abitazione ed area esterna al p.t., taverna, fondaci ed area esterna al piano S1, locali di sgombero al piano 1 o sottotetto) in testa al Sig. ***** ***** per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà e Sig.ra ***** ***** per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà, coniugi in comunione dei beni; sub 8 (abitazione di tipo civile ed area esterna al piano terra, taverna, fondaci, cantina ed area esterna al piano S1, locali di sgombero al piano 1 o sottotetto) in testa al Sig. ***** ***** per diritti pari a 1/1 di piena proprietà; sub 9 (rimessa attrezzi al piano terra) in testa al Sig. ***** ***** per diritti pari a 1/1 di piena proprietà; L'immobile oggetto di valutazione è situato nel Comune di Teramo, frazione Miano Contrada Sparazzano, in posizione collinare ed orientato sul versante della vallata del Vomano. L'accesso al fabbricato avviene tramite l'area scoperta divisa in subalterni, su strada comunale.

L'intero fabbricato, oggetto di valutazione si compone di un piano seminterrato (parte del sub 7 e parte del sub 8) destinati catastalmente a due distinti immobili quali locali non abitativi (fondaci, taverna e cantina) mentre nello stato di fatto si compone di due appartamenti indipendenti aventi destinazione abitativa; di un piano terra (parte del sub 7 e parte del sub 8) a destinazione abitativa costituiti da due appartamenti con ingressi indipendenti nonché da scalinata comune, aventi destinazione di cucina, pranzo, camera da letto, disimpegno e bagno e di un locale rimessa attrezzi individuato con il sub 9 e un locale ricompreso nel sub 7. Di un piano primo e/o sottotetto (parte del sub 7 e parte del sub 8) costituiti da locali di sgombero. Si evidenzia che il fabbricato è stato assentito come unico immobile come fabbricato rurale giusta concessione edilizia n. 5858 in data 10.08.1994 a nome di ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** avente per oggetto "Realizzazione fabbricato rurale in località Sparazzano di Miano" e successiva concessione edilizia n. 7571 del 31.5.2000 a nome di ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** avente per oggetto "progetto di completamento di un fabbricato rurale variante alla c.e. 5858 del 10.08.1994 e con atto d'obbligo di inedificabilità dei terreni per altre costruzioni di qualsiasi genere a rogito notaio ***** in data ***** rep. ***** trascritto a Teramo in data ***** ai nn. *****.

Per la suddivisione in più appartamenti risulta eseguita abusivamente.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

All'interno del fascicolo della procedura esecutiva è presente la relazione notarile sostitutiva nella quale sono riportati:

- i dati dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con la relativa intestataria;
- la provenienza degli immobili;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

È stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze fino al primo atto inter vivo, non divisionale, ante ventennio, con effetto traslativo.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - TERAMO FRAZ. MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

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

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

***** - ***** (**)
Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Le unità immobiliari distinte al C.F. foglio 122, particella 791, subb. 8 - 9 (bene n° 1) è di proprietà del sig. ****
*****, nato a *****, il *****, codice fiscale *****.

ALL'esecutato, la proprietà degli immobili, oltre a maggiore consistenza, era pervenuta in forza di:

- atto di compravendita, a rog. Not. A. Costantini, del 4/12/1985, rep. 26588, trascritto il 13.12.1985, al n° 7843 di formalità (appezzamento di terrano distinto al C.T. foglio 122, particelle 9 - 8 - 39)
- atto di divisione, a rog. Not. G.B. Bracone, del 28/03/12, rep. 124947, trascritto il 27.04.2012, al n° 4590 di formalità (porzione di fabbricato distinto al C.F. foglio 122, particella 791, sub. 8 e sub. 9).

L'unità immobiliare distinta al C.F. foglio 122, particella 791, sub. 7 (bene n° 2) è di proprietà dei Sigg.ri
***** nato a *****, il *****, codice fiscale ***** e ***** nata a *****, il
*****, codice fiscale ***** , coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Agli esecutati, la proprietà degli immobili, oltre a maggiore consistenza, era pervenuta in forza di:

- atto di compravendita, a rog. Not. A. Costantini, del 4/12/1985, rep. 26588, trascritto il 13.12.1985, al n° 7843 di formalità (appezzamento di terrano distinto al C.T. foglio 122, particelle 9 - 8 - 39)
- atto di divisione, a rog. Not. G.B. Bracone, del 28/03/12, rep. 124947, trascritto il 27.04.2012, al n° 4590 di formalità (porzione di fabbricato distinto al C.F. foglio 122, particella 791, sub. 7).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

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

- ***** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

***** - ***** (****)

Nato a ***** il *****

- ***** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

**** - ***** (****)

Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/2)
- **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

L'edificio, nel suo complesso, confina con Sigg. ***** , ***** , ***** a nord e sud, con strada comunale e con ***** , ***** e ***** ad est, salvo altri e/o variati.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali deposito, cantine ecc.	200,00 mq	230,00 mq	0,20	46,00 mq	2,40 m	Primo Sottostrada
Abitazione al piano terra	157,00 mq	185,00 mq	1	185,00 mq	2,75 m	Piano Terra
Vano Scala	13,00 mq	16,00 mq	0,10	1,60 mq	0,00 m	Piano Primo Sottostrada e piano Terra
Rimessa attrezzi	100,00 mq	114,00 mq	0,20	22,80 mq	2,87 m	Piano Terra
Portici al piano terra	51,00 mq	52,00 mq	0,10	5,20 mq	2,75 m	Piano Terra
Balconi scoperti al piano terra	57,00 mq	62,00 mq	0,15	9,30 mq	0,00 m	Piano Terra
Locali di sgombero piano Primo (sottotetto)	154,00 mq	171,00 mq	0,10	17,10 mq	1,45 m	Piano Primo (sottotetto)
Balconi coperti piano Primo (sottotetto)	10,00 mq	10,00 mq	0,15	1,50 mq	2,30 m	Piano Primo (sottotetto)
Totale superficie convenzionale:				288,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				288,50 mq		

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali, nel caso di più altezze, le stesse sono state mediate.

È stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si faccia riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico di rilievo per la rappresentazione grafica, rimandando, altresì alla documentazione catastale, comunale e fotografica allegata.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni. Considerando come tali unicamente le superfici e relativa destinazione d'uso assentita, escludendo tutte le superfici in

ampliamento considerate abusive.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
 - D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
 - Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa"
 - Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.
- La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

Dati Catastali

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	122	791	8	2	A2	3	8,5	210 mq	702,38 €	S1-T-1	
	122	791	9	2	C6	1	51	56 mq	84,29 €	T	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare distinto al C.F. foglio 122, particella 791, sub. 7 (bene n° 2) intesta ai sig.ri *****
***** nato a ***** il ***** , codice fiscale ***** , per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con ***** e Sig.ra ***** nata a ***** il ***** , codice fiscale ***** , per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con ***** .

Le unità immobiliari distinte al C.F. foglio 122, particella 122, subb. 8 - 9 (bene n° 1) intestano al Sig. ****
***** nato a ***** il ***** , codice fiscale ***** , per diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Esiste la corrispondenza tra i dati catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento con le attuali partite catastali.

La planimetria catastale di cui al sub. 7 non è conforme allo stato di fatto, in quanto, il piano primo sottostrada in planimetria catastale viene rappresentata una destinazione d'uso a dispensa, taverna, fondaco ecc. mentre lo stato di fatto vi insiste una unità abitativa, inoltre, adiacente al fabbricato sul lato ovest è stato realizzato un locale ripostiglio con accesso dall'esterno ed una scalinata esterna dal piano terra al piano primo/sottotetto.

Mentre il piano terra, la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto, inoltre, il piano primo (sottotetto) nella planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto per la realizzazione di una parte di muratura divisoria tra i subb 7 e 8.

La planimetria catastale di cui ai sub. 8 non è conforme allo stato di fatto, in quanto, il piano primo sottostrada

in planimetria catastale viene rappresentata una destinazione d'uso a dispensa, taverna, fondaco ecc. mentre lo stato di fatto vi insiste una unità abitativa, mentre il piano terra, la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto, inoltre, il piano primo (sottotetto) la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto per la realizzazione di una parte di muratura divisoria tra i subb 8 e 7.

La planimetria catastale di cui ai sub. 8 non è conforme allo stato di fatto, per la graficizzazione di una porta verso l'esterno del locale rimessa attrezzi e l'esistenza di una porta-finestra anziché una finestra rappresentata nella planimetria catastale, nel locale fondaco al piano seminterrato o piano primo sottostrada.

Fanno parte degli immobili quali utilità comuni: sub 5 (scalinata interna) quale bene comune non censibile; sub 6 (strada ed area esterna di accesso al fabbricato).

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie catastale tra coperta e scoperta quale ente urbano di mq. 1315.

Si faccia anche riferimento alle visure storiche allegate.

Dal riscontro tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non sussiste corrispondenza.

Planimetria fg. 122 p.lla 791 sub 7: lo stato di fatto del piano primo sottostrada risulta essere un appartamento mentre nella planimetria catastale risulta locali non abitativi, inoltre adiacente al fabbricato sul lato ovest è stato realizzato un locale ripostiglio con accesso dall'esterno, mentre il piano terra, la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto, salvo la graficizzazione di una scalinata esterna sul lato ovest di collegamento dal piano terra al piano 1 o sottotetto, inoltre, il piano primo (sottotetto) nella planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto per la realizzazione di una parte di muratura divisoria tra i subb 7 e 8.

Planimetria fg. 122 p.lla 791 sub 8: lo stato di fatto del piano primo sottostrada risulta essere un appartamento mentre nella planimetria catastale risulta locali non abitativi e l'esistenza di una porta-finestra anziché un finestra rappresentata nella planimetria catastale, mentre il piano terra, la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto, inoltre, il piano primo (sottotetto) nella planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto per la realizzazione di una parte di muratura divisoria tra i subb 8 e 7.

Fg. 122 part.la 791 sub 9: nella planimetria catastale viene rappresentata una porta verso l'esterno del locale rimessa attrezzi che nello stato di fatto non è esistente.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	122	791	7	2	A2	3	11,5	307 mq	950,28 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

La vendita degli immobili è soggetta a tassazione come per legge.



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso risulta essere sufficiente data anche la non recente realizzazione. Il fabbricato presenta uno stato di conservazione sufficiente, dettato dal fatto che sulle solette dei balconi, cornicioni, aggetti vari, pareti ecc., vi sono evidenti segni di ammaloramenti, oltre evidenti segni di lesioni sulla tramezzatura, internamente al sub 7 piano terra.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata alla perizia.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Come per legge.

Si faccia riferimento, per quanto possibile, anche all'elaborato planimetrico catastale allegato.

L'immobile non fa parte di un complesso condominiale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai interpiano in laterocemento. Pareti esterne: fabbricato avente le facciate esterne in muratura intonacate ed i parapetti dei balconi con ringhiera in alluminio e mattoni a faccia a vista e parapetto in cls.

Piano Primo Sottotrada (appartamento sub 7): I locali al piano seminterrato o piano primo sottotrada presentano pavimento in gres cm. 33* cm. 33, pavimenti bagno in monocottura cm. 20 * cm. 20, portoncino d'ingresso in alluminio e vetro, porte interne in legno tamburate, finestre e porte finestre in alluminio doppio vetro, munite di persiane anch'esse in alluminio. L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in ghisa con caldaia murale alimentata a gas liquido. Il bagno è dotato di: lavabo, w.c., bidet e doccia. Il vano scala di collegamento risulta allo stato grezzo. Esposizione sud e ovest. Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico sottotraccia non dotato di certificazione. L'appartamento si presenta con un discreto livello di finitura ed in sufficiente stato di manutenzione.

Piano Terra (sub 7 appartamento): I locali al piano terra presentano pavimento in gres cm. 44*cm. 44, pavimenti e rivestimento bagno in monocottura cm. 20 * cm. 20, portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno tamburate, finestre e porte finestre in alluminio doppio vetro, munite di persiane anch'esse in alluminio. L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio con caldaia esterna murale alimentata a gas liquido. Il bagno è dotato di: lavabo, w.c., bidet e vasca. Il locale w.c. è dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia. Il vano scala di collegamento risulta allo stato grezzo. Esposizione sud e ovest. Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico sottotraccia non dotato di certificazione. L'appartamento si presenta con un buon livello di finitura ed in sufficiente stato di manutenzione, si riscontrano delle lesioni sulla tramezzatura degli ambienti oggetto di cambio di destinazione d'uso.

Piano Terra (sub 7 locale di sgombero): il locale di sgombero al piano terra ricompreso nel sub 7 si presenta allo stato grezzo, sia per le pareti che la pavimentazione. L'ingresso avviene dal locale rimessa attrezzi del successivo sub 9.

Piano Primo (sub 7 sottotetto): i locali si presentano allo stato grezzo, non rifiniti da intonaco e pavimentazione, le finestre e porte/finestre in alluminio e persiane anch'esse in alluminio, finestre da tetto in legno.

Piano Primo Sottotrada (appartamento sub 8): I locali al piano terra presentano pavimento in gres cm. 43*cm. 43, pavimento bagno cm. 30*cm. 30 e rivestimento bagno in monocottura cm. 30*cm. 90, portoncino d'ingresso sul vano scala in legno, porte interne in legno laccate, finestre e porte finestre in alluminio doppio vetro, munite di persiane anch'esse in alluminio. L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio con caldaia esterna murale alimentata a gas liquido. Il bagno è dotato di: lavabo, w.c., bidet, doccia e vasca. Il vano scala di collegamento risulta allo stato grezzo. Esposizione sud ed est. Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico sottotraccia non dotato di certificazione. L'appartamento si presenta con un buon livello di finitura ed in sufficiente stato di manutenzione.

Piano Terra (sub 8 appartamento): I locali al piano terra presentano pavimento in gres cm. 44* cm. 44, pavimenti e rivestimento bagno in monocottura cm. 20 * cm. 20, portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno tamburate, finestre e porte finestre in alluminio doppio vetro, munite di persiane anch'esse in alluminio. Scalinata interna, di collegamento con il piano primo sottotetto in marmo e balaustra in ferro lavorato. L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio con caldaia esterna murale posizionata all'esterno del piano seminterrato o piano primo sottotrada alimentata a gas liquido. Il bagno è dotato di: lavabo, w.c., bidet e vasca. Il vano scala di collegamento risulta allo stato grezzo. Esposizione sud ed est. Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico sottotraccia non dotato di certificazione. L'appartamento si presenta con un buon livello di finitura ed in sufficiente stato di manutenzione.

Piano Terra (sub 9 locale di sgombero): il locale di sgombero al piano terra si presenta con pareti intonacate, pavimento in massetto di cls, ingresso carrabile con serranda basculante in lamiera.

Piano Primo (sub 8 sottotetto): i locali si presentano allo stato grezzo, non rifiniti da intonaco e pavimentazione, le finestre e porte/finestre in alluminio e persiane anch'esse in alluminio, finestre da tetto in



legno. I locali si presentano al grezzo senza rifiniture.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

In occasione del sopralluogo il Sig. **** * nato a ***** il ***** residente a ***** Frazione ***** - ***** n. **, codice fiscale ***** a favore del sig. *** * nato a ***** il ***** residente a ***** n. **, c.f. *****.

All'art. 1 del contratto recita:

"Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare completamente arredata sita a Teramo (TE) Frazione Miano - Contrada Sparazzano, costituita da "Porzione di fabbricato ubicato ai piani primo sottostrada, terra (o piano interrato) e primo (sottotetto), con contiguo terreno. Il fabbricato è riportato nel Catasto dei fabbricati del Comune di Teramo al foglio 122 particella 791 sub 2, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, 11 vani, rendita catastale euro 852,15 Contrada Sparazzano piano S1-T-1; Foglio 122 particella 791 sub 3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, mq. 100, rendita catastale euro 165,27 Contrada Sparazzano piano T; Foglio 122 particella 791 sub. 4, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, mq. 121, rendita catastale euro 218,72 per Contrada Sparazzano piano S1. Il contiguo terreno, riportato nel Catasto dei Terreni del medesimo Comune al Foglio 122 particella 9 e 39, è adibito a semina ed al pascolo; il terreno, adiacente all'abitazione, riportato al Foglio 122 particella 790 e 792, è destinato alla coltivazione di alberi, mentre al Foglio 121 particella 80, risulta un'area coltivata ad uliveto". Si dà atto che l'immobile destinato ad uso abitativo è completamente arredato.

All'art. 2 del contratto recita: La locazione avrà la durata di anni nove rinnovabili di altri nove e cioè dal 01.07.2010 al 30.06.2019 e con rinnovo dal 01.07.2019 al 30.06.2028.

All'art. 3 del contratto recita: Il presente contratto si intende tacitamente rinnovato alle stesse condizioni per il periodo di n. 9 anni, come sopra specificato, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A.R. spedita almeno n. 6 mesi prima della scadenza della locazione,

All'art. 4 del contratto recita: Il canone di locazione viene fissato in euro 3.600,00 (tremilaseicento/00) annue, oltre al rimborso delle spese per prestazioni accessorie, da pagarsi presso il domicilio del locatore in n. 12 rate mensili anticipate di euro 300,00 (trecento/00) ciascuna

Si osserva che, il contratto è stato stipulato dal locatore **** * nato a ***** il ***** residente a ***** - ***** n. **, codice fiscale ***** il quale dichiara di avere la libera e piena disponibilità dell'immobile.

Si osserva quanto segue, il contratto di locazione è stato stipulato 01/07/2010, seppur si descrive che viene dato in locazione porzione di fabbricato ubicato ai piani primo sottostrada, terra (o piano interrato) e primo (sottotetto) si riporta la situazione catastale dell'epoca, cioè l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati al fg. 122 part.lla 791 subalterni 2-3 e 4 oltre al sub 1 quale bene comune non censibile (area esterna), come si evince dal contratto di locazione è stato ceduto in locazione l'intero immobile e stipulato da **** * , il quale si dichiara la libera e piena disponibilità dell'immobile. Mentre la proprietà dell'immobile (alla data del 01/07/2010) risultava essere dei Sigg. **** * nato a ***** il ***** , codice fiscale ***** per diritti pari a 2/4 della piena proprietà; Sig. ***** , nato a ***** , il ***** , codice fiscale ***** , per diritti pari ad 1/4 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con ***** ; e

alla Sig.ra ***** nata a ***** il *****, codice fiscale *****, per diritti pari ad 1/4 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con ***** per averlo costruito in forza della concessione edilizia 5858 del 10.08.1994 e successiva variante concessione edilizia 7571 del 31.5.2000, realizzato su terreni acquistati con atto di compravendita a rogito notaio Andrea Costantini di Teramo rep. 26588 trascritto a Teramo in data 13.12.1985 ai nn. 10546/7843. Si fa presente che per l'intervenuta variazione catastale in data 23/12/2012 prot. 9676 le originarie p.lla 791 subb. 1-2-3 e 4 furono soppresse, generando i subb. 5-6-7-8 e 9. Inoltre, allo stato attuale, il Sig. ***** (conduttore) risulta occupante dell'appartamento al piano seminterrato o piano primo sottostrada e distinto al catasto fabbricati al fg. 122 particella 791 parte del sub 8, ovvero nella parte dell'immobile trasformato abusivamente in appartamento da locali destinati a deposito.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 06/03/2003
Reg. gen. 3809 - Reg. part. 533
Quota: 1/1
Importo: € 84.000,00
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** e contro i Sigg.ri ***** e ***** sugli immobili distinti al C.F. di Teramo al foglio 122, particella 791, subb. 2 - 3 - 4 - 1 ed al C.T. foglio 122, particella 791.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 25/11/2005
Reg. gen. 19897 - Reg. part. 3977
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** e contro i Sigg.ri ***** e ***** sugli immobili distinti al C.F. di Teramo al foglio 122, particella 791, subb. 2 - 3 - 4.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 15/07/2011
Reg. gen. 10773 - Reg. part. 2019
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** e contro il sig. ***** sugli

immobili distinti al C.F. di Teramo al foglio 122, particella 791, subb. 2 - 3 - 4 - 1 ed al C.T. foglio 122, particella 791, oltre a maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 15/07/2011

Reg. gen. 10772 - Reg. part. 2018

Quota: 1/1

Importo: € 28.000,00

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** e contro il sig. ***** sugli immobili distinti al C.F. di Teramo al foglio 122, particella 791, subb. 2 - 3 - 4 - 1 ed al C.T. foglio 122, particella 791, oltre a maggiore consistenza.

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 19/09/2016

Reg. gen. 12091 - Reg. part. 1815

Quota: 1/1

Importo: € 446.784,28

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** e contro il sig. ***** sugli immobili distinti al C.F. di Teramo al foglio 122, particella 791, subb. 8 e 9 oltre a maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 10/11/2011

Reg. gen. 16196 - Reg. part. 2831

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** e contro il sig. ***** sugli immobili distinti al C.F. di Teramo al foglio 122, particella 791, subb. 2 - 3 - 4 - 1 ed al C.T. foglio 122, particella 791, oltre a maggiore consistenza.



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 30/03/2023

Reg. gen. 5695 - Reg. part. 3958

Quota: 1/1

Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della *****.



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

L'area sulla quale insiste l'immobile ricade, per il vigente P.R.G. del Comune di Teramo, in zona E Agricola, sottozona E2 "zone agricole normali".

L'area è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali (vincolo idrogeologico forestale, ecc.).



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Per quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione del fabbricato sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- in data 10.08.1994, la Concessione Edilizia n° 5858 avente per "realizzazione fabbricato rurale in località Sparazzano di Miano", a nome di ***** , ***** , ***** , ***** , ***** ;
- in data 07.06.1995, il nulla osta per la costruzione del fabbricato a mt. 10,00 dalla strada vicinale;
- in data 31.05.2000, la Concessione Edilizia n° 7571 per "progetto di completamento e variante di un fabbricato rurale, variante alla concessione edilizia n° 5858 del 10.08.1994", a nome di **** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** . Detta Concessione Edilizia, secondo le risultanze degli archivi del Comune di Teramo, risulta essere l'ultimo titolo assentito.

Per la realizzazione del fabbricato in zona agricola, il Comune di Teramo ebbe a richiedere un atto d'obbligo di vincolo di edificabilità di un solo fabbricato sui terreni di proprietà ai sensi della Legge Regione Abruzzo n. 18/1983, nonché ai sensi della legge n. 10/1977, stipulato dal notaio G.B. Bracone in Teramo in data 08.07.1994 rep. 7395 trascritto a Teramo in data 27.07.1994 ai nn. 8004/5141.

Il fabbricato fu realizzato sul terreno riportato nel catasto terreni del Comune di Teramo al foglio 122 particella 8, mentre i terreni posti a vincolo risultavano distinti in Catasto Terreni del Comune di Teramo al fg. 121 part.ile 101, 102, e 245 in testa alla ditta ***** per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, oltre ai terreni distinti in Catasto Terreni al fg. 122 part.ile 8, 39, e 9 in testa alla ditta ***** per diritti pari a 2/4 della piena proprietà e ***** per diritti pari ad 1/4 della piena proprietà e ***** per diritti pari ad 1/4 della piena proprietà.

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili essenzialmente ad opere edilizie riguardante l'intero fabbricato che fu assentito come unico fabbricato avente destinazione di un'unica abitazione al piano terra con annessi locali non residenziali (cantina, depositi cereali, deposito ortaggi ecc.) al piano seminterrato o primo sottostrada e locale di sgombero al piano primo o sottotetto, il tutto collegato da vano scala di distribuzione tra il piano terra ed il piano interrato ed una ulteriore scala interna per il raggiungimento del piano primo o sottotetto.

Il Piano seminterrato o Primo Sottostrada lo stato di fatto, consiste di due distinti appartamenti, quindi, è stato eseguito un frazionamento ed un cambio di destinazione d'uso dell'intero piano da locali non abitativi (quali cantina, deposito cereali, deposito ortaggi, ecc.) a destinazione abitativa, avente un'altezza interna di cm. 240 anziché cm. 250 come da progetto. Inoltre, sul lato ovest, con ingresso dall'esterno è stato realizzato un locale ripostiglio anch'esso senza titolo edilizio.

Il piano terra lo stato di fatto, consiste di due appartamenti distinti, anziché un unico appartamento riportato nell'ultimo titolo assentito, il frazionamento dell'unità è stata realizzata tramite la tamponatura di un vano porta interno, inoltre, sono stati realizzati degli ambienti (w.c., due camere letto e disimpegno) all'interno della sagoma, in un locale avente destinazione d'uso di rimessa attrezzi. Sempre sullo stesso piano, sul lato sud, l'appartamento è stato ampliato tramite tamponatura di una parte del portico, inoltre l'ambiente cucina è stato sollevato di circa cm. 33, rispetto all'intero immobile, con la realizzazione di due gradini di collegamento.

Il piano primo o sottotetto, nello stato di fatto, consiste due distinte unità destinate a locali di sgombero, il frazionamento è stato eseguito mediante la tamponatura di un varco centrale di collegamento, accessibili l'uno dalla scalinata interna dal piano terra (come da progetto) e l'altra da una scalinata esterna posta sul lato ovest,



non presente nel titolo edilizio. Inoltre, l'intero piano è stato ampliato internamente nella parte a sud, detta porzione di sottotetto nei grafici allegati alla concessione edilizia risulta tombata. Inoltre, esternamente è stato realizzato uno sbancamento di parte del terreno addossato sul fabbricato nei lati sud/est e nord/ovest. Alla luce di quanto sopra e sulla base di comunicazione verbale fornite, dall'ufficio urbanistico del Comune di Teramo l'immobile non è sanabile ma dovrà essere ripristinato lo stato assentito con concessione edilizia n. 7571 del 31.05.2000, ovvero un unico immobile abitativo al piano terra con annessi locali non abitabili adiacenti (rimessa attrezzi), sempre al piano terra e locali destinati a cantine, trasformazione prodotti agricoli il piano seminterrato o piano primo sottostrada, oltre all'eliminazione delle parti ampliate.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Per quanto è stato possibile accertare gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto ed a spese condominiali.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stante la natura e le caratteristiche dell'immobile, si propone la vendita dello stesso in un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano. Fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Teramo, Frazione Miano Contrada Sparazzano, in posizione foranea rispetto alla Contrada Sparazzano. Il fabbricato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 122 particella 791 subb. 5 (Bene Comune Non Censibile scalinata); sub 6 (Bene Comune Non Censibile strada ed area esterna); sub 7 (abitazione ed area esterna al p.t., taverna, fondaci ed area esterna al piano S1, locali di sgombero al piano 1 o sottotetto) in testa al Sig. ***** per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà e Sig.ra ***** per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà, coniugi in comunione dei beni; sub 8 (abitazione di tipo civile ed area esterna al piano terra, taverna, fondaci, cantina ed area esterna al piano S1, locali di sgombero al piano 1 o sottotetto) in testa al Sig. ***** per diritti pari a 1/1 di piena proprietà; sub 9 (rimessa attrezzi al piano terra) in testa al Sig. Neri Roberto per diritti pari a 1/1 di piena proprietà; L'immobile oggetto di valutazione è situato nel Comune di Teramo, frazione Miano Contrada Sparazzano, in posizione



collinare ed orientato sul versante della vallata del Vomano. L'accesso al fabbricato avviene tramite l'area scoperta divisa in subalterni, su strada comunale. L'intero fabbricato, oggetto di valutazione si compone di un piano seminterrato (parte del sub 7 e parte del sub 8) destinati catastalmente a due distinti immobili quali locali non abitativi (fondaci, taverna e cantina) mentre nello stato di fatto si compone di due appartamenti indipendenti aventi destinazione abitativa; di un piano terra (parte del sub 7 e parte del sub 8) a destinazione abitativa costituiti da due appartamenti con ingressi indipendenti nonché da scalinata comune, aventi destinazione di cucina, pranzo, camera da letto, disimpegno e bagno e di un locale rimessa attrezzi individuato con il sub 9 e un locale ricompreso nel sub 7. Di un piano primo e/o sottotetto (parte del sub 7 e parte del sub 8) costituiti da locali di sgombero. Si evidenzia che il fabbricato è stato assentito come unico immobile come fabbricato rurale giusta concessione edilizia n. 5858 in data 10.08.1994 a nome di ***** ***** , **** ***** , **** ***** avente per oggetto "Realizzazione fabbricato rurale in località Sparazzano di Miano" e successiva concessione edilizia n. 7571 del 31.5.2000 a nome di ***** ***** , **** ***** , **** ***** avente per oggetto "progetto di completamento di un fabbricato rurale variante alla c.e. 5858 del 10.08.1994 e con atto d'obbligo di inedificabilità dei terreni per altre costruzioni di qualsiasi genere a rogito notaio G.B. Bracone in data 8.7.1994 rep. 7395 trascritto a Teramo in data 27.7.1994 ai nn. 8004/5141. Per la suddivisione in più appartamenti risulta eseguita abusivamente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 791, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 122, Part. 791, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 144.250,00

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, è stato scelto il metodo di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, l'incidenza delle parti comuni, il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, gli oneri e le spese per dotare l'unità immobiliare dell'Attestato di Prestazione Energetica, ecc..

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

Si precisa che, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicizza, per la fascia "R7", per il I° semestre dell'anno 2023:

- per le abitazioni civili, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 500,00/mq ed un massimo di € 750,00/mq;

- per le abitazioni di tipo economico, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 350,00/mq ed un massimo di € 520,00/mq.

• **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 791, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2

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

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano	288,50 mq	500,00 €/mq	€ 144.250,00	100,00%	€ 144.250,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile Teramo (TE) - Teramo Fraz. Miano Contrada Sparazzano	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 144.250,00

Valore di stima: € 144.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 100.975,00

Valore finale di stima in c.t.: € 100.000,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 100.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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

Roseto degli Abruzzi, li 19/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sorgentone Felice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1) Inquadramento territoriale

- ✓ Altri allegati - 2) Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - 3) Documentazione comunale
- ✓ Altri allegati - 4) Planimetrie stato di fatto
- ✓ Altri allegati - 5) Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 6) Relazione notarile + ispezione SPI
- ✓ Altri allegati - 7) Contratto di locazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano
Fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Teramo, Frazione Miano Contrada Sparazzano, in posizione foranea rispetto alla Contrada Sparazzano. Il fabbricato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 122 particella 791 subb. 5 (Bene Comune Non Censibile scalinata); sub 6 (Bene Comune Non Censibile strada ed area esterna); sub 7 (abitazione ed area esterna al p.t., taverna, fondaci ed area esterna al piano S1, locali di sgombero al piano 1 o sottotetto) in testa al Sig. Berardinelli Pasquale per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà e Sig.ra Neri Pierina per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà, coniugi in comunione dei beni; sub 8 (abitazione di tipo civile ed area esterna al piano terra, taverna, fondaci, cantina ed area esterna al piano S1, locali di sgombero al piano 1 o sottotetto) in testa al Sig. Neri Roberto per diritti pari a 1/1 di piena proprietà; sub 9 (rimessa attrezzi al piano terra) in testa al Sig. Neri Roberto per diritti pari a 1/1 di piena proprietà; L'immobile oggetto di valutazione è situato nel Comune di Teramo, frazione Miano Contrada Sparazzano, in posizione collinare ed orientato sul versante della vallata del Vomano. L'accesso al fabbricato avviene tramite l'area scoperta divisa in subalterni, su strada comunale. L'intero fabbricato, oggetto di valutazione si compone di un piano seminterrato (parte del sub 7 e parte del sub 8) destinati catastalmente a due distinti immobili quali locali non abitativi (fondaci, taverna e cantina) mentre nello stato di fatto si compone di due appartamenti indipendenti aventi destinazione abitativa; di un piano terra (parte del sub 7 e parte del sub 8) a destinazione abitativa costituiti da due appartamenti con ingressi indipendenti nonché da scalinata comune, aventi destinazione di cucina, pranzo, camera da letto, disimpegno e bagno e di un locale rimessa attrezzi individuato con il sub 9 e un locale ricompreso nel sub 7. Di un piano primo e/o sottotetto (parte del sub 7 e parte del sub 8) costituiti da locali di sgombero. Si evidenzia che il fabbricato è stato assentito come unico immobile come fabbricato rurale giusta concessione edilizia n. 5858 in data 10.08.1994 a nome di Berardinelli Pasquale, Neri Roberto, Neri Pierina avente per oggetto "Realizzazione fabbricato rurale in località Sparazzano di Miano" e successiva concessione edilizia n. 7571 del 31.5.2000 a nome di Berardinelli Pasquale, Neri Roberto, Neri Pierina avente per oggetto "progetto di completamento di un fabbricato rurale variante alla c.e. 5858 del 10.08.1994 e con atto d'obbligo di inedificabilità dei terreni per altre costruzioni di qualsiasi genere a rogito notaio G.B. Bracone in data 8.7.1994 rep. 7395 trascritto a Teramo in data 27.7.1994 ai nn. 8004/5141. Per la suddivisione in più appartamenti risulta eseguita abusivamente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 791, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 122, Part. 791, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile ricade, per il vigente P.R.G. del Comune di Teramo, in zona E Agricola, sottozona E2 "zone agricole normali". L'area è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali (vincolo idrogeologico forestale, ecc.).
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano.
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 791, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

Prezzo base d'asta: € 100.975,00

Valore finale di stima in c.t.: € 100.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00



Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Frazione Miano Contrada Sparazzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 791, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 122, Part. 791, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	288,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso risulta essere sufficiente data anche la non recente realizzazione. Il fabbricato presenta uno stato di conservazione sufficiente, dettato dal fatto che sulle solette dei balconi, cornicioni, aggetti vari, pareti ecc., vi sono evidenti segni di ammaloramenti, oltre evidenti segni di lesioni sulla tramezzatura, internamente al sub 7 piano terra. Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata alla perizia.		
Descrizione:	<p>Fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Teramo, Frazione Miano Contrada Sparazzano, in posizione foranea rispetto alla Contrada Sparazzano. Il fabbricato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 122 particella 791 subb. 5 (Bene Comune Non Censibile scalinata); sub 6 (Bene Comune Non Censibile strada ed area esterna); sub 7 (abitazione ed area esterna al p.t., taverna, fondaci ed area esterna al piano S1, locali di sgombero al piano 1 o sottotetto) in testa al Sig. Berardinelli Pasquale per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà e Sig.ra Neri Pierina per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà, coniugi in comunione dei beni; sub 8 (abitazione di tipo civile ed area esterna al piano terra, taverna, fondaci, cantina ed area esterna al piano S1, locali di sgombero al piano 1 o sottotetto) in testa al Sig. Neri Roberto per diritti pari a 1/1 di piena proprietà; sub 9 (rimessa attrezzi al piano terra) in testa al Sig. Neri Roberto per diritti pari a 1/1 di piena proprietà; L'immobile oggetto di valutazione è situato nel Comune di Teramo, frazione Miano Contrada Sparazzano, in posizione collinare ed orientato sul versante della vallata del Vomano. L'accesso al fabbricato avviene tramite l'area scoperta divisa in subalterni, su strada comunale. L'intero fabbricato, oggetto di valutazione si compone di un piano seminterrato (parte del sub 7 e parte del sub 8) destinati catastalmente a due distinti immobili quali locali non abitativi (fondaci, taverna e cantina) mentre nello stato di fatto si compone di due appartamenti indipendenti aventi destinazione abitativa; di un piano terra (parte del sub 7 e parte del sub 8) a destinazione abitativa costituiti da due appartamenti con ingressi indipendenti nonché da scalinata comune, aventi destinazione di cucina, pranzo, camera da letto, disimpegno e bagno e di un locale rimessa attrezzi individuato con il sub 9 e un locale ricompreso nel sub 7. Di un piano primo e/o sottotetto (parte del sub 7 e parte del sub 8) costituiti da locali di sgombero. Si evidenzia che il fabbricato è stato assentito come fabbricato rurale giusta concessione edilizia n. 5858 in data 10.08.1994 a nome di Berardinelli Pasquale, Neri Roberto, Neri Pierina avente per oggetto "Realizzazione fabbricato rurale in località Sparazzano di Miano" e successiva concessione edilizia n. 7571 del 31.5.2000 a nome di Berardinelli Pasquale, Neri Roberto, Neri Pierina avente per oggetto "progetto di completamento di un fabbricato rurale variante alla c.e. 5858 del 10.08.1994 e con atto d'obbligo di inedificabilità dei terreni per altre costruzioni di qualsiasi genere a rogito notaio G.B. Bracone in data 8.7.1994 rep. 7395 trascritto a Teramo in data 27.7.1994 ai nn. 8004/5141. Per la suddivisione in più appartamenti risulta eseguita abusivamente.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Teramo Frazione Miano Contrada Sparazzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 791, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2		



Stato conservativo:	Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.
Descrizione:	Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE MIANO CONTRADA SPARAZZANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 06/03/2003
Reg. gen. 3809 - Reg. part. 533
Quota: 1/1
Importo: € 84.000,00
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** e contro i Sigg.ri ***** e ***** sugli immobili distinti al C.F. di Teramo al foglio 122, particella 791, subb. 2 - 3 - 4 - 1 ed al C.T. foglio 122, particella 791.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 25/11/2005
Reg. gen. 19897 - Reg. part. 3977
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** e contro i Sigg.ri ***** e ***** sugli immobili distinti al C.F. di Teramo al foglio 122, particella 791, subb. 2 - 3 - 4.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 15/07/2011
Reg. gen. 10772 - Reg. part. 2018
Quota: 1/1
Importo: € 28.000,00
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** e contro il sig. ***** sugli immobili distinti al C.F. di Teramo al foglio 122, particella 791, subb. 2 - 3 - 4 - 1 ed al C.T. foglio 122, particella 791, oltre a maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 15/07/2011
Reg. gen. 10773 - Reg. part. 2019
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** e contro il sig. Neri Roberto sugli immobili distinti al C.F. di Teramo al foglio 122, particella 791, subb. 2 - 3 - 4 - 1 ed al C.T. foglio 122, particella 791, oltre a maggiore consistenza.
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Teramo il 19/09/2016
Reg. gen. 12091 - Reg. part. 1815
Quota: 1/1
Importo: € 446.784,28
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** e contro il sig. ***** sugli immobili distinti al C.F. di Teramo al foglio 122, particella 791, subb. 8 e 9 oltre a maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 10/11/2021
Reg. gen. 16196 - Reg. part. 2831



Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** e contro il sig. ***** sugli immobili distinti al C.F. di Teramo al foglio 122, particella 791, subb. 2 - 3 - 4 - 1 ed al C.T. foglio 122, particella 791, oltre a maggiore consistenza.



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 30/03/2023

Reg. gen. 5695 - Reg. part. 3958

Quota: 1/1

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****.

