
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Teodoro Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 259/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>8</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>8</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>8</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>10</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>10</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>11</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>13</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>15</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>15</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>16</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>16</u>



INCARICO

All'udienza del 21/11/2016, il sottoscritto Ing. Di Teodoro Stefano, con studio in Via G. Spataro, 40 - 64100 - Teramo (TE), email diteodoro.st@tiscali.it, PEC stefano.diteodoro@ingte.it, Tel. 347 3734774, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Manthonè,10

DESCRIZIONE

da pignoramento del 27.07.2016 nr. reg. part.6969 reg. gen.10235:

Diritti di PIENA PROPRIETA'

:1) Appartamento per civile abitazione descritto al NCEU del COMUNE di TERAMO,

- Fg- 72 P.lla 437sub. 8 Cat A/2 classe 2, vani 8, via Manthonè, piano T;

Gli esecutati hanno collaborato durante le fasi dell'espletamento dell'elaborato peritale.

- In data 04.01.2017 inviava raccomandata, ai nn.rr. xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, agli esecutati in cui veniva fissata la data del primo sopralluogo, nel giorno 24.01.2017, poi successivamente posticipata al 01.02.2017 per causa neve;

- In data 06.03.2017 inviava istanza al G.E., ma nel frattempo il creditore precedente aveva già provveduto a risolvere l'anomalia rilevata dal sottoscritto;

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Manthonè,10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ATTO DI PRECETTO: depositato in data 08/07/2016;

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato all' esecutato in data 01.07.2016 e depositato in data 08/07/2016;

NOTA DI TRASCRIZIONE Ipotecaria: depositata in data 08/07/2016;



ISTANZA DI VENDITA: depositata il 09.09.2016;

NOTA DI TRASCRIZIONE AL RUOLO o NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO: depositata in data 08/07/2016

CERTIFICATI STORICO IPOTECARI E CATASTALI o RELAZIONE NOTARILE: depositati in data 02.11.2016;

AVVISO ex art 498: depositata il 04.04.2017;

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Sono stati richiesti i seguenti Certificati e Estratti:

Estratto di Matrimonio;

Certificato di Residenza e Stato di Famiglia;

CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento confina:

- A Nord ed Ovest: con P.lla 541 di proprietà **** Omissis ****;
- A Sud: con Area Esterna P.lla 437;
- Ad Est: con Sub. 7 di Proprietà **** Omissis ****;

Salvo altri se variati;



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	125,00 mq	144,00 mq	1,00	144,00 mq	2,88 m	T
BALCONE	26,10 mq	27,55 mq	0,25	6,89 mq	0,00 m	T
FONDACO	15,70 mq	17,50 mq	0,30	5,25 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				156,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Difformità

Appartamento: Tra lo stato di fatto, la planimetria Catastale ed il progetto presentato in Comune, si riscontrano le seguenti differenze: Diverse dimensione e posizionamento delle vetrate in varie zone dell'appartamento, realizzazione di un muretto di altezza h: 1.50 m nella zona soggiorno, chiusura porta, tra la zona ingresso e zona cucina e ampliamento della porta tra zona cucina e soggiorno, realizzazione di una veranda nel balcone in prossimità del W.C. ed in corrispondenza dell'ingresso è stato realizzato un ripostiglio in cartongesso;;

Fondaco: Tra lo stato di fatto, progetto presentato in Comune e planimetria catastale, le dimensioni corrispondono, la destinazione d'uso no. Infatti nel Condono presentato in Comune risulta che la zona attualmente adibita a fondaci era formata da locali di sgombero a servizio del locale laboratorio posto allo stesso piano distinto catastalmente al Fg. 72 p.lla 437 sub.6, e con l'atto di divisione trascritto a Teramo il 19.07.1994 Reg. Part.4872, i fondaci(locali di sgombero) venivano assegnati ad ogni appartamento;

Per le altezze

Stato di fatto

Appartamento: un altezza media di circa H: 2.88 m , solo nella zona soggiorno vi è un gradino H: 2.70m;

Fondaco: H. 3.00m;

Stato di Progetto e Planimetria Catastale:

Appartamento: H; 3.00m;

Fondaco: di Progetto e Planimetria Catastale H; 3.05m;



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/06/1994 al 29/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 437, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 557,77 Piano T
Dal 29/11/2002 al 04/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 437, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale:155mq Rendita € 557,77 Piano T

si fa presente che :

- Con Atto di Compravendita per notaio Ercole Bracone in data 27.03.1976, nr. rep.77019 regi.sto a Teramo il 09.04.1976 al n. 660 e trascritto il 09.04.1976 al n. 2074 Reg. Part. nonché successivo atto di rettifica catastale del notaio Poerio Bonaventura in data 27.01.1979 rep. 30334/3759 trascritto il 13.02.1979 al n. 1258 Reg. Part. gli acquirenti sono: **** Omissis **** immobile acquistato: Terreno sito a Teramo descritto al NCT:

Fg.72 Part. 437 di Ha 0.13.90;

Fg.72 Part.454 di Ha. 0.03.00;

Mutazioni:

su tale Area veniva costruito un fabbricato, così distinto al NCEU:

Fg.72 Part.437/1 PT (portico allo stato grezzo);

Fg.72 Part.437/2 PS1-T cat.A/2 cl.2 v.9;

Fg.72 Part.437/3 PS1-1 cat.A/2 cl.2 v.7;

Fg.72 Part.437/4 PS1-1 cat.A/2 cl.2 v.7;

Fg.72 Part.437/5 PS1 cat.C/3 cl.1 mq.218;

Con denuncia di variazione UTE n.1475 del 24.05.1990 (cambio di destinazione da portico ad abitazione) veniva variata l'unità immobiliare par. 437/1 che assumeva i seguenti data catastali:

Fg.72 Part.437/8 PT cat.A/2 cl.2 v.8;

Con denuncia di variazione UTE n.1278 del 07.06.1994 (frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni) venivano soppresse le unità immobiliari partt.437/1-437/2-437/3-437/4-437/5, originando le seguenti:

- Fg. 72 Part. 437/6 PS1 cat. C/3 cl,3 mq. 238;

- Fg. 72 Part. 437/7 PT cat. A/2 cl.2 v.9;

- Fg. 72 Part. 437/8 PT cat. A/2 cl.2 v.8;



- Fg. 72 Part. 437/9 P1 cat. A/2 cl.2 v.7;
- Fg. 72 Part. 437/10 P1 cat. A/2 cl. 2 v.7;
- Fg. 72 Part. 437/11 P2 cat. C/2 cl.1 mq. 72;

Relativamente all'area, s cui insiste il fabbricato, si precisa che con denuncia di cambiamento UTE n.1233 del 22.05.1997 venivano fuse le particelle 437 di Ha. 0.13.90, 454 di Ha 0.03.00 originando la seguente : part. 437 di Ha 0.16.90 ente urbano;

Si fa presente che nell'atto di divisione a rogito del Notaio Ennio Vincenti trascritto il 19.07.1994 al nr. 4877 Reg. Part.,la p.lla 437/8 veniva assegnata ai coniugi **** Omissis ****, nella nota, inoltre veniva cosi riportato;

in detto atto di provenienza, relativamente al fabbricato, si precisa che rimangono indivisi:

- L'intera area (coperta e scoperta);
- La soffitta identificata dalla part. 437/11;
- I beni comuni non censibili quali la corte, la scalinata, la centrale termica, l'autoclave ed il corridoio dei fondaci. Dagli accertamenti catastali risulta che: - I beni comuni non sono mai stati accatastati, non esistendo l'elaborato planimetrico; La soffitta part. 437/11 è stata accatastata come unità immobiliare indipendente e non come bene comune;

Come riportato nella Relazione Notarile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	437	8	2	A2	2	8 vani	Totale: 155 mq , Totale escluse aree scoperte: 147	557,77	T	

Corrispondenza catastale

Difformità

Appartamento: Tra lo stato di fatto, la planimetria Catastale ed il progetto presentato in Comune, si riscontrano le seguenti differenze: Diverse dimensione e posizionamento delle vetrate in varie zone dell'appartamento, realizzazione di un muretto di altezza h: 1.50 m nella zona soggiorno, chiusura porta, tra la zona ingresso e zona cucina e ampliamento della porta tra zona cucina e soggiorno, realizzazione di una veranda nel balcone in prossimità del W.C. ed in corrispondenza dell'ingresso è stato realizzato un ripostiglio in cartongesso;;

Fondaco: Tra lo stato di fatto, progetto presentato in Comune e planimetria catastale, le dimensioni corrispondono, la destinazione d'uso no. Infatti nel Condono presentato in Comune risulta che la zona attualmente adibita a fondaci era formata da locali di sgombero a servizio del locale laboratorio posto



allo stesso piano distinto catastalmente al Fg. 72 p.lla 437 sub.6, e con l'atto di divisione trascritto a Teramo il 19.07.1994 Reg. Part.4872, i fondaci(locali di sgombero) venivano assegnati ad ogni appartamento;

Per le altezze

Stato di fatto

Appartamento: un altezza media di circa H: 2.88 m , solo nella zona soggiorno vi è un gradino H: 2.70m;

Fondaco: H. 3.00m;

Stato di Progetto e Planimetria Catastale:

Appartamento: H; 3.00m;

Fondaco: di Progetto e Planimetria Catastale H; 3.05m;

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di esecuzione si trova in uno stato di manutenzione buono, si riscontrano delle zone di umidità, internamente non si riscontrano lesioni gravi causati dal terremoto.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale : discreto, non molto lontano dalla centro urbano.
- 2) collegamenti stradali : discreti, nelle vicinanze l'ingresso alla Teramo-Mare.
- 3) condizioni climatiche : sufficiente, in prossimità del fiume Tordino, abbastanza umido.
- 4) servizi sociali e commerciali : discreto, essendo inserito nelle vicinanze del tessuto urbano risultano presenti numerose attività commerciali e servizi comunali.

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità: Discreta, la via Manthonè presenta una scarsa manutenzione.
- 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi.
- 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma.
- 4) Grado di rifinitura : Discreto
- 5) Stato di manutenzione : Discreto.
- 6) Esposizione : Discreta.
- 7) Salubrità : Sufficiente.
- 8) Panoramica : Sufficiente, inserita a valle di una zona collinare in prossimità del fiume.

Il tutto meglio evidenziato nella relazione fotografica;



PARTI COMUNI

Si fa presente che non è presente l'elaborato planimetrico dell'intero stabile: in riferimento agli spazi comuni si riporta quanto descritto nell'atto di compravendita , trascritto a Teramo il 11.12.2002 Reg. Part. n. 12855, Reg. Gen. n. 18644; "Sono compresi nella presente vendita i diritti proporzionali sui luoghi e spazi comuni dell'intero fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, con la precisazione che tra le parti comuni sono da ricomprendersi l'area su cui insiste l'intero fabbricato, compresa quella scoperta, distinta nel Catasto dei terreni del Comune in oggetto al Fg. 72, particelle n. 437 - n.454 della superficie di are 16.90, la soffitta riportata nel Catasto dei fabbricati del Comune in oggetto al foglio 72, particella n. 437 sub. 11, nonché i beni comuni non censibili quali la corte, la scalinata, la centrale termica, l'autoclave e il corridoio dei fondaci;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella piantina catastale è riportata una planimetria indicante un diritto di passaggio, che dalla via Manthonè arriva all'immobile in cui insiste il bene oggetto di esecuzione. Confrontando il diritto di passaggio con la planimetria catastale sembrerebbe che tale diritto venga esercitato sulla particella 545 del Fg. 72 di detto Comune.

Dalla ricerca effettuata si evince che La particella 545 del Fg. 72 :

- E' attualmente intestata alla signora **** Omissis ****, nata a Crognaleto il 15/06/1947, divenuta proprietaria da denuncia di successione del 05/06/2013 prot. n. TE 0012774 in atti del 17/02/2014, Reg. UU. sede di Teramo V.9990 n. 161 del 10/02/2014 in Morte del Singore **** Omissis **** n. 1149.1/2014 e trascritto a Teramo il 24.07.2014 nn. Reg. Gen. 8899 e Reg. Part. 6714;
- Precedentemente era così intestata dal 09/04/2013 a **** Omissis ****, pervenutogli da Decreto di Trasferimento;
- Dal 17/03/1999 intestato a **** Omissis ****, da Frazionamento in atti del 17/03/1999 n. 28.3/1984;

Come meglio riportato in seguito:

- Nell'atto di compravendita per notaio Ercole Bracone in data 27.03.1976,rep.77019 registrato a Teramo il 09.04.1976, al n. 660 e trascritto il 09.04.1976 al n. 2074 Reg.Part. , nonché successivo atto di rettifica catastale del notaio Poerio Bonaventura in data 27.01.1979 rep. 30334/3758 trascritto il 13.02.1979 al n. 1258 Reg. Part. (acquirenti **** Omissis ****); immobile acquistato : Terreno sito a Teramo descritto al NCT Fg. 72 Part.lla 437 e 454 di HA. 16.90, nel presente atto viene così riportato:
- Per l'accesso al terreno alienato, i venditori ed il signor**** Omissis **** a mezzo del suo procuratore , costituiscono una servitù prediale di passaggio da esercitarsi sia a piedi, sia con qualsiasi mezzo carraio, su una zona di terreno della larghezza costante di metri tre, che parte dalla strada comunale sita dopo il ponticello sul fiume Tordino, e attraversando il terreno individuato con la particella 56/a (def.56) del foglio 72, raggiunge il terreno alienato lungo il lato nord-est; si chiarisce che il tracciato della zona di terreno gravata di servitù di passaggio risulta già delimitato ed adibito a strada sul posto.

Si fa presente che nelle visure catastali e atti viene riportata la dicitura del cognome **** Omissis ****;

Inoltre sempre nella piantina catastale nella zona del piano seminterrato in prossimità del vano scala,risulta essere riportata la seguente dicitura: una servitù di passaggio per i fondaci;

Dalla ricerca effettuata non risulterebbe nessun'atto che attesti questo diritto di passaggio, ma associabile ad un bene comune non censibile;



Nell'atto di divisione di beni tra i comproprietari **** Omissis ****, nella parte riguardante le Convenzioni, si precisa che rimangono indivisi:

- L'intera area (coperta e sooperta) - La soffitta identificata dalla part.437/11 - I beni comuni non censibili quali la corte, la scalinata, la centrale termica, l'autoclave ed il corridoio dei fondaci:

come viene riportato nella relazione notarile e dagli accertamenti catastali risulta che:

- I beni comuni non censibili non sono mai stati accatastati, non esistendo l'elaborato planimetrico;
- La soffitta part. 437/11 è stata accatastata come unità immobiliare indipendente e non come bene comune;

Inoltre , per risalire alla servitù di cui sopra sono stati necessari effettuare più accessi, presso la Conservatoria di Teramo e in Catasto, ed è stata individuata un'altra servitù che non interesserebbe la particella su cui insiste il fabbricato , ma che per completezza si riporta in seguito.

Con atti di Transazione del 10.12.1979 Reg. Part. 8088, la signora **** Omissis **** costituisce a carico del proprio fondo sito in Teramo, contrada Mezzanotte, distinto in Catasto rustico di Teramo alla Partita n.9902 Fg.72 P.lle nn. 66 e 65 ed a favore del fondo contiguo di proprietà dei signori **** Omissis **** distinto con le Particelle 55 e 63 del fg.72 del Comune di Teramo, servitù da esercitarsi sia a piedi che con mezzi meccanici. In Tale atto è così riportato, tale passaggio si svolge a Nord della proprietà **** Omissis **** e in prossimità della linea di confine per la lunghezza di m. 145 e per un ampiezza oscillante da m. 3.00 a m. 4.50, secondo il tracciato attualmente esistente e risultante dalle planimetrie scala 1.200 e 1.5000 redatte dal Geom. **** Omissis ****, nominato consulente tecnico d'ufficio nella causa civile vertita davanti al Tribunale di Teramo tra la signora **** Omissis **** e i signori **** Omissis ****, definita con sentenza 13-28 Marzo 1979 registrata a Teramo il 12.04.1979 al n. 350 Vol. 3 n.12;

In contropartita i signori **** Omissis **** costituiscono a loro volta a carico del proprio fondo medesima contrada, distinto in catasto con il medesimo foglio plla 56ed a favore del fondo della signora **** Omissis **** in catasto stesso foglio, particelle 65 e 66 una servitù di passaggio di circa 12 m e della lunghezza di 4 secondo l'attuale tracciato e consistenza e precisamente dal punto in cui termina la strada comunale fino al detto fondo particelle 65 e 66;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del bene in esame sono le seguenti:

- Esposizione: La zona giorno è cucina esposta a sud, le camere ed i bagni nella zona nord ed ovest;
- Altezza interna utile: Abitazione H: 2.88m Fondaco 3.00 m, non conforme con le altezze riportate nella planimetria catastale e nella documentazione comunale;
- Strutture Portante: Telaio in Cemento Armato Ordinario, con solai in Latero-Cementizio;
- Pareti esterne: tamponatura in laterizio intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: Per la maggior parte dello stabile è in parquet, negli altri ambienti in gress porcellanato;
- Rivestimenti bagno e sanitari in ceramica e sanitari in vetrochina;



- Infissi esterni: in alluminio e pvc con vetro semplice con persiane;
- Porte interne in legno;
- Impianti Tecnologici, idrico, termico, elettrico presenti, da verificare/revisionare in stato di degrado, non verificati se a norma e/o funzionanti;
- Il locale fondaco è stato intonato/tinteggiato, ed il pavimento è allo stato grezzo;

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile non è libero da persone e o cose ma è occupato dagli esecutati e la loro famiglia;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1994 al 29/11/2002	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ENNIO VINCENTI	23/06/1994	85018	18166
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		La Conservatoria di Teramo	19/07/1994	4877	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/11/2002 al 04/01/2017	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
BRACONE GIOVANNI BATTISTA	29/11/2002			105536	28027
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
La Conservatoria di Teramo	11/12/2002			12855	18644
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio di Registro	18/12/2002			2222	



si fa presente che :

- Con Atto di Compravendita per notaio Ercole Bracone in data 27.03.1976, nr. rep.77019 regi.sto a Teramo il 09.04.1976 al n. 660 e trascritto il 09.04.1976 al n. 2074 Reg. Part. nonché successivo atto di rettifica catastale del notaio Poerio Bonaventura in data 27.01.1979 rep. 30334/3759 trascritto il 13.02.1979 al n. 1258 Reg. Part. gli acquirenti sono: **** Omissis **** immobile acquistato: Terreno sito a Teramo descritto al NCT:

Fg.72 Part. 437 di Ha 0.13.90;

Fg.72 Part.454 di Ha. 0.03.00;

Mutazioni:

su tale Area veniva costruito un fabbricato, così distinto al NCEU:

Fg.72 Part.437/1 PT (portico allo stato grezzo);

Fg.72 Part.437/2 PS1-T cat.A/2 cl.2 v.9;

Fg.72 Part.437/3 PS1-1 cat.A/2 cl.2 v.7;

Fg.72 Part.437/4 PS1-1 cat.A/2 cl.2 v.7;

Fg.72 Part.437/5 PS1 cat.C/3 cl.1 mq.218;

Con denuncia di variazione UTE n.1475 del 24.05.1990 (cambio di destinazione da portico ad abitazione) veniva variata l'unità immobiliare par. 437/1 che assumeva i seguenti data catastali:

Fg.72 Part.437/8 PT cat.A/2 cl.2 v.8;

Con denuncia di variazione UTE n.1278 del 07.06.1994 (frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni) venivano soppresse le unità immobiliari partt.437/1-437/2-437/3-437/4-437/5, originando le seguenti:

- Fg. 72 Part. 437/6 PS1 cat. C/3 cl,3 mq. 238;

- Fg. 72 Part. 437/7 PT cat. A/2 cl.2 v.9;

- Fg. 72 Part. 437/8 PT cat. A/2 cl.2 v.8;

- Fg. 72 Part. 437/9 P1 cat. A/2 cl.2 v.7;

- Fg. 72 Part. 437/10 P1 cat. A/2 cl. 2 v.7;

- Fg. 72 Part. 437/11 P2 cat. C/2 cl.1 mq. 72;

Relativamente all'area, s cui insiste il fabbricato, si precisa che con denuncia di cambiamento UTE n.1233 del 22.05.1997 venivano fuse le particelle 437 di Ha. 0.13.90, 454 di Ha 0.03.00 originando la seguente : part. 437 di Ha 0.16.90 ente urbano;

Si fa presente che nell'atto di divisione a rogito del Notaio Ennio Vincenti trascritto il 19.07.1994 al nr. 4877 Reg. Part.,la p.lla 437/8 veniva assegnata ai coniugi **** Omissis ****, nella nota, inoltre veniva così riportato;

in detto atto di provenienza, relativamente al fabbricato, si precisa che rimangono indivisi:

- L'intera area (coperta e scoperta);



- La soffitta identificata dalla part. 437/11;

- I beni comuni non censibili quali la corte, la scalinata, la centrale termica, l'autoclave ed il corridoio dei fondaci. Dagli accertamenti catastali risulta che: - I beni comuni non sono mai stati accatastati, non esistendo l'elaborato planimetrico; La soffitta part. 437/11 è stata accatastata come unità immobiliare indipendente e non come bene comune;

Come riportato nella Relazione Notarile.

Si fa presente che è stato necessario effettuare più accessi presso la Conservatoria di Teramo;

Prima del Ventennio:

Trascrizione: Anno Notarile Pubblico - Divisione, a rogito del Notaio Ennio Vincenti nr Rep. 85018 del 23.06.1994, Trascritto a Teramo il 19.07.1994 Reg. Part. 4877, nr. Reg. Gen. 7661, A FAVORE DI #Campanella Rosa e Mucciconi Edmondo##;

Iscrizione: Ipoteca Volontaria - 168 Concessione a Garanzia di Mutuo, Iscritto a Teramo in data 26.07.1994 nr. Reg. Part. 1269 e Nr. Reg. Gen. 7920, Totale Importo di Lire 87.500.500, Capitale di Lire 50.000.000, Interessi di Lire 37.500.000, con Tasso d'interesse semestrale 5,75%, A Rogito del notaio Bracone Giovanni Battista nr. rep. 74151 del 25.07.1994, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****;

Tale iscrizione è riportata anche nell'atto di compravendita del 11/12/2012 Reg. Part. 12855 e Reg. Gen. nr. 18644, non è stata cancellata. Nell'atto è così riportato, avente durata decennale, mutuo che i venditori si obbligano ad estinguere a loro cura e a loro spese e a cancellare le conseguente iscrizione ipotecaria citata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 11/12/2002, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a TERAMO il 11/12/2002
Reg. gen. 18645 - Reg. part. 2895
Quota: 1/1
Importo: € 187.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Interessi: € 112.500,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: NOTAIO BRACONE GIOVANNI BATTISTA
Data: 29/11/2002
N° repertorio: 105537
N° raccolta: 28028



- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a TERAMO il 29/08/2012
 Reg. gen. 12285 - Reg. part. 1510
 Quota: 1/1
 Importo: € 180.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 90.000,00
 Interessi: € 90.000,00
 Percentuale interessi: 5,05 %
 Rogante: NOTAIO BRACONE GIOVANNI BATTISTA
 Data: 26/08/2012
 N° repertorio: 125372
 N° raccolta: 38440
 Note: Tra le annotazioni : Rettifiche Iscrizione presentata il 27/09/2012 Registro Particolare n. 1727 Registro Generale n, 13526, Tipo di Atto 0176 - Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario;
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a TERAMO il 27/09/2012
 Reg. gen. 13526 - Reg. part. 1727
 Quota: 1/1
 Importo: € 180.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 90.000,00
 Interessi: € 90.000,00
 Percentuale interessi: 5,05 %
 Rogante: NOTAIO BRACONE GIOVANNI BATTISTA
 Data: 27/08/2012
 N° repertorio: 125372
 N° raccolta: 38440
 Note: La **** Omissis ****, risulta essere un Creditore Ipotecario; La signora **** Omissis **** è Terzo datore di ipoteca, il signore **** Omissis **** è Debitore ipotecario; Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1510 del 2012; Come riportato nella Relazione Notarile: Trattasi di nota di iscrizione in rettifica a quella già iscritta il 29.08.2012 al n.1510 Reg. Part. ed al n. 12285 Reg. Gen. (causa inesattezza riportate nelle indicazioni dei dati anagrafici e nella data dell'atto che doveva essere riportata come 27.08.2012 anziché 26.08.2012;
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 - DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a TERAMO il 02/02/2016
 Reg. gen. 1355 - Reg. part. 176
 Quota: 1/1
 Importo: € 15.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 6.943,01
 Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO
 Data: 11/01/2016
 N° repertorio: 45/2016



Note: Nel presente Decreto Ingiuntivo vengono coinvolti diversi beni, tra cui il bene oggetto di esecuzione, distinto nella Visura Ipotecaria come Unità Negoziale n.3;

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA**
Trascritto a TERAMO il 11/12/2002
Reg. gen. 18644 - Reg. part. 12855
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 27/07/2016
Reg. gen. 10235 - Reg. part. 6969
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si fa presente che è stato necessario effettuare più accessi presso la Conservatoria di Teramo;

Prima del Ventennio:

Trascrizione: Anno Notarile Pubblico - Divisione, a rogito del Notaio Ennio Vincenti nr Rep. 85018 del 23.06.1994, Trascritto a Teramo il 19.07.1994 Reg. Part. 4877, nr. Reg. Gen. 7661, A FAVORE DI #XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX##;

Iscrizione: Ipoteca Volontaria - 168 Concessione a Garanzia di Mutuo, Iscritto a Teramo in data 26.07.1994 nr. Reg. Part. 1269 e Nr. Reg. Gen. 7920, Totale Importo di Lire 87.500.500, Capitale di Lire 50.000.000, Interessi di Lire 37.500.000, con Tasso d'interesse semestrale 5,75%, A Rogito del notaio Bracone Giovanni Battista nr. rep. 74151 del 25.07.1994, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****;

Tale iscrizione è riportata anche nell'atto di compravendita del 11/12/2012 Reg. Part. 12855 e Reg. Gen. nr. 18644, non è stata cancellata. Nell'atto è così riportato, avente durata decennale, mutuo che i venditori si obbligano ad estinguere a loro cura e a loro spese e a cancellare le conseguente iscrizione ipotecaria citata;

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione ricade nella seguente zona del PRG del Comune di Teramo:

G7, di tutela ambientale, a verde privato:

In allegato le Norme Tecniche di attuazione del Comune di Teramo, riferite alla zona.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo stabile su cui insiste il fabbricato è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia nr. 38149 del 10 aprile 1975, e Successiva Variante n.2982 del 7 novembre 1975, entrambe rilasciate dal Comune di Teramo; Successivamente sono state rilasciate dal suddetto Comune le Concessioni in sanatoria nn. 244/C - 139/C - 140/C in data 9 ottobre del 1992, n.160/M in data 21 ottobre 1992 e n. 168/M del 2 giugno 1992. Quest'ultima riguarda l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare. Non è presente il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si fa presente che per quanto riguarda gl'impianti sono da controllare e da normalizzare, non sono stati controllati se funzionanti.

Difformità

Appartamento: Tra lo stato di fatto, la planimetria Catastale ed il progetto presentato in Comune, si riscontrano le seguenti differenze: Diverse dimensione e posizionamento delle vetrate in varie zone dell'appartamento, realizzazione di un muretto di altezza h: 1.50 m nella zona soggiorno, chiusura porta, tra la zona ingresso e zona cucina e ampliamento della porta tra zona cucina e soggiorno, realizzazione di una veranda nel balcone in prossimità del W.C. ed in corrispondenza dell'ingresso è stato realizzato un ripostiglio in cartongesso;;

Fondaco: Tra lo stato di fatto, progetto presentato in Comune e planimetria catastale, le dimensioni corrispondono, la destinazione d'uso no. Infatti nel Condono presentato in Comune risulta che la zona attualmente adibita a fondaci era formata da locali di sgombero a servizio del locale laboratorio posto allo stesso piano distinto catastalmente al Fg. 72 p.lla 437 sub.6, e con l'atto di divisione trascritto a Teramo il 19.07.1994 Reg. Part.4872, i fondaci(locali di sgombero) venivano assegnati ad ogni appartamento;

Per le altezze

Stato di fatto

Appartamento: un altezza media di circa H: 2.88 m , solo nella zona soggiorno vi è un gradino H: 2.70m;

Fondaco: H. 3.00m;

Stato di Progetto e Planimetria Catastale:

Appartamento: H; 3.00m;

Fondaco: di Progetto e Planimetria Catastale H; 3.05m;

La differenza di altezza riscontrata nell'appartamento, è dipesa dai lavori effettuati per consentire il cambio di destinazione d'uso da portico ad abitazione.



Per la regolarizzazione in Comune dei locali al piano seminterrato dovranno presentare domanda anche gli altri proprietari.

Le difformità potrebbero essere sanate rispetto all'art.36 D.P.R. 380/2001,e/o condonabili rispetto all'art.40 comma 6 della legge 47/1985, da verificare con gli enti preposti, se le difformità rientrano nei limiti di tolleranza stabilito dalla L.R. 23/2004 art. 19 bis, e art.34 del DPR 380/2001 e succ. Legge 106 del 2011, oltre la doppia conformità al Genio Civile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo stabile è composto da n.4 unità abitative, e le parti comuni non sono gestite da nessun Amministratore di Condominio;

Fallimenti e
ASTE



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Manthonè,10 da pignoramento del 27.07.2016 nr. reg. part.6969 reg. gen.10235: Diritti di PIENA PROPRIETA' :1) Appartamento per civile abitazione descritto al NCEU del COMUNE di TERAMO, - Fg- 72 P.lla 437sub. 8 Cat A/2 classe 2, vani 8, via Manthonè, piano T; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 437, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 149.113,70 Il Valore minimo di mercato in quella zona è di € 955,00€/mq;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - via Manthonè,10	156,14 mq	955,00 €/mq	€ 149.113,70	100,00	€ 149.113,70
				Valore di stima:	€ 149.113,70

Valore di stima: € 149.113,70

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 119.290,96

Arrotondamento 120.000,00€

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, considerando un abbattimento complessivo pari al 20% circa rispetto al valore deprezzato relativo ad una libera contrattazione di mercato e per il fatto che bisogna sanare le eventuali difformità e regolarizzare il piano seminterrato, che ammontano intorno a € 4.000,00 oltre le spese di progettazione e tecniche per la presentazione di documentazione agli Enti preposti, oltre eventuali oneri per la cancellazione e delegato alla vendita se dovuti di circa 3/5% e tassa di registro.

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Teodoro Stefano

