

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2023 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

contro

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

Codice fiscale: *****

Nato a *****| *****

Codice fiscale: *****

Nato a ***** | *****

Codice fiscale: *****

Nato a ***** | *****

Codice fiscale: *****

Nato a ***** | *****

Codice fiscale: *****

Nato a ***** | *****

Codice fiscale: *****

Nato a Teramo il *****

Teramo, li 18/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Armando Villanova

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 1.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisioni.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Dati Catastali.....	14
Precisioni.....	15
Patti.....	15
Stato conservativo.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19

INCARICO

In data 22/03/2023 i sottoscritti:

- Geom. Armando Villanova, con studio in Via Montauti n° 41- 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, cell. 339/2052201;
- Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email archprocaccini@alice.it e info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330,

venivano nominati Esperti ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2023 accettavano l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Teramo (TE) - Via Rivacciolo
- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Teramo (TE) - Via G. Galilei S.P. n° 59 - Località Piane S. Atto

Fallimenti e
ASTE

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Teramo (TE) - Via Rivacciolo

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione ai piani seminterrato e terra di fabbricato sito in comune di Teramo, Via Rivacciolo.

Il fabbricato (catastalmente villino), nel suo complesso, è composto da n° 3 appartamenti di civile abitazione con accessori (subb. 3-4-5), su n° 4 piani (seminterrato, terra, primo e secondo); il fabbricato gode di area esterna di pertinenza adibita a corte e parcheggi, comune a tutti gli appartamenti.

Il fabbricato in esame è ubicato in zona semiperiferica rispetto al centro del Comune di Teramo, a poca distanza dai vari servizi primari e secondari, in area non completamente edificata.

L'appartamento è composto da locali adibiti a cantina, deposito, rimessa, soggiorno e cucina al piano seminterrato e da locali adibiti a sala/soggiorno, camere e servizi al piano terra (con terrazzo).

Si precisa che per l'intero fabbricato, a seguito degli eventi sismici del 2016, con Ordinanza del Sindaco di Teramo n° 73 del 12/04/2022 (che rettificava le precedenti ordinanze n° 213/16, n° 430/17 e n° 78/18), è stata disposta l'interdizione all'uso di tutti i locali ricadenti nelle parti inagibili indicate nella scheda Aedes n. 250125.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stato depositato il certificato notarile sostitutivo nel quale sono riportati:

- i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria delle provenienze;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

Si precisa che, nel certificato di cui sopra, è stata ricostruita la storia ipotecaria dei trasferimenti degli immobili fino al primo atto inter vivos, non divisionale, con effetto traslativo, ante ventennio.

A parere degli scriventi, nella relazione di cui sopra, relativamente agli immobili di cui al lotto n° 1, erroneamente, sono stati attribuiti i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà al sig. ***** (invece dei diritti di nuda proprietà pari ad 1/2 dell'intero).

TITOLARITÀ

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

- ***** (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: *****
Nato a Teramo il *****
- ***** (Nuda proprietà 1/6)
Codice fiscale: *****
Nato a *****i *****

- ***** (Nuda proprietà 1/6)

Codice fiscale: *****

Nata a Teramo il *****

- ***** (Nuda proprietà 1/6)

Codice fiscale: *****

Nata a Teramo il *****

- ***** (Nuda proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

Nato a Teramo il *****

- ***** (Usufrutto 1/2)

Codice fiscale: *****

Nato a Teramo il *****

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

- ***** (Usufrutto 1/2)

- ***** (Nuda proprietà 1/6)

- ***** (Nuda proprietà 1/6)

- ***** (Nuda proprietà 1/6)

- ***** (Nuda proprietà 1/2)

- ***** (Usufrutto 1/2)

Gli immobili sono di proprietà dei sigg.ri:

- 1) ***** , nata a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** , per diritti di usufrutto pari a 500/1000 dell'intero;
- 2) ***** , nata a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** , pari a diritti di nuda proprietà pari ad 1/6 dell'intero;
- 3) ***** , nata a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** , per diritti di nuda proprietà 1/6 dell'intero;
- 4) ***** , nato a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** , pari a diritti di nuda proprietà pari ad 1/6 dell'intero;
- 5) ***** , nato a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** , per diritti di proprietà pari ad 1/2 della nuda proprietà;
- 6) ***** , nato a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** , per diritti di usufrutto pari ad 1/2 dell'intero.

Si rappresenta che, catastalmente, il sig. ***** , erroneamente, è intestatario dei diritti di piena proprietà pari ad 1/2 dell'intero, così come desunto dalla verifica ipotecaria delle provenienze.

STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE

Per la ricostruzione della storia ipotecaria delle provenienze, si è fatto esplicito riferimento alla relazione notarile sostitutiva depositata nel fascicolo.

Ai sigg.ri

- ***** , nata a Teramo, il ***** , codice fiscale ***** , per i diritti di nuda proprietà pari ad 1/6 dell'intero (nubile);
- ***** , nata a ***** , il ***** , codice fiscale ***** , per i diritti di nuda proprietà pari ad 1/6 dell'intero (nubile);

- ***** , nato a ***** , il ***** , codice fiscale ***** , per i diritti di nuda proprietà pari ad 1/6 dell'intero (celibe);
 l'immobile riportato al C.F. foglio 61, particella 438, sub. 3 (porzione di fabbricato per civile abitazione, composta da diciannove vani e accessori ai piani seminterrato e terra), è pervenuto in forza dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, a rog. Not. G.B. Bracone, del 7/02/2020, rep. 134552/45083, trascritto il 6/03/2020, al n° 2532 di formalità, dalla sig.ra ***** , nata a ***** , il ***** , codice fiscale ***** (coniugata in regime di separazione dei beni - cessione dei diritti di pari a 3/6 di nuda proprietà, con riserva dell'usufrutto vita sua natural durante).

Al sig. ***** , nato a ***** , il ***** , codice fiscale ***** , i diritti di nuda proprietà pari ad 1/2 dell'intero (in regime di separazione dei beni) sugli immobili (distinti al C.F. foglio 61, particella 438, sub. 3) erano pervenuti in forza dell'atto di donazione accettata, a rog. Not. D. Quartuccio, dell'8/10/1998, rep. 24201, trascritto il 14/10/1998, al n° 7526 di formalità, dal sig. ***** , nato a ***** (TE), il ***** , codice fiscale ***** (donazione dei diritti pari ad 1/2 di nuda proprietà, in regime di separazione dei beni dell'immobile).

Ai sigg.ri ***** e ***** , come sopra generalizzati, la proprietà degli immobili (area edificabile della superficie di mq 3.110 - C.T. foglio 61, particella 88/b), era pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. E. Vincenti, del 2/04/1977, rep. 12050, trascritto il 29/04/1977, al n° 2644 di formalità.

CONFINI

Gli immobili confinano con proprietà ***** a mezzo distacchi, ***** ed altri a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali soggiorno/rimessa/cantina/ecc.	226,00 mq	260,00 mq	1	260,00 mq	0,00 m	S1
Portico	71,00 mq	73,00 mq	0,25	18,25 mq	0,00 m	S1
Locali ad uso abitazione	194,00 mq	225,00 mq	1	225,00 mq	0,00 m	terra
Terrazzo	26,00 mq	30,00 mq	0,2	6,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				509,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				509,25 mq		

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

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali/desunta dagli elaborati grafici catastali/comunali.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

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 e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari.

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.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie sono stati applicati congrui coefficiente di riduzione.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	438	3	2	A8	1	19 vani	470 mq	2060,66 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento intesta a:

- 1) *****, nata a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, per diritti di usufrutto pari a 500/1000 dell'intero;
- 2) *****, nata a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, pari a diritti di nuda proprietà pari ad 1/6 dell'intero;
- 3) *****, nata a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, per diritti di nuda proprietà 1/6 dell'intero;
- 4) *****, nato a ***** (TE), il *****, codice fiscale *****, pari a diritti di nuda proprietà pari ad 1/6 dell'intero;
- 5) *****, nato a ***** (TE), il *****, codice fiscale *****, per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero;
- 6) *****, nato a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, per diritti di usufrutto pari ad 1/2 dell'intero.

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 3.110.

Il fabbricato, nel suo complesso, è composto da n° 3 distinte unità immobiliari (subb. 3 - 4 - 5), oltre a b.c.n.c. (subb. 1 e 2).

L'unità immobiliare in procedura è direttamente collegata con le altre unità immobiliari/b.c.n.c..

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico allegato.

Il/i nominativo/dati anagrafici/ dei soggetti eseguiti ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

Si precisa che, a parere degli scriventi, il sig. ***** (come sopra generalizzato) non è intestatario dei diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero ma dei diritti di nuda proprietà pari ad 1/2 dell'intero.

Pertanto anche la quota di comproprietà riportata nel titolo e nella nota di trascrizione del pignoramento è errata.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

Si rappresenta che l'attuale strada di accesso agli immobili in procedura intesta, catastalmente, a soggetti privati.

PRECISAZIONI

Dati del pignoramento.

Repertorio n° 3417 del 23/01/2023, trascritto il 1/02/2023 al n° 1524 di formalità.

Sono state accertate delle incongruenze tra quanto riportato nel pignoramento immobiliare ed i reali diritti di comproprietà degli immobili di cui al lotto n° 1.

Nello specifico, il sig. ***** è proprietario dei diritti di nuda proprietà pari ad 1/2 dell'intero mentre, sono oggetto di pignoramento i diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero.

Ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento.

In comune di Teramo.

Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure e presupposti di riunione con altre procedure esecutive/concorsuali.

Risulta trascritto, a carico del Sig. ***** , un ulteriore pignoramento a favore della ***** (n° 7673/2023 di formalità).

Il creditore procedente ha chiesto la riunione della procedura esecutiva n° 118/2023 alla presente.

Istanza di vendita.

Depositata in data 12/01/2023. Il creditore procedente ha chiesto la vendita del compendio pignorato.

Avviso ex art. 498 C.P.C. (creditori iscritti).

Depositato in data 3/07/2023.

Avviso ex art. 599 C.P.C. (comproprietari).

NON necessario.

Relazione notarile sostitutiva.

Depositata in data 10/03/2023.

Eventuali rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale.

Non presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

Crediti fondiari.

Si faccia anche riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

Situazione edilizio-urbanistica.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento agli specifici paragrafi ed allegati.

Le eventuali opere abusive dovranno essere sanate (ove e se sanabili) a cura e spese dell'acquirente, nel rispetto delle vigenti normative. Nel caso in cui le suddette opere abusive non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato a cura e spese dell'aggiudicatario.

Attestato di prestazione energetica.

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri e le spese per l'attestato di prestazione energetica.

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

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc. derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di stima, in forza dell'Ordinanza del Sindaco di Teramo, n° 73 del 12/04/2022, è stata dichiarata inagibile (per maggiori dettagli si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Descrizione" ed agli allegati).

Per quanto accertabile in occasione del sopralluogo effettuato, sono stati verificati:

- danni sulle tamponature ed ai tramezzi, con maggiore concentrazione nelle zone prossime ai giunti tecnici;
- lesioni, distacchi delle strutture, rotture diagonali e scorrimenti e schiacciamenti;
- lesioni poste parallelamente all'orditura dei travetti;
- lesioni trasversali in corrispondenza dell'attacco dei travetti alle travi a spessore.
- diffusi cedimenti/dissesti del piano fondale ed abbassamenti della pavimentazione;
- allontanamenti tra i corpi.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Per quanto comunicato, in data 30/05/2023, con il prot. 237228 del 01/06/2023, è stata presentata all'USR Abruzzo, una domanda per la richiesta di contributo per il ripristino con miglioramento/adeguamento sismico e ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti dagli eventi sismici del 2016.

PARTI COMUNI

Come per legge.

Per quanto possibile si faccia riferimento all'elaborato planimetrico del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto riportato nel titolo dell'atto di compravendita, a rog. Not. E. Vincenti, del 2/04/1977, rep. 12050, il terreno di cui all'attuale particella 439, era stato destinato a strada a servizio degli acquirenti, loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, per l'accesso all'area acquistata.

Si precisa che l'attuale strada di accesso agli immobili in procedura intesta catastalmente a soggetti privati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, nel suo complesso, è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, copertura a falde, tamponature e tramezzature in laterizio.

Le finiture degli immobili rispecchiano la vetustà della costruzione.

Pareti interne: rivestimento con intonaco civile e ceramica (servizi igienici e cucina).

Pavimentazione interna: cotto, parquet e ceramica.

Pavimentazione esterna: materiale antigelivo (terrazzo e portico).

Pavimentazione dell'area di pertinenza: porfido per l'area carrabile/parcheggio (parte a giardino).

Infissi interni: legno.

Infissi esterni: legno con doppio cristallo e persiane in legno.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, con un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Impianto di riscaldamento/acs: del tipo autonomo, con caldaia a gas di città, tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna.

Gli impianti necessitano di lavori di manutenzione e di adeguamento alle vigenti normative.

Sulla base di informazioni verbali fornite, gli impianti sono comuni con altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura esecutiva.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili, per quanto accertabile, non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Situazione edilizia".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 13/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 08/06/1987
Reg. gen. 5296 - Reg. part. 842
Quota: 1/1
Importo: € 78.501,45
Contro ***** , *****
Note: L'ipoteca è iscritta a favore del ***** sul fabbricato distinto al C.F. foglio 61, particella 438.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 10/06/1988
Reg. gen. 6110 - Reg. part. 915
Quota: 1/1
Importo: € 61.148,50
Contro ***** , *****
Note: L'ipoteca è iscritta a favore del ***** sul fabbricato distinto al C.F. foglio 61, particella 438.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Teramo il 18/11/1989
Reg. gen. 11910 - Reg. part. 1773
Quota: 1/1
Importo: € 227.241,04
Contro ***** , *****
Note: L'ipoteca è iscritta a favore del ***** sul fabbricato distinto al C.F. foglio 61, particella 438 e sul terreno distinto al C.T. foglio 61, particella 438.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 12/12/2008
Reg. gen. 21540 - Reg. part. 4426
Importo: € 2.000.000,00

Contro ***** , ***** , *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** su maggiore consistenza. Erroneamente l'ipoteca colpisce i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 dell'intero in testa al sig. ***** (anziché i diritti di nuda proprietà pari ad 1/2 dell'intero).

- **Ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Teramo il 30/08/2022

Reg. gen. 14159 - Reg. part. 1761

Importo: € 71.544,14

A favore di SO.G.E.T. S.p.A.

Contro *****

Note: Erroneamente l'ipoteca colpisce i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 dell'intero in testa al sig. ***** (anziché i diritti di nuda proprietà pari ad 1/2 dell'intero).

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 01/02/2023

Reg. gen. 2198 - Reg. part. 1524

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro ***** , ***** , ***** , ***** ,
***** , *****

Note: Erroneamente il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 dell'intero in testa al sig. ***** (anziché i diritti di nuda proprietà pari ad 1/2 dell'intero).

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 27/06/2023

Reg. gen. 1024 - Reg. part. 7673

A favore di *****

Contro *****

Per la ricostruzione dei gravami si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato nella relazione notarile sostitutiva depositata.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Teramo il 30/05/2023, n° 115, l'area di pertinenza del fabbricato (tra coperta e scoperta) ricade, per il vigente P.R.G., in:

- zona "B - sottozona B2 zone parzialmente edificate in area urbana", per maggior consistenza;

- zona "G- sottozona G4 servizi pubblici di quartiere ed altre aree di interesse pubblico", per minor consistenza.

L'area è soggetta a vicoli sovraordinati a quelli comunali (D. Lgs. n° 42 del 22/01/2004, Parte III - Aree di rispetto dei fiumi).

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione allegata (parte integrante e sostanziale della perizia).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base della documentazione reperita presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato oggetto di valutazione, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- licenza di costruzioni prot. 30502 del 28/09/1974 (di cui sono state fornite copie e non gli originali dei titoli edilizi e degli elaborati grafici);
- concessione edilizia n° 1664 del 31/03/1977 (di cui sono state fornite copie e non gli originali dei titoli edilizi e degli elaborati grafici);
- concessione edilizia in sanatoria n° 58/D del 28/03/1995;
- concessione edilizia in sanatoria n° 19/D e n° 37/D del 30/11/1999.

Per quanto accertabile, il fabbricato è sprovvisto del certificato di agibilità/abitabilità e dell'attestato di prestazione energetica.

Con ordinanza del Sindaco di Teramo del 12/04/2022, n° 73 (in rettifica alle precedenti n° 213/16, n° 430/2017 e n° 78/18), il fabbricato è stato dichiarato inagibile con l'interdizione all'uso delle parti inagibili riportate nella scheda Aedes ID 250125.

Sulla base della documentazione fornita dalla debitrice, è stata presentata all'USR Regione Abruzzo, il 30/05/2023 (prot. dell'1/06/2023, n° 237228) la richiesta di contributo per il ripristino con miglioramento o adeguamento sismico e ricostruzioni di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti dagli eventi sismici del 2016.

Si precisa che per il fabbricato era già stata presentata richiesta di contributo (rigettata dall'USR). Per gli scriventi non è possibile garantire l'effettiva possibilità di ottenimento del contributo richiesto. Per maggiori dettagli si faccia riferimento agli specifici allegati.

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate delle difformità tra quanto assentito e quanto realizzato, riconducibili, essenzialmente, alla diversa distribuzione interna, ad un aumento di superfici e volumi, differenti quote misurate, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto accertabile, gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto ed a spese condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Teramo (TE) - Via G. Galilei S.P. n° 59 - Località Piane S. Atto

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su compendio immobiliare costituito da appezzamenti di terreno con sovrastante corpo di fabbrica non ultimato (catastalmente catt. D8 e D1), precedentemente adibito a fornace per la produzione e commercializzazione di laterizi, il tutto sito nel Comune di Teramo, loc. Sant'Atto Piane, Via Galileo Galilei, S.P. n° 59.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Per il recupero della "vecchia fornace" era stata presentata una domanda di adesione ai programmi PRUSST, approvata con delibere di consiglio comunale n° 100 del 13/08/1999 e n° 54 del 18/06/2001 (per variante al P.R.G.).

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento agli specifici allegati.

In data 26/10/2004, con atto a rog. Not. E. Vincenti, rep. 142875, registrato il 9/11/2004 (trascritto il 17/11/2004, al n° 13480), è stata stipulata con il Comune di Teramo.

Le opere di recupero, come del resto quelle di sistemazione delle aree esterne, non sono state ultimate.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società ***** , con sede a ***** (**), codice fiscale ***** .

STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE

Per la ricostruzione della storia ipotecaria delle provenienze, si è fatto esplicito riferimento alla relazione notarile sostitutiva depositata nel fascicolo.

La proprietà degli immobili (C.F. foglio 26, particella 79 e C.T. foglio 26, particella 77 - oltre a maggiore consistenza) è pervenuta alla società esecutata in forza dell'atto di trasformazione di società, a rog. Not. D. Quartuccio, del 6/02/1999, rep. 25790, trascritto il 20/02/1999, al n° 1352 di formalità (dalla società ***** con sede in ***** , codice fiscale *****). Si precisa che non è stato possibile visionare il titolo dell'atto di trasformazione in quanto non disponibile presso il SPI dell'Agenzia delle Entrate.

Alla società ***** , la piena proprietà sugli immobili riportati in C.F. del comune di Teramo, al foglio 26, particella 79 (oggi soppressa, che ha generato gli immobili distinti al C.F., al foglio 26, particelle 620 e 621) ed al C.T. al foglio 26, particella 77 (oggi soppressa, che ha generato gli immobili distinti al C.T. foglio 26, particelle 456 e 457), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza dell'atto di conferimento in società, a rog. Not. D. Quartuccio, del 23/11/1998, rep. 24815, trascritto il 24/11/1998, al n° 8512 di formalità.

CONFINI

Gli immobili confinano, nel loro complesso, con Via G. Galilei a mezzo distacchi, Strada Provinciale, proprietà ***** , salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Complesso immobiliare	0,00 mq	3780,00 mq	1	3780,00 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				3780,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3780,00 mq		

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

La superficie commerciale del fabbricato (ingombro al piano seminterrato), è stata determinata sulla base degli elaborati grafici allegati al permesso di costruire n° 8852/2004 (piano seminterrato) e, per quanto possibile, rilevato in loco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	620		2	D8				4455 €	T	
	26	621		2	D1				84 €	T	

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
26	456				Seminativo	3	00 65 50 mq	20,2 €	21,99 €	
56	457				Seminativo	3	00 06 30 mq	1,95 €	2,11 €	

Corrispondenza catastale

Gli immobili sono di proprietà della società ***** , con sede a ***** (**), codice fiscale ***** , proprietà 1/1 e 1000/1000.

L'area di pertinenza del fabbricato (particelle 620 e 621), tra coperta e scoperta, ha una superficie catastale complessiva di mq 8.510.

La denominazione della società esecutata ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nelle schede catastali.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo di cui al lotto n° 1.

PATTI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Situazione edilizia".

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili oggetto di stima sono nel più completo stato di abbandono ed in un pessimo stato di conservazione.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo di fabbrica ricadente sulla particella 620, parzialmente realizzato (non ultimato), per quanto ricostruibile sulla base della documentazione fornita, è stato edificato con fondazioni composte da plinti e travi di collegamento e muri controterra in opera oltre a pilastri, travi e solai prefabbricati.

L'immobile è privo di finiture/rifiniture, pavimentazioni ed impianti.

L'area esterna è nel più completo stato di abbandono (presenza di vegetazione spontanea, rifiuti, elementi in eternit, ecc.).

Per maggiori dettagli, faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili, per quanto comunicato, non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 13/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 17/06/2005

Reg. gen. 9714 - Reg. part. 1965

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

Contro *****

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

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 12/12/2008

Reg. gen. 21540 - Reg. part. 4426

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

Contro *****

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

Trascrizioni

• Pignoramento immobiliare

Trascritto a Teramo il 01/02/2023

Reg. gen. 2198 - Reg. part. 1524

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Per la ricostruzione dei gravami si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato nella relazione notarile sostitutiva depositata.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Teramo il 30/05/2023, n° 115, i terreni e le aree di pertinenza dei fabbricati oggetto di pignoramento ricadono, per il vigente P.R.G., in:

- zona "F - sottozona F2 zone destinate alla viabilità ed alle ferrovie (minor consistenza);
- zona "G- sottozona G7 servizi di quartiere ed altre aree di interesse pubblico (maggior consistenza).

Le aree sono soggette a vincoli sovraordinati a quelli comunali.

Per maggiori dettagli faccia riferimento alla documentazione allegata (parte integrante e sostanziale della perizia).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base della documentazione fornita dagli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato oggetto di valutazione, sono stati richiesti/rilasciati/presentati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- concessione edilizia in sanatoria nn° 171 e 172 del 23/04/1994;
- D.I.A. prot. 6610 del 4/12/2003;
- D.I.A. prot. 6296 del 13/02/2004;
- permesso di costruire n° 8852 del 23/11/2004;
- D.I.A. prot. 15046 del 4/04/2005.

In data 15/02/2010, prot. 50285, è stato depositato presso il Servizio Ex Genio Civile della Provincia di Teramo, l'atto unico di collaudo statico.

Per il recupero della "vecchia fornace" era stata presentata una domanda di adesione ai programmi PRUSST, approvata con delibere di consiglio comunale n° 100 del 13/08/1999 e n° 54 del 18/06/2001 (per variante al P.R.G.).

Per maggiori dettagli si faccia riferimento agli specifici allegati.

In data 26/10/2004, con atto a rog. Not. E. Vincenti, rep. 142875, registrato il 9/11/2004 (trascritto il 17/11/2004, al n° 13480), è stata stipulata una convenzione con il comune di Teramo.

In data 23/11/2004, con il n° 8852, è stato rilasciato il permesso a costruire (comunicazione di inizio lavori del 14/03/2005).

Sulla base della documentazione fornita in copia della società esecutata (e non reperita nel fascicolo edilizio fornito dal comune), risulterebbe essere stata presentata un'istanza di proroga non concessa dal Comune (comunicazione dell'11/04/2008, prot.18957).

In merito alla D.I.A. protocollata l'11/04/2005, al n° 15046, si precisa che non è stata fornita la documentazione

grafica allegata/fascicolo e, pertanto, non è possibile per gli scriventi dichiarare la conformità edilizio-urbanistica degli immobili in riferimento al presente titolo edilizio.

A seguito di colloqui verbali intercorsi con i tecnici del comune di Teramo, è emersa l'eventuale possibilità di procedere alla conclusione dei lavori di cui sopra (eventualmente stipulando una nuova convenzione).

A mezzo PEC del 31/08/2023, prot. di ingresso 62282, gli scriventi hanno trasmesso un'istanza al comune di Teramo al fine di ottenere chiarimenti in merito alla situazione edilizio-urbanistica degli immobili e per accertare la possibilità di conclusione dei lavori (autorizzati con il permesso di costruire n° 8852/2004).

Alla data attuale gli scriventi non hanno ricevuto ancora nessun riscontro alla pec di cui sopra e, pertanto, non si hanno certezze in merito alla possibilità di ultimazione dei lavori autorizzati con il permesso di costruire n° 8852/2014.

Si faccia riferimento alla documentazione allegata (parte integrante e sostanziale del presente elaborato).

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate difformità tra quanto assentito (permesso di costruire n° 8852/2004) e quanto realizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto ed a spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita degli stessi in n° 2 distinti lotti.

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

LOTTO 1

• Bene N° 1 - Villa ubicata a Teramo (TE) - Via Rivacciolo

Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione ai piani seminterrato e terra di fabbricato sito in comune di Teramo, Via Rivacciolo. Il fabbricato (catastalmente villino), nel suo complesso, è composto da n° 3 appartamenti di civile abitazione con accessori (subb. 3-4-5), su n° 4 piani (seminterrato, terra, primo e secondo); il fabbricato gode di area esterna di pertinenza adibita a corte e parcheggi, comune a tutti gli appartamenti. Il fabbricato in esame è ubicato in zona semiperiferica rispetto al centro del Comune di Teramo, a poca distanza dai vari servizi primari e secondari, in area non completamente edificata. L'appartamento è composto da locali adibiti a cantina, deposito, rimessa, soggiorno e cucina al piano seminterrato e da locali adibiti a sala/soggiorno, camere e servizi al piano terra (con terrazzo). Si precisa che per l'intero fabbricato, a seguito degli eventi sismici del 2016, con Ordinanza del Sindaco di Teramo n° 73 del 12/04/2022 (che rettificava le precedenti ordinanze n° 213/16, n° 430/17 e n° 78/18), è stata disposta l'interdizione all'uso di tutti i locali ricadenti nelle parti inagibili indicate nella scheda Aedes n. 250125. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 438, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 229.162,50

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, le richieste di contributo presentate, le ordinanze sindacali, ecc.

Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le ville ed i villini che, per la zona del comune di Teramo ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra un minimo di € 1.150,00/mq lordo ed un massimo di € 1.600,00/mq lordo in un normale stato manutentivo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Teramo (TE) - Via Rivacciolo	509,25 mq	450,00 €/mq	€ 229.162,50	100,00%	€ 229.162,50
				Valore di stima:	€ 229.162,50

Valore di stima: € 229.162,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia, cancellazioni gravami, ecc.	30,00	%

Valore finale di stima: € 160.413,75

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 € 160.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Teramo (TE) - Via G. Galilei S.P. n° 59 - Località Piane S. Atto
Diritti di piena proprietà su compendio immobiliare costituito da appezzamenti di terreno con sovrastante corpo di fabbrica non ultimato (catastalmente catt. D8 e D1), precedentemente adibito a fornace per la produzione e commercializzazione di laterizi, il tutto sito nel Comune di Teramo, loc. Sant'Atto Piane, Via Galileo Galilei, S.P. n° 59. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata. Per il recupero della "vecchia fornace" era stata presentata una domanda di adesione ai programmi PRUSST, approvata con delibere di consiglio comunale n° 100 del 13/08/1999 e n° 54 del 18/06/2001 (per variante al P.R.G.). Per maggiori dettagli, si faccia riferimento agli specifici allegati. In data 26/10/2004, con atto a rog. Not. E. Vincenti, rep. 142875, registrato il 9/11/2004 (trascritto il 17/11/2004, al n° 13480), è stata stipulata con il Comune di Teramo. Le opere di recupero, come del resto quelle di sistemazione delle aree esterne, non sono state ultimate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 620, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 26, Part. 621, Zc. 2, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 456, Qualità Seminativo - Fg. 56, Part. 457, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 189.000,00

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, le pratiche sisma, le ordinanze sindacali, ecc.

Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Complesso immobiliare Teramo (TE) - Via G. Galilei S.P. n° 59 - Località Piane S. Atto	3780,00 mq	50,00 €/mq	€ 189.000,00	100,00%	€ 189.000,00
Valore di stima:					€ 189.000,00

Valore di stima: € 189.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia, cancellazione gravamo, ecc.	30,00	%

Valore finale di stima: € 132.300,00

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 € 135.000,00 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.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Inquadramento territoriale LOTTO N° 1
- 2) Documentazione catastale LOTTO N° 1
- 3) Documentazione comunale LOTTO N° 1
- 4) Documentazione fotografica LOTTO N° 1
- 5) Inquadramento territoriale LOTTO N° 2
- 6) Documentazione catastale LOTTO N° 2
- 7) Documentazione comunale LOTTO N° 2
- 8) Documentazione fotografica LOTTO N° 2
- 9) Relazione notarile + ispezioni SPI PER TUTTI I LOTTI
- 10) Perizia Privacy

Teramo, li 18/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Armando Villanova

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio

Fallimenti

ASTE