
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonucci Marozzi Sabrina, nell'Esecuzione Immobiliare 319/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE

INCARICO

All'udienza del 11/02/2015, il sottoscritto Geom. Bonucci Marozzi Sabrina, con studio in Via Rodolfo Iracinto, 32 - 64100 - Teramo (TE), email geom.sabrina.bonucci@email.it, PEC sabrina.bonuccimarozzi@geopec.it, Tel. 328 73 15 383, Fax 0861 199 08 32, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Teramo (TE) - Corso De Michetti, 20, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Piloti, 30 (località Colleaterrato Basso), piano S1-T-3

Fallimenti e
ASTE

LOTTO 1

Fallimenti e ASTE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Teramo (TE) - Corso De Michetti, 20, piano T

DESCRIZIONE

Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato sito nel centro storico di Teramo in Corso De Michetti n. 20.

Lo stabile di cui è parte il bene, realizzato nei primi anni sessanta ed avente forma regolare con corte interna, è costituito da otto piani fuori terra (compreso il piano sottotetto) ed un piano interrato. Al piano interrato sono situati i parcheggi condominiali assegnati, al piano terra le attività commerciali, ed ai piani superiori appartamenti ed uffici. Lo stesso è ricompreso tra Corso De Michetti, Via F. Savini e Via D. Cirillo, in zona centrale con servizi di ogni genere. Oltre ai parcheggi riservati al piano interrato, sono presenti all'esterno, lungo la viabilità, aree adibite a parcheggi a pagamento.

Il locale commerciale oggetto di procedura, situato nella galleria centrale del fabbricato, è costituito da un locale principale adibito a negozio ed un vano soppalcato adibito a magazzino.

Lo stato conservativo risulta discreto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Secondo quanto risultante dall'estratto di matrimonio (atto di matrimonio anno 1994 n. 136 P. II S.A.) richiesto dalla scrivente, la ditta esecutata ed il proprio coniuge hanno scelto il regime di separazione dei beni (atto Notaio Costantini dell'8/05/01 rep. 47713, registrato a Teramo il 28/05/2001 al n. 762 Mod 1).

CONFINI

Il locale commerciale confina:

- a nord con galleria condominiale (di uso pubblico);
- ad est con ditta **** Omissis ****;

- a sud con vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	68,50 mq	74,10 mq	0,00	74,10 mq	4,45 m	T
Locali di servizio	34,10 mq	37,40 mq	0,00	37,40 mq	2,20 m	T
Magazzino	29,10 mq	31,30 mq	0,00	31,30 mq	2,05 m	T. Rialzato
Balconata	13,70 mq	13,70 mq	0,50	8,22 mq	1,85 m	T. Rialzato
Area esterna (loggia)	3,20 mq	3,20 mq	0,30	0,96 mq	4,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				151,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 147, Part. 351, Sub. 12-13-22-23-24, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10 Piano T
Dal 25/11/2000 al 09/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 147, Part. 351, Sub. 93, Zc. 1 Categoria C1 Cl.9 Superficie catastale 135 Rendita € 3.374,53 Piano T
Dal 10/10/2003 al 16/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 147, Part. 351, Sub. 93, Zc. 1 Categoria C1 Cl.9 Superficie catastale 135 Rendita € 3.374,53 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene oggetto di vendita proviene dagli originari subb. 12-13-22-23-24.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	147	351	93	1	C1	9		122	3374,53	T	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si sono riscontrate piccole difformità planimetriche relative alla realizzazione due divisori nella zona più interna del negozio (zona sotto il soppalco) con i quali si sono ricavati un disimpegno sul lato est, dinanzi agli ingressi del ripostiglio e del wc, ed un ripostiglio sul lato sud. Dette difformità risultano irrilevanti ai fini catastali in quanto non incidono sulla destinazione né sulla rendita.

Esiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nel Regolamento Condominiale non sono indicati quali parti comuni i portici, a sud ed ad ovest, e la galleria centrale. Gli stessi risultano ricompresi perimetralmente nell'area del fabbricato ma sono ad uso pubblico.

STATO CONSERVATIVO

Il locale si trova in uno stato conservativo discreto.

PARTI COMUNI

Come da Regolamento Condominiale, risultano di proprietà ad uso comune ed indivisibile a tutti i condomini:

- il suolo su cui sorge l'intero fabbricato ed il relativo sottosuolo;
- le opere di fondazione;
- tutti indistintamente i muri maestri;
- il cortile;
- gli ambienti scantinati di passaggio per l'accesso a quelli di proprietà individuale, per i locali comuni e depositi dei servizi comuni;
- il cornicione e tutte le opere decorative sterne dell'edificio comprese quelle di rivestimento;
- l'impianto di parafulmini;
- l'intercapedine che circonda le murature perimetrali di fondazione con le opere annesse per proteggere dalla umidità le murature stesse;

- l'impianto di acquedotto, del gas, di luce e forza motrice elettrica (dalle linee e condotte stradali sino ai singoli contatori);

- la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere, sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive.

Nel Regolamento Condominiale non sono indicati quali parti comuni i portici, a sud ed ad ovest, e la galleria centrale. Gli stessi risultano ricompresi perimetralmente nell'area del fabbricato ma sono ad uso pubblico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in possesso della scrivente si rileva che non sussistono servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di procedura è stato realizzato con Licenza del 23/10/1962, quindi antecedente all'1/09/1967. Lo stato di manutenzione risulta discreto nonostante la vetustà.

Lo stesso, situato nel centro storico di Teramo, è costituito da un piano interrato adibito a garage, un piano terra con locali commerciali ed otto piani, compreso il sottotetto, adibiti ad abitazioni ed uffici. Ai piani superiori si accede attraverso quattro scale con ingressi posti rispettivamente sui portici sud ed ovest, su fronte est e sulla galleria centrale.

La struttura portante dello stabile è in cemento armato, con fondazione del tipo continua, travi e pilastri in elevazione, solai misti in laterizio e travetti in c.a., solai di copertura in parte a terrazzi praticabili di proprietà esclusiva ed in parte a tetto.

La conformazione dello stesso risulta regolare; nello specifico, trattasi di fabbricato rettangolare con una galleria centrale ed un portico perimetrale su due lati (sud ed ovest) al piano terra, una con corte centrale al piano primo su cui si affacciano i piani sovrastanti. Esso è ricompreso tra tre vie principali con esposizioni principali prospicienti su Corso de Michetti e Via F. Savini.

Al locale commerciale di che trattasi si accede direttamente dalla galleria centrale, attraverso una piccola loggia esclusiva.

Planimetricamente è costituito da un ampio locale principale con tre ampie vetrine esposte a nord con affaccio sulla galleria ed un locale retrostante comunicante (lato sud) da cui si accede ai servizi (due ripostigli ed un wc) e, attraverso una scala, ad un soppalco sovrastante (magazzino) sul quale si diramano due balconate con affaccio diretto sul locale principale. Il soppalco e le balconate sono realizzate con struttura portante in ferro e sovrastante tavolato in legno.

Relativamente alle finiture interne:

- pavimentazione locale principale in marmo, locale retrostante in parquet, bagno in piastrelle di gres-ceramico di colore bianco, soppalco e balconate in linoleum colorato;
- tinteggiatura del tipo lavabile, colorata nel locale retrostante e bianca sul resto;
- controsoffittatura in cartongesso nel locale retrostante;
- infissi esterni in alluminio con vetro semplice e saracinesca in ferro su due delle tre vetrate;
- infissi interni in legno tamburato;

- wc con sanitari (lavello e water) in porcellana bianca;
- balaustra scala e balconate in ferro a disegno semplice;
- scala interna con struttura in ferro e pedate in legno.

Il locale retrostante ed i locali di servizio risultano privi di finestre; il vano soppalco (magazzino) è dotato di luce a tetto e l'areazione del wc è del tipo forzata.

Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico sanitario ed elettrico; non è presente l'impianto di riscaldamento. All'interno sono situati due termoconvettori.

Nel complesso lo stato conservativo dell'immobile risulta discreto; non necessitano opere di manutenzione di risanamento ma, semmai, di ammodernamento.

La superficie netta della zona negozio è di mq. 68,50, lorda di mq. 71,10, per un'altezza utile di ml. 4,45. La superficie netta della zona servizi (locale retrostante sottopalco, ripostigli e wc) è di mq. 34,10, lorda di mq. 37, 40, per un'altezza utile di ml. 2,20.

La superficie netta del soppalco (magazzino) è di mq. 29,10, lorda di mq. 31,30, per un'altezza utile di ml. 2,05.

La superficie lorda delle balconate è di mq. 13,70, per un'altezza utile di ml. 1,85.

La superficie lorda dell'area esterna (loggia) è di mq. 3,20, per un'altezza totale di ml. 4,45 (altezza utile ml 3,50 al controsoffitto).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, il quale esercita all'interno la propria attività commerciale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2002 al 16/10/2003	**** Omissis ****	Certificato di Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio di Registro di Teramo	07/02/2001	31	481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Teramo	27/07/2002	11604	8157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2003 al	**** Omissis ****	Compravendita			

29/01/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	10/10/2003	135299	29138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Teramo	17/10/2003	16551	11040
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2012 al 27/07/2014	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	26/01/2012	241467	58450
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Teramo	30/01/2012	1928	1583
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene di che trattasi proviene dalla variazione catastale dei subalterni 12-13-24-22-23.

I beni contraddistinti al Fg. 147 p.lla 351 sub 12-13-24 sono pervenuti ai sigg. **** Omissis **** per 1/2 cadauno, in virtù dell'atto di compravendita TR. 7511 del 19/08/1968.

I beni contraddistinti al Fg. 147 p.lla 351 sub 22-23 sono pervenuti ai sigg. **** Omissis **** per 1/2 cadauno, in virtù dell'atto di compravendita TR. 1436 del 30/01/1971.

L'atto di provenienza viene depositato come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 07/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 17/10/2003
Reg. gen. 16552 - Reg. part. 2737
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Vincenti Ennio
Data: 10/10/2003
N° repertorio: 135300
N° raccolta: 29139
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 21/03/2008
Reg. gen. 5009 - Reg. part. 883
Quota: 1/1
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 270.000,00
Percentuale interessi: 6,707 %
Rogante: Notaio Vincenti Ennio
Data: 18/03/2008
N° repertorio: 160768
N° raccolta: 37399

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 28/07/2014
Reg. gen. 9060 - Reg. part. 6840
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto procedura ricade urbanisticamente in "Zona A - Centro Storico" del P.R.G. vigente ed in zona "Ristrutturazione Urbanistico-Edilizia A - Edifici incongrui" del PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO. Le suddette zone sono regolamentate dal Capitolo VI delle NTA del P.R.G. e dalle NTA del P.P.C.S. (specificata nell'art. 19 punto a)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato di cui è parte il bene oggetto di stima è stato realizzato con Licenza del 23/10/1962, quindi in data anteriore all'1/09/1967.

Il locale commerciale di che trattasi è stato oggetto di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria - Accertamento di Conformità (art. 36 DPR 6 giugno 2001 n. 380) n. 11112 del 17/12/2012 riguardante il "Frazionamento di unità immobiliare a destinazione commerciale".

E' stata rilasciata la Dichiarazione di Abilità n. 029863 in data 7/07/1964 da parte del Comune di Teramo - Ripartizione V - Ufficio di Igiene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Rispetto al Permesso di Costruire in Sanatoria del 2012, sono state riscontrate delle difficoltà irrilevanti consistenti in:

- realizzazione di tramezzo antistante i locali bagno e ripostiglio (al fine di evitare la visuale diretta con gli accessi ai suddetti locali);

- realizzazione di tramezzo parallelamente al muro perimetrale posto sul fronte sud (a delimitazione di un locale ripostiglio).

Dette difformità, irrilevanti ai fini urbanistici e catastali, sono comunque sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001.

Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario sono esistenti e funzionanti. L'impianto elettrico risulta a norma. L'impianto di riscaldamento non è presente: sono presenti n. 2 termoconvettori elettrici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.300,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.300,00

Le spese straordinarie già deliberate sono relative alle opere di manutenzione del tetto.

LOTTO 2

Fallimenti e ASTE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti, 30 (località Colleaterrato Basso), piano S1-T-3

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terzo con annessi due locali cantina ed un posto auto coperto al piano seminterrato oltre ad un posto auto scoperto al piano terra, facenti parte di uno fabbricato adibito a civile abitazione, sito in Via Pilotti n. 30, località Colleaterrato Basso di Teramo, in zona periferica rispetto al centro del comune ed urbanisticamente edificata con servizi generali nelle vicinanze.

Lo stabile di cui è parte il bene è costituito da sette piani fuori terra (compreso il sottotetto) con affaccio principale su Via Pilotti ed accesso ai parcheggi assegnati su via retrostante a quella principale.

Lo stesso, realizzato nel periodo compreso tra il 2000 ed il 2001, ricade urbanisticamente in zona C1 - Zone di Espansione Urbana Attuate.

I beni oggetto di procedura consistono in:

- appartamento al piano terzo costituito da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, due bagni, tre camere da letto, due balconi ed una loggia;
- cantina e posto auto coperto al piano seminterrato;
- posto auto scoperto assegnato.

Lo stato conservativo risulta buono.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Secondo quanto risultante dall'estratto di matrimonio (atto di matrimonio anno 1994 n. 136 P. II S.A.) richiesto dalla scrivente, la ditta esecutata ed il proprio coniuge hanno scelto il regime di separazione dei beni (atto Notaio Costantini dell'8/05/01 rep. 47713, registrato a Teramo il 28/05/2001 al n. 762 Mod 1).

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord-ovest, nord-est e sud-est con affaccio su area condominiale;
- a sud-ovest con scala condominiale e ditta **** Omissis **** (sub 104).

La cantina al piano seminterrato posta sull'angolo nord-ovest confina con:

- a nord-est con posto auto coperto della stessa ditta;
- ad est con spazio di manovra condominiale;
- a sud con ditta **** Omissis **** (sub 96).

Il posto auto coperto piano seminterrato posta sull'angolo nord-ovest confina con:

- ad ovest con fondaco della stessa ditta;
- a sud con area di manovra condominiale;
- ad ovest con ditta **** Omissis **** (sub 104).

La cantina al piano seminterrato posta nella zona centrale confina con:

- a nord con ditta **** Omissis **** (sub 104);
- ad est con scala condominiale e ditta **** Omissis **** (sub 98);
- ad est con corridoio condominiale.

Il posto auto scoperto al piano terra confina con:

- a nord ed a sud con area di pertinenza fabbricato;
- ad est con la ditta **** Omissis **** (sub 104).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,50 mq	110,00 mq	0,00	110,00 mq	2,70 m	3°
Balconi scoperti	10,80 mq	11,90 mq	0,25	2,98 mq	2,70 m	3°
Loggia	11,60 mq	12,80 mq	0,40	5,12 mq	2,70 m	3°
Cantina (angolo nord ovest)	21,80 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq	2,50 m	S1
Cantina (zona centrale)	14,50 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	2,50 m	S1
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	0,35	4,55 mq	2,50 m	S1
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,20	2,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				133,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	133,15 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 19/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 29 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 21110 Reddito agrario € 81,77
Dal 20/07/1996 al 10/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 376 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 18824 Reddito agrario € 72,91
Dal 11/01/1999 al 29/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 640 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 18234 Reddito agrario € 70,63
Dal 30/09/1999 al 22/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 698 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2114 Reddito agrario € 8,19
Dal 23/01/2001 al 12/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 786 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 2114
Dal 13/10/2001 al 13/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 57, Part. 786, Sub. 103, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 522,91 Piano S1-T-3
Dal 14/10/2004 al 19/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 57, Part. 786, Sub. 103, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 522,91 Piano S1-T-3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.				catastale			
U	57	786	103	2	A2	2	7,5		522,91	S1-T-3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PATTI

Nell'atto di provenienza viene richiamato l'obbligo del rispetto delle leggi che riguardano l'assegnazione e la locazione dell'edilizia economica e popolare nonché tutte le prescrizioni contenute nelle convenzioni stipulate con il Comune di Teramo.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento e degli accessori risulta buono.

PARTI COMUNI

Come da Regolamento Condominiale, sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini:

- l'area coperta così come catastalmente individuata;
- le fondazioni, le strutture portanti e le murature perimetrali;
- l'androne d'ingresso, la scala, i pianerottoli ed i ballatoi;
- il locale per l'autoclave e serbatoio, il locale macchine dell'ascensore, nonché ogni altro accessorio o locale che serve ad uso comune;
- l'impianto idrico e le tubazioni di scarico per le parti comuni e gli impianti e gli apparecchi di illuminazione inerente le parti comuni;
- l'impianto di fognatura e l'allaccio alla condotta di città;
- l'impianto per le antenne centralizzate dalla televisione;
- qualsiasi altra opera non specificatamente indicata e che, comunque, sia destinata ad utilità comune a norma dell'articolo 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state accertate servitù a favore o contro l'immobile in questione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di procedura è stato realizzato con Concessione Originaria del 2000 e DIA (Variante alla C.E.) del 2001; planimetricamente risulta composto da tre corpi di

fabbrica rettangolari, disposti a stella, confluenti centralmente nel blocco scala ed ascensore, con esposizione principale a sud su Via Pilotti.

Lo stesso è costituito da sette piani fuori terra (compreso il sottotetto) adibiti ad abitazioni, ed un piano seminterrato adibito a parcheggi coperti e locali cantine.

Strutturalmente è costituito da fondazione in c.a. a travi rovesce incrociate nei due sensi, pareti controterra in c.a. (al piano seminterrato), struttura in elevazione con pilastri e travi in c.a. e tamponatura in blocchetti di laterizio termico, solaio di copertura piano seminterrato praticabile, solai superiori in latero-cemento con travetti in c.a.p. e pignatte in laterizio, solaio di copertura a falde.

L'area esterna, in parte (lato nord ed est) recintata con parapetto e ringhiera metallica, è adibita a parcheggi assegnati, zone a verde e camminamenti carrabili e pedonali.

Relativamente alle finiture esterne ed interne:

- rivestimento esterno con sistema a cappotto rifinito ad intonaco e tinteggiatura a base di silicati;
- solaio di copertura con manto in tegole;
- portone d'ingresso e finestre del vano scala in alluminio;
- vano scala con pavimentazione in graniglia di marmo e tinteggiatura del tipo lavabile di colore bianco;
- locali al piano seminterrato con infissi in ferro e pavimentazione in calcestruzzo liscio del tipo industriale.

I beni oggetto di stima sono costituiti da un appartamento al piano terzo, due cantine ed un posto auto coperto al piano seminterrato ed un posto auto scoperto al piano terra.

L'appartamento è situato al piano terra del corpo di fabbrica esposto sull'angolo nord-est.

Esso è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, tre camere da letto, due bagni, due balconi (ad ovest ed a est) ed una loggia (a sud).

Relativamente alla struttura ed alle finiture interne:

- tramezzi in laterizio;
- parapetti balconi e loggia in c.a.
- pavimentazione e rivestimento in piastrelle di gres ceramico colorate;
- pareti e volte tinteggiate con pittura lavabile bianca e colorata;
- portone d'ingresso in legno impiallacciato di colore noce;
- infissi interni in legno tamburato di colore noce;
- infissi esterni in legno con vetrocamera e serranda in pvc;
- sanitari in porcellana vetrificata di colore bianco;
- elementi radianti in alluminio.

Relativamente agli impianti presenti:

- impianti idrico, elettrico, termico ed igienico sanitario presenti, a norma e funzionanti;

- caldaia a gas metano presente e funzionante.

Lo stato conservativo risulta buono.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 110,00 e netta di mq. 94,50 con un'altezza utile interna di ml. 2,70.

La superficie lorda complessiva dei balconi è di mq. 11,90 e netta di mq. 10,80 con un'altezza di ml. 2,70.

La superficie lorda della loggia è di mq. 12,80 e netta di mq. 11,60 con un'altezza di ml. 2,70.

Le cantine sono situate nella zona centrale e nell'angolo nord-ovest del piano seminterrato.

Relativamente alle finiture interne:

- porta d'ingresso in ferro;
- pavimentazione in massetto di calcestruzzo del tipo industriale;
- pareti intonacate a fratazzo liscio;
- non sono presenti finestre o punti luce.

E' presente in entrambi i locali l'impianto elettrico funzionante ed a norma.

La superficie lorda della cantina nella zona centrale è di mq. 16,00 e netta di mq. 14,50 con un'altezza utile di ml. 2,50.

La superficie lorda della cantina nell'angolo nord-ovest è di mq. 24,00 e netta di mq. 21,80 con un'altezza utile di ml. 2,50.

Il posto auto coperto, materializzato a terra con segnaletica di colore giallo, è situato a confine con la cantina a nord-ovest, nel locale garage condominiale del piano seminterrato.

La superficie lorda è di mq. 13,00 con un'altezza di ml. 2,50.

Il posto auto esterno assegnato è situato nella zona nord del complesso. Al parcheggio si accede attraverso passo carrabile con sbarra automatizzata.

La superficie lorda è di mq. 12,50.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dai propri familiari: **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 21/05/1996 al	**** Omissis ****	Compravendita

05/10/1998		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costantini Andrea	06/05/1996	41458	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Teramo	21/05/1996	6253	4488
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/1998 al 16/04/2000	**** Omissis ****	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/09/1998	98513	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Teramo	06/10/1998	10656	7273
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/04/2000 al 10/04/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costantini Andrea	10/04/2000	46174	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Teramo	17/04/2000	4882	3208
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/04/2002 al 24/10/2004	**** Omissis ****	Regolamento di condominio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costantini Andrea	22/11/2001	48558	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Agenzia delle Entrate Teramo	11/04/2002	5841	4045
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2004 al 20/09/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costantini Andrea	14/10/2004	52621	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Teramo	25/10/2004	18691	12523
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La copia dell'atto di provenienza è depositato come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/09/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 D.LGS N. 46 DEL 26.2.99
Iscritto a Teramo il 10/03/2010
Reg. gen. 3894 - Reg. part. 987
Quota: 1/1
Importo: € 46.279,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.139,68
Percentuale interessi: 6,835 %
Rogante: Equitalia Pragma s.p.a.

Data: 08/03/2010

N° repertorio: 208

N° raccolta: 2010

- **Ipoteca legale** derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 D.LGS N. 46 DEL 26.2.99

Iscritto a Teramo il 26/08/2010

Reg. gen. 14356 - Reg. part. 3835

Quota: 1/1

Importo: € 20.380,42

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.190,21

Percentuale interessi: 6,835 %

Rogante: Equitalia Pragma s.p.a.

Data: 25/08/2010

N° repertorio: 1167

N° raccolta: 2010

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Teramo il 07/11/2013

Reg. gen. 13811 - Reg. part. 1752

Quota: 1/1

Importo: € 45.362,64

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.681,32

Rogante: Equitalia Centro s.p.a.

Data: 04/11/2013

N° repertorio: 224

N° raccolta: 10813

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 17/11/2014

Reg. gen. 13580 - Reg. part. 10210

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto procedura ricade urbanisticamente in zona C1 - Zone di Espansione Urbana attuate o in corso di attuazione del P.R.G. vigente, ed è regolamentata dal Capitolo VIII art. VIII.3 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di procedura è stato realizzato con i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 7543 del 3/05/2000;

- DIA n. 791 del 19/10/2001.

E' stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 18/05/2004

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Gli impianti risultano funzionanti ed a norma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 740,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 346,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Teramo (TE) - Corso De Michetti, 20, piano T
Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato sito nel centro storico di Teramo in Corso De Michetti n. 20. Lo stabile di cui è parte il bene, realizzato nei primi anni sessanta ed avente forma regolare con corte interna, è costituito da otto piani fuori terra (compreso il piano sottotetto) ed un piano interrato. Al piano interrato sono situati i parcheggi condominiali assegnati, al piano terra le attività commerciali, ed ai piani superiori appartamenti ed uffici. Lo stesso è ricompreso tra Corso De Michetti, Via F. Savini e Via D. Cirillo, in zona centrale con servizi di ogni genere. Oltre ai parcheggi riservati al piano interrato, sono presenti all'esterno, lungo la viabilità, aree adibite a parcheggi a pagamento. Il locale commerciale oggetto di procedura, situato nella galleria centrale del fabbricato, è costituito da un locale principale adibito a negozio ed un vano soppalcato adibito a magazzino. Lo stato conservativo risulta discreto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 351, Sub. 93, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 270.524,40

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato considerando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore minimo di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima risultante pari ad € 1780,00/mq. Tale valore è stato desunto considerando i valori minimi correnti relativi ai negozi ed ai magazzini. Nella determinazione del valore finale del bene si dovrà tenere conto dei seguenti oneri: - le spese occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; - nell'ipotesi s'intenda regolarizzare le piccole difformità interne (disimpegno e ripostiglio), le spese da sostenere che si aggirano orientativamente ad € 2.000,00 (compresi oneri urbanistici, diritti comunali, variazione catastale e spese tecniche); - degli oneri condominiali insoluti pari ad € 2.600,00; - gli oneri inerenti la pubblicazione e la vendita all'asta; - tutti gli eventuali oneri non prevedibili in questa fase. Inoltre, si dovrà tener conto: - che anche se il prezzo fosse inferiore al valore di mercato, come ricorrente afferma la Corte di Cassazione, diffondendo forme di pubblicità ulteriori e completamente penetrative nel mercato immobiliare, il prezzo di aggiudicazione sarà inevitabilmente conforme a quello di mercato indipendentemente dal prezzo a base d'asta; - che gli immobili non sono liberi alla data della vendita ma al momento della redazione del decreto di trasferimento; - della difficoltà di vendita e dell'impossibilità di escludere vizi occulti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale Commerciale	151,98 mq	1.780,00 €/mq	€ 270.524,40	100,00	€ 270.524,40

Teramo (TE) - Corso De Michetti, 20, piano T					
Valore di stima:					€ 270.524,40

Valore di stima: € 270.524,40

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 256.000,00

Il valore dei beni proposto per la vendita, desunto dalla media dei valori minimi correnti di mercato, è stato abbattuto del 5%, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva già elencati nella STIMA.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti, 30 (località Colleatterrato Basso), piano S1-T-3

Appartamento posto al piano terzo con annessi due locali cantina ed un posto auto coperto al piano seminterrato oltre ad un posto auto scoperto al piano terra, facenti parte di uno fabbricato adibito a civile abitazione, sito in Via Pilotti n. 30, località Colleatterrato Basso di Teramo, in zona periferica rispetto al centro del comune ed urbanisticamente edificata con servizi generali nelle vicinanze. Lo stabile di cui è parte il bene è costituito da sette piani fuori terra (compreso il sottotetto) con affaccio principale su Via Pilotti ed accesso ai parcheggi assegnati su via retrostante a quella principale. Lo stesso, realizzato nel periodo compreso tra il 2000 ed il 2001, ricade urbanisticamente in zona C1 - Zone di Espansione Urbana Attuate. I beni oggetto di procedura consistono in: - appartamento al piano terzo costituito da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, due bagni, tre camere da letto, due balconi ed una loggia; - cantina e posto auto coperto al piano seminterrato; - posto auto scoperto assegnato. Lo stato conservativo risulta buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 786, Sub. 103, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 119.835,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato considerando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore minimo di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima risultante pari ad € 900,00/mq. Nella determinazione del valore finale del bene si dovrà tenere conto dei seguenti oneri: - le spese occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; - degli oneri condominiali insoluti pari ad € 350,00 circa; - gli oneri inerenti la pubblicazione e la

vendita all'asta; - tutti gli eventuali oneri non prevedibili in questa fase. Inoltre, si dovrà tener conto: - che anche se il prezzo fosse inferiore al valore di mercato, come ricorrente afferma la Corte di Cassazione, diffondendo forme di pubblicità ulteriori e completamente penetrative nel mercato immobiliare, il prezzo di aggiudicazione sarà inevitabilmente conforme a quello di mercato indipendentemente dal prezzo a base d'asta; - che gli immobili non sono liberi alla data della vendita ma al momento della redazione del decreto di trasferimento; - della difficoltà di vendita e dell'impossibilità di escludere vizi occulti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Teramo (TE) - Via Pilotti, 30 (località Colleaterrato Basso), piano S1-T-3	133,15 mq	900,00 €/mq	€ 119.835,00	100,00	€ 119.835,00
Valore di stima:					€ 119.835,00

Valore di stima: € 119.835,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 113.000,00

Il valore dei beni proposto per la vendita, desunto dalla media dei valori minimi correnti di mercato, è stato abbattuto del 5%, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva già elencati nella STIMA.

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 13/10/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bonucci Marozzi Sabrina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - A) Perizia Privacy (Aggiornamento al 13/10/2016)
- ✓ N° 29 Altri allegati - B) Documentazione Fotografica (LOTTO 1) (Aggiornamento al 01/03/2016)

- ✓ N° 4 Altri allegati - C) Planimetrie (LOTTO 1) (Aggiornamento al 01/03/2016)
- ✓ N° 4 Altri allegati - D) Ulteriore documentazione (LOTTO 1) - Atti Catastali (Aggiornamento al 07/01/2016)
- ✓ N° 7 Altri allegati - D) Ulteriore documentazione (LOTTO 1) - Atti ipotecari (Aggiornamento al 28/09/2016)
- ✓ N° 4 Altri allegati - D) Ulteriore documentazione (LOTTO 1) - Atti edilizi ed urbanistici (Aggiornamento al 26/05/2016)
- ✓ N° 2 Altri allegati - D) Ulteriore documentazione (LOTTO 1) - Altri atti (Aggiornamento al 19/09/2016)
- ✓ N° 37 Altri allegati - B) Documentazione fotografica (LOTTO 2) (Aggiornamento al 08/07/2016)
- ✓ N° 6 Altri allegati - C) Planimetrie (LOTTO 2) (Aggiornamento al 26/05/2016)
- ✓ N° 5 Altri allegati - D) Ulteriore documentazione (LOTTO 2) - Atti catastali (Aggiornamento al 11/05/2016)
- ✓ N° 11 Altri allegati - D) Ulteriore documentazione (LOTTO 2) - Atti ipotecari (Aggiornamento al 28/09/2016)
- ✓ N° 4 Altri allegati - D) Ulteriore documentazione (LOTTO 2) - Atti edilizi ed urbanistici (Aggiornamento al 26/05/2016)
- ✓ N° 2 Altri allegati - D) Ulteriore documentazione (LOTTO 2) - Altri atti (Aggiornamento al 19/09/2016)

ASTE