TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Aggiornamento Perizia di **Valutazione Immobiliare** degli Esperti Estimatori ex art. 568 c.p.c. **Geom. Serena Vanarelli** ed **Ing. Claudio Reginelli**, nell'**Esecuzione Immobiliare 13/2016 del R.G.E**.

Contro:

"…omissis…"

Fallimenti e ASTE

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE					
	Giudice procedente	Dott. Flavio Conciatori			
	Procedura Esecutiva :	13/2016			
	Creditore Procedente:	"…omissis…"			
	privilegio fondiario	-	si	-	no
	Debitore:	"…omissis…".			
	Numero lotti proposto	5			

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO					
lotto UNO	valore di vendita proposto	€ 744.000,00			
	tipologia beni del lotto	Fabbricato civile con corte			
	diritto reale	x	proprietà		altro diritto reale
	limiti del titolo	x	100%		quota
	Ubicazione:	Contrada de Contro, TERAMO (TE)			
	Situazione Locatizia				
	occupazione del debitore		si	x	no
	occupazione di terzi	x	si		no
	congruità canone	x	si		no
	regolarità pagamenti	x	si		no
	Regolarità Edilizia		si	**X**	no
	costi regolarizzazione	€ 3.000			
lotto DUE	valore di vendita proposto	€ 151.000,00			
	tipologia beni del lotto	Appartamento Piano 1			
	diritto reale	x	proprietà		altro diritto reale
	limiti del titolo		100%	x	quota
	Ubicazione:	Via Grottaferrata, Roseto degli Abruzzi (TE)			
	Situazione Locatizia				
	occupazione del debitore		si	x	no
	occupazione di terzi	x	si		no
	congruità canone	x	si		no
	regolarità pagamenti	x	si		no
	Regolarità Edilizia	x	si		no
	costi regolarizzazione	-			

lotto TRE	valore di vendita proposto	€ 180.000,00			
	tipologia beni del lotto	Appartamento P2 con Garage			
	diritto reale	x	proprietà		altro diritto reale
	limiti del titolo		100%	x	quota
	Ubicazione:	Via Grottaferrata, Roseto degli Abruzzi (TE)			
		Situazione Locatizia			
	occupazione del debitore		si	x	no
	occupazione di terzi	x	si		no
	congruità canone	x	si		no
	regolarità pagamenti	x	si		no
	Regolarità Edilizia	x	si		no
	costi regolarizzazione	-			
lotto QUATTRO	valore di vendita proposto	€ 94.000,00			
	tipologia beni del lotto	Villino con corte			
	diritto reale	x	proprietà		altro diritto reale
	limiti del titolo		100%	x	quota
	Ubicazione:	Località prati di Tivo, Pietracamela (TE)			
		Situazione Locatizia			
	occupazione del debitore		si	x	no
	occupazione di terzi	x	si		no
	congruità canone	x	si		no
	regolarità pagamenti	x	si		no
	Regolarità Edilizia		si	X	no
	costi regolarizzazione	€ 3.000			
lotto CINQUE	valore di vendita proposto	€ 52.000,00			
	tipologia beni del lotto	Appartamento P.7			
	diritto reale	x	proprietà		altro diritto reale
	limiti del titolo		100%	x	quota
	Ubicazione:	Località prati di Tivo, Pietracamela (TE)			
		Situazione Locatizia			
	occupazione del debitore		si	x	no
	occupazione di terzi	x	si		no
	congruità canone	x	si		no
	regolarità pagamenti	x	si		no
	Regolarità Edilizia	x	si		no
	costi regolarizzazione	€ -			

SOMMARIO

INCARICO 5
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO 5
TITOLARITÀ 6
LOTTO 1 7
LOTTO 2 14
LOTTO 3 19
LOTTO 4 25
LOTTO 5 31
METODO DI STIMA 36
VALUTAZIONI 37
  LOTTO 1 37
  LOTTO 2 – 3 38
  LOTTO 4 40
  LOTTO 5 41
CONCLUSIONI E RIEPILOGO VALUTAZIONI 42

Fallimenti e ASTE

INCARICO

In data 10/01/2024, gli scriventi Geom. Serena Vanarelli ed Ing. Claudio Reginelli, venivano nominati Tecnici Stimatori, con il seguente quesito:
"verifichino l'attualità della relazione di stima già in atti, esprimendosi sui valori attuali dei beni, richiamando transazioni utilizzate ai fini comparativi".

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Registro generale n. 951 Registro particolare n. 663 Presentazione n. 31 del 26/01/2016 sono costituiti dai seguenti immobili:
Comune di TERAMO (TE), censiti al:

- Catasto FABBRICATI –.Foglio 74 Particella 231 Sub 6 BCNC (corte e vano scala) ai sub. 7-8-9-11
- Catasto FABBRICATI – Foglio 74 Particella 231 Sub 7 Cat C/6
- Catasto FABBRICATI – Foglio 74 Particella 231 Sub 8 Cat A/2
- Catasto FABBRICATI – Foglio 74 Particella 231 Sub 9 Cat A/2
- Catasto FABBRICATI – Foglio 74 Particella 231 Sub 11 Cat A/2
- Catasto TERRENI – Foglio 74 Particella 407 Cat T

Comune di ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE), censiti al:

- Catasto FABBRICATI – Foglio 34 Particella 391 Sub 82 Cat A/2
- Catasto FABBRICATI – Foglio 34 Particella 319 Sub 83 Cat A/2
- Catasto FABBRICATI – Foglio 34 Particella 319 Sub 69 Cat C/6

Comune di PIETRACAMELA (TE), censiti al:

- Catasto FABBRICATI – Foglio 22 Particella 414 Sub - Cat A/2
- Catasto TERRENI – Foglio 22 Particella 414 Cat Ente Urbano
- Catasto FABBRICATI – Foglio 22 Particella 284 Sub 40 Cat A/2

Gli scriventi hanno ritenuto di suddividere il compendio pignorato in lotti, come segue, in accordo con quanto effettuato nella precedente perizia di stima.

LOTTO N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Contrada De Contro
Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra, disposto su 4 livelli, composto da:
P1S: garage, fondaco (Sub 8), ripostiglio, wc, 2 fondaci (Sub 9)
PT, appartamento con ingresso, soggiorno, cucina, bagni e antibagno, 3 camere, corridoio, bagno, balconi e portico
P1: appartamento con ingresso, soggiorno, cucina, bagni e antibagno, 3 camere, corridoio, bagno e balconi
P2/sottotetto: appartamento con ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, wc e 2 camere e balcone
Oltre vano scala comune ed area esterna di pertinenza ed area annessa (P.lla 407).
Catasto FABBRICATI –.Foglio 74 Particella 231 Sub 6 BCNC (corte e vano scala) ai sub. 7-8-9-11
Catasto FABBRICATI – Foglio 74 Particella 231 Sub 7 Cat C/6
Catasto FABBRICATI – Foglio 74 Particella 231 Sub 8 Cat A/2
Catasto FABBRICATI – Foglio 74 Particella 231 Sub 9 Cat A/2
Catasto FABBRICATI – Foglio 74 Particella 231 Sub 11 Cat A/2
Catasto TERRENI – Foglio 74 Particella 407 Cat T

LOTTO N° 2 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Grottaferrata, int. 4, piano 1
Appartamento di civile abitazione posto al piano primo composto da: ingresso/pranzo/soggiorno con angolo cottura, bagno, dis. wc, due camere e balcone facente parte di un edificio di maggior consistenza denominato Condominio "La Pineta".
Catasto FABBRICATI – Foglio 34 Particella 391 Sub 82 Cat A/2

LOTTO N° 3 – Appartamento con Garage ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Grottaferrata, int. 13, P2-1S
Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo composto da: ingresso/pranzo/soggiorno, con angolo cottura, dis., bagno, 2 camere, e balcone oltre garage al piano interrato, facenti parte di un edificio di maggior consistenza denominato Condominio "La Pineta".
Catasto FABBRICATI – Foglio 34 Particella 319 Sub 83 Cat A/2
Catasto FABBRICATI – Foglio 34 Particella 319 Sub 69 Cat C/6

LOTTO N° 4 – Villino con corte ubicato a Pietracamela (TE) - Località Prati di Tivo
Villino unifamiliare da cielo a terra, disposto su 3 livelli, composto da:
Piano terra: n. 2 locali attualmente adibiti a soggiorno con angolo cottura e bagno
Piano primo: pranzo/soggiorno, rip., bagno, cucinino, stanza e balconi
Piano Secondo: due stanze e disimpegno
con area di pertinenza.
Catasto FABBRICATI – Foglio 22 Particella 414 Sub - Cat A/2
Catasto TERRENI – Foglio 22 Particella 414 Cat Ente Urbano

LOTTO N° 5 - Appartamento ubicato a Pietracamela (TE) - Località Prati di Tivo
Appartamento di civile abitazione sito al piano settimo composto da: ingresso su pranzo-soggiorno, camera, bagno e cucinino, facente parte del complesso denominato "Orso Bianco".
Catasto FABBRICATI – Foglio 22 Particella 284 Sub 40 Cat A/2

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto dell'esecuzione, risultano tutte intestate ai seguenti soggetti:

- "…omissis…" (Proprietà 1/1)

Le porzioni immobiliari sono pignorate per i seguenti diritti:

- "…omissis…". (Proprietà 1/1)

LOTTO 1

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra, disposto su 4 livelli, composto da:
P1S: garage, fondaco (Sub 8), ripostiglio, wc, 2 fondaci (Sub 9)
PT, appartamento con ingresso, soggiorno, cucina, bagni e antibagno, 3 camere, corridoio, bagno, balconi e portico
P1: appartamento con ingresso, soggiorno, cucina, bagni e antibagno, 3 camere, corridoio, bagno e balconi
P2/sottotetto: appartamento con ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, wc e 2 camere e balcone
Oltre vano scala comune ed area esterna di pertinenza ed area annessa (P.lla 407).
Catasto FABBRICATI –.Foglio 74 Particella 231 Sub 6 BCNC (corte e vano scala) ai sub. 7-8-9-11
Catasto FABBRICATI – Foglio 74 Particella 231 Sub 7 Cat C/6
Catasto FABBRICATI – Foglio 74 Particella 231 Sub 8 Cat A/2
Catasto FABBRICATI – Foglio 74 Particella 231 Sub 9 Cat A/2
Catasto FABBRICATI – Foglio 74 Particella 231 Sub 11 Cat A/2
Catasto TERRENI – Foglio 74 Particella 407 Cat T



CONFINI

Il lotto (P.lla 231) confina con:
- A Nord: P.lla 225, 338 e 339
- A Sud: P.lla 283
- Ad Est: P.lla 225
- Ad Ovest: P.lla 224

L'area (P.lla 407) confina con:
- A Nord: P.lla 283
- A Sud: P.lla 408 e strada
- Ad Est: P.lla 239
- Ad Ovest: P.lla 410

Salvo altri e/o variati.

Si precisa che nello stato dei luoghi tra le p.lle 231 e 407, è presente striscia di terreno (P.lla 283) di proprietà per diritti pari ad ½ della società esecutata, non oggetto di pignoramento, la quale sostanzialmente divide le due porzioni pignorate, benché sui luoghi siano di fatto un unico lembo di terreno adibito a giardino area esterna del fabbricato. Tale circostanza risulta doveroso evidenziare per l'eventuale futuro decreto di trasferimento.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento P.T.	142,00 mq	172,00 mq	1	172,00 mq	3,00 m	T
Balconi Piano Terra	27,50 mq	27,50 mq	0.33	9,00 mq	0,00 m	T
Porticato	38,00 mq	38,00 mq	0.5	19,00 mq	0,00 m	T
Vano scala	20,00 mq	20,00 mq	0.5	10,00 mq	0,00 m	T
Appartamento P. 1°	142,00 mq	172,00 mq	1	172,00 mq	3,00 m	1°
Balconi	69,00 mq	69,00 mq	0.33	23,00 mq	0,00 m	1°
Vano scala	20,00 mq	20,00 mq	0.5	10,00 mq	0,00 m	1°
Appartamento P. 2° (sottotetto)	100,00 mq	172,00 mq	0.8	137,60 mq	0,00 m	2 (sottotetto)
Balconi	29,00 mq	29,00 mq	0.33	9,00 mq	0,00 m	2 (sottotetto)
Vano scala	20,00 mq	20,00 mq	0.5	10,00 mq	0,00 m	2 (sottotetto)
Garage	29,00 mq	34,00 mq	0.5	17,00 mq	3,20 m	1S
Taverna/Bagno/Ripostiglio	61,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,20 m	1S
Fondaci	48,00 mq	60,00 mq	0.5	30,00 mq	3,50 m	1S
Vano scala	20,00 mq	20,00 mq	0.5	10,00 mq	0,00 m	1S
Area scoperta fabbricato	700,00 mq	700,00 mq	0.1	70,00 mq	0,00 m	
Giardino (p.lla 407)	590,00 mq	590,00 mq	0.1	59,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				**829,60 mq**		

Fallimenti

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	231	7	2	C6	2	28 mq.		54,95 €	S1	
	74	231	8	2	A2	3	8,5 vani		702,38 €	S1-T	
	74	231	9	2	A2	3	8,5 vani		702,38 €	S1-1	
	74	231	11	2	A2	3	6 vani		495,8 €	2	

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
74	231				Ente Urbano		00 08 90 mq			
74	407				Seminativo arborato	3	00 05 90 mq	1,83 €	2,29 €	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, si riscontra una sostanziale corrispondenza ad eccezione di lievi difformità:

- In planimetria al piano seminterrato risulta non rappresentati alcuni gradini
- Al piano sottotetto sui luoghi non risultano presenti alcune partizioni
- Diversa destinazione uso del locale fondaco al piano sottostrada adibito a locale abitativo/taverna.

STATO CONSERVATIVO

Le porzioni immobiliari si presentano in stato di conservazione e manutentivo buono, il fabbricato presenta alcune porzioni ammalorate per risalita capillare al piano seminterrato, un quadro fessurativo diffuso ed inoltre è stato riscontrato un "movimento" del terreno di sedime del fabbricato che ha generato alcune fessurazioni e/o distacchi in diverse zone del fabbricato sia internamente che esternamente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, oggetto del presente lotto, risultano le seguenti:
- Tipologia: Fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale disposto su 4 livelli
- Fondazioni e Str. verticali: c.a.,
- Copertura in legno lamellare e manto in coppi
- Vano scala pavimentata in marmo
- Pareti esterne: tamponature intonacate e tinteggiate,
- Pavimentazione interna: in parte parquet, in parte ceramica
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate.
- Pareti taverna rivestiti con piastrelle in pietra
- Infissi esterni: legno, alluminio e portoncini blindati.
- Impianto elettrico, idrico e riscaldamento: presenti, apparentemente funzionanti da revisionare ed eventualmente adeguare
- Aria condizionata
- Corte esterna e giardino recintato con accesso pedonale e carrabile
- Fondaci e Garage al piano 1S
- balconi e le terrazze: parapetti in conglomerato cementizio con interposte colonnine e tratti di ringhiera in ferro battuto

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:
- Caratteristiche Ambientali: Normale, zona periferica
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: limitati,
- Prossimità al verde: ottima;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: limitata, distanza di circa 3,5-5 km dal centro comunale;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:
- Stato di Conservazione: discreto con tracce di ammaloramento e quadro fessurativo
- Tipologia: Fabbricato a destinazione residenziale plurifamiliare su più livelli
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: buone[1]

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:
- Stato di Conservazione: buono
- Grado delle rifiniture: buone
- Piano: T-1-2;
- Affaccio: semipanoramico su aree circostanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili in procedura costituenti il LOTTO N. 1 risultano locati in forza dei seguenti contratti di locazione:

1) ***Contratto di locazione ultranovennale del 03/05/2012*** *registrato a Giulianova (TE) il 07/05/2012 al N. 2892, trascritto a Teramo il 07/05/2012 al n. 6586 Reg. Gen. e n. 4919 Reg. Part., al n. 6587 Reg. Gen. e n. 4920 Reg. Part., al n. 6588 Reg. Gen. e n. 4921 Reg. Part., al n. 6589 Reg. Gen. e n. 4922 Reg. Part., con il quale la società esecutata, concede in locazione i seguenti beni immobili:*

   a) appartamento posto al piano terra costituito da corridoio, soggiorno, cucina, tre camere da letto e due bagni, con annessi fondaco, wc e ripostiglio e locale garage al piano seminterrato, riportato al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Foglio 74, particella 231, sub. 7, Cat. C/6, rendita € 54,95 e al Foglio 74, particella 231, sub. 8, Cat. A/2, classe 3, vani 8,5, rendita € 702,38 - concesso in locazione al Sig. "…omissis…"
   Il canone di locazione è convenuto in € 300,00 (trecento/00) mensili da pagare entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.
   La locazione in oggetto ha la durata di anni 25 (venticinque) *con inizio dalla data di stipula (03/05/2012). Alla scadenza del termine di durata, il contratto si rinnoverà automaticamente di sei anni in sei anni, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 L. 392/78.*

   b) appartamento posto al piano primo costituito da corridoio, soggiorno, cucina, tre camere da letto e due bagni, con annessi due locali ad uso fondaco al piano primo sottostrada, riportato al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Foglio 74, particella 231, sub. 9, Cat. A/2, classe 3, vani 8,5, rendita € 702,38 - concesso in locazione alla Sig.ra "…omissis…".
   Il ***canone di locazione è convenuto in € 300,00 (trecento/00)*** *mensili da pagare entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.*

[1] Presenza di P.lla 283 non oggetto di pignoramento che crea discontinuità della proprietà sull'area esterna che sui luoghi è un unico lembo di terreno tutto adibito a giardino e corte pertinenziale.

*La **locazione in oggetto ha la durata di anni 15 (quindici)** con inizio dalla data di stipula (03/05/2012). Alla scadenza del termine di durata, il contratto si rinnoverà automaticamente di sei anni in sei anni, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 L. 392/78.*

2) ***Contratto di locazione ultranovennale del 26/11/2015** registrato a Teramo il 27/11/2015 al N. 2538 ed ivi trascritto il 27/11/2015 al n. 15048 Reg. Gen. e n. 10770 Reg. Part., con il quale la società esecutata, concede in locazione al Sig. "…omissis…", la porzione immobiliare facente parte del fabbricato di maggior consistenza sito in Teramo, C.da De Contra, e precisamente: - unità immobiliare posta al piano secondo costituita da soggiorno-cucina, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno e w.c., con annesso balcone a livello, riportato al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Foglio 74, particella 231, sub. 11, Cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6, rendita € 495,80.*

*Il **canone di locazione è convenuto in Euro 235,00** (duecentotrentacinque/00) mensili da pagare entro il giorno 25 (venticinque) di ogni mese.*
*La locazione in oggetto ha **la durata di anni 20 (venti)** con inizio dalla data di stipula (26/11/2015). Alla scadenza del termine di durata, il contratto si rinnoverà automaticamente di sei anni in sei anni, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 L. 392/78."*

Il G.E., con proprio provvedimento del 01/08/2018, ha rilevato che i contratti di cui in relazione sono opponibili alla procedura,

L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al Fg. 74 P.lla 407 risulta non oggetto di locazione, risulta di fatto adibito a giardino/area esterna del fabbricato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Le porzioni immobiliari di cui al presente lotto, nella loro precedente identificazione catastale (Subb. 7-8-9 ex Subb. 3-4-5 e Sub. 11 ex Sub. 10) sono pervenute, alla società esecutata in virtù di:

- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Teramo Rep. 28/2004 del 27/01/2004 trascritto a Teramo il 20/02/2004 al n. 2471 di formalità;

dal Sig. "…omissis…", al quale era pervenuto con:

- Atto di compravendita Notaio Rozzi del 02/10/1964 Trascrizione del 02/11/1964 al N. 10341 Reg. Part.

Mentre l'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Teramo al Fg. 74 P.lla 407 (ex. P.lla 136/a) è pervenuto in piena proprietà alla ditta esecutata:

- l'atto di compravendita a rogito Notaio Luigi De Galitiis Rep. 83955 del 19/12/2005 trascritto a Teramo il 17/01/2006 al n. 626 di formalità

dal Sig. "…omissis…", al quale era pervenuto per:

- Atto Notaio Marco Angeloni del 18/09/1967 Repertorio 2641/968 registrato il 27/09/1967 al n. 1561 e Trascritto il 27/09/1967 al n. 8747 Reg. Part.

Pertanto:

- 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 13/09/2007 Reg. gen. 16929 - Reg. part. 3699
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Rogante: Teresa De Rosa Data: 12/09/2007 N° repertorio: 34370/11445
  Note: Rettificata con iscrizione n. 1548 del 07/09/2015.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 03/03/2009 Reg. gen. 3929 - Reg. part. 715
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Rogante: Notaio Teresa De Rosa Data: 02/03/2009 N° repertorio: 37543/13726
  Note: La Nota grava anche su altri beni non in procedura.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 28/01/2013 Reg. gen. 1356 - Reg. part. 105
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Rogante: Tribunale di Pescara Data: 18/12/2012 N° repertorio: 3726

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 07/09/2015 Reg. gen. 11196 - Reg. part. 1548
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Rogante: Teresa De Rosa Data: 12/09/2007 N° repertorio: 34370
  Note: Formalità di Riferimento Iscrizione n. 3699 del 2007.

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**
  Trascritto a Teramo il 07/05/2012 Reg. gen. 6589 - Reg. part. 4922

- **Locazione ultranovennale**
  Trascritto a Teramo il 07/05/2012 Reg. gen. 6588 - Reg. part. 4921

- **Locazione ultranovennale**
  Trascritto a Teramo il 27/11/2015 Reg. gen. 15048 - Reg. part. 10770

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 26/01/2016 Reg. gen. 951 - Reg. part. 663
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"

Oneri di cancellazione

Dalle informative dell'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, risultano i seguenti:
Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00
Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00
Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00
Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste la palazzina e la residua area edificabile oggetto di stima, ricadono in virtù del vigente strumento urbanistico del Comune di Teramo in "Zona B2F – Zone parzialmente edificate nelle frazioni" di Completamento, normata dall'Art. VII.9 delle N.T.A.
Nonché in zona:

- Piani di lottizzazione 21 Lottizzazione convenzionata con atto Rep. n. 82008 del 30/09/1991 Lottizzazione convenzionata con atto Rep. n. 82008 del 30/09/1991 (P.lla 407)
- Vincolo idrogeologico forestale VIF Vincolo idrogeologico forestale

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili di cui al presente lotto sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:
- Licenza di Costruzione n. 7086 del 20/03/1967;
- Certificato di Agibilità Parziale del 29/03/1971, fasc. 84, prot. n. 009980;
- Concessione Edilizia n. 1391/1 del 22/06/1981 e relativo
- Certificato di Abitabilità del 05/01/1982, fasc. 3, prot. n. 41232/81;
- Permesso di Costruire n. 8856 del 19/11/2004;
- Permesso di Costruire n. 9718 del 06/03/2008 per "Recupero ai fini abitativi del piano sottotetto".

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (Permesso di Costruire n. 9718 del 06/03/2008 per "Recupero ai fini abitativi del piano sottotetto") si rileva una sostanziale corrispondenza dei luoghi ad eccezione delle seguenti difformità:

- al piano seminterrato risulta non rappresentati alcuni gradini
- Al piano sottotetto sui luoghi non risultano presenti alcune partizioni
- Diversa destinazione uso del locale fondaco al piano sottostrada adibito a locale abitativo/taverna.

Per la regolarizzazione/adeguamento delle difformità rilevate si stima un costo tra pratica edilizia, onorari tecnici, diritti e sanzioni, e pratica di aggiornamento catastale di circa 3.000,00 €[2].

Di tali difformità si terrà conto nella stima.

Per quanto segnalato o per ulteriori difformità, l'eventuale aggiudicatario, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i., potrà provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Sub 11 – APE redatto il 05/05/2013 scadenza il 05/05/2023 Classe Energetica G
- Sub 9 – APE redatto il 05/05/2013 scadenza il 05/05/2023 Classe Energetica F
- Sub 8 – APE redatto il 05/05/2013 scadenza il 05/05/2023 Classe Energetica G

[2] Tale quantificazione rappresenta una stima sommaria ed indicativa, i reali importi sono quantificabili solo con opportuna redazione di studio progettuale ed analisi approfondita. Tale importo non è in alcun caso vincolante e/o suscettibile di impugnazione da eventuale aggiudicatario.

LOTTO 2

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Grottaferrata, int. 4, piano 1
Appartamento di civile abitazione posto al piano primo composto da: ingresso/pranzo/soggiorno con angolo cottura, bagno, dis. wc, due camere e balcone facente parte di un edificio di maggior consistenza denominato Condominio "La Pineta".
Catasto FABBRICATI – Foglio 34 Particella 391 Sub 82 Cat A/2



CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto (appartamento al piano 2 Fg. 34 P.lla 391 Sub. 83), confina con:
- A Nord: Sub 115
- A Sud: P.lla 392 Sub 10
- Ad Est: spazi esterni
- Ad Ovest: Sub 10 e corridoio condominiale

Salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,75 m	1°
Balcone	11,00 mq	11,00 mq	0,35	3,85 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				**75,85 mq**		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	391	82	1	A2	2	4 vani		330,53 €	1°	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, è stata riscontra una sostanziale corrispondenza.

PRECISAZIONI

Nell'atto di provenienza a rogito Notaio Maria Russo Rep. n. 90169 del 31/10/2001 trascritto a Teramo il 26/11/2001 al n. 10221 di formalità, è riportato quanto segue:
"...omissis... è stata effettuata convenzione con il Comune con atto a notaio Quartuccio in data 06/08/1999, rep. n. 28115, trascritto a Teramo il 23/08/1999 al n. 6683 di formalità".

STATO CONSERVATIVO

Le porzioni immobiliari di cui al presente lotto si presentano in ottimo stato di manutenzione, il fabbricato di cui sono parte presenta stato di manutenzione buono.

PARTI COMUNI

Così come riportato nel titolo di provenienza a rogito Notaio Maria Russo Rep. n. 90169 del 31/10/2001, competono alle porzioni immobiliari di cui al presente lotto: *"... ogni accessione, dipendenza e pertinenza, con ogni servitù attiva e passiva inerente, e comprende la quota proporzionale dell'intero fabbricato di cui fa parte, che per legge o per convenzione siano comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compreso i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato individuate nell'elaborato planimetrico con il sub. 5, e la cui disciplina è contenuta nel regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi allegato a precedente atto a mio rogito in data 24/10/2001, Rep. n. 90130/9601…".*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, di cui la porzione oggetto del presente lotto è parte, risultano le seguenti:
- Tipologia: Fabbricato a destinazione mista (residenziale, commerciale ed uffici) disposto su 5 livelli
- Fondazioni e Str. verticali: c.a.
- Pareti esterne: tamponature intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna: in parte parquet, in parte ceramica
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate.
- Infissi esterni: legno e portoncino blindato.
- Impianto elettrico, idrico e riscaldamento: presenti, apparentemente funzionanti da revisionare ed eventualmente adeguare
- Aria condizionata
- Ascensore

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:
- Caratteristiche Ambientali: Ottima, fronte mare
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: limitati,
- Prossimità al verde: ottima, prossimità al mare;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: ottima;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:
- Stato di Conservazione: buono
- Tipologia: Fabbricato a destinazione mista su più livelli
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: limitate

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:
- Stato di Conservazione: ottimo
- Grado delle rifiniture: Buone
- Piano: 1;
- Affaccio: ottimo, fronte mare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili in procedura costituenti il LOTTO N. 3 risultano locati in forza del seguente contratto di locazione:

Contratto di locazione ultranovennale del 03/05/2012 registrato a Giulianova (TE) il 07/05/2012 al N. 2892, trascritto a Teramo il 07/05/2012 al n. 6586 Reg. Gen. e n. 4919 Reg. Part., al n. 6587 Reg. Gen. e n. 4920 Reg. Part., al n. 6588 Reg. Gen. e n. 4921 Reg. Part., al n. 6589 Reg. Gen. e n. 4922 Reg. Part., con il quale la società esecutata, concede in locazione, oltre ad altro, i seguenti beni immobili:

a) al Sig. "…omissis…", le porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di maggior consistenza sito in Roseto degli Abruzzi (TE), Via Grottaferrata, e precisamente: - appartamento posto al piano primo, distinto con il numero interno 4 (quattro), della consistenza di quattro vani e mezzo catastali, riportato al N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 34, particella 391, sub. 82 (ex sub. 9), Cat. A/2, classe 2, consistenza vani 4, rendita € 330,53.;

*Il **canone di locazione** è convenuto in **€ 300,00** (trecento/00) mensili da pagare entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.*

*La **locazione in oggetto ha la durata di anni 25 (venticinque)** con inizio dalla data di stipula (03/05/2012). Alla scadenza del termine di durata, il contratto si rinnoverà automaticamente di sei anni in sei anni, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 L. 392/78.*

Il G.E., con proprio provvedimento del 01/08/2018, ha rilevato che i contratti di cui in relazione sono opponibili alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Le porzioni immobiliari di cui al presente lotto sono pervenute, alla società esecutata in virtù di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 31/10/2001 Notaio RUSSO MARIA repertorio n. 90169 - Trascrizione del. 26/11/2001 Reg. gen. 14972 reg. Part. 10221

dalla società:
"…omissis…"

Pertanto:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 24/09/2009 Reg. gen. 15828 - Reg. part. 3747
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Rogante: Notaio Teresa De Rosa Data: 23/09/2009 N° repertorio: 38676/14630
  Annotazione n. 172 del 14/01/2011 (Atto Modificativo Delle Condizioni Del Contratto Di Mutuo)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 11/03/2011 Reg. gen. 3818 - Reg. part. 768
  A favore di "…omissis…" (oggi "…omissis…")
  Contro "…omissis…"
  Rogante: Notaio Teresa De Rosa Data: 10/03/2011 N° repertorio: 42814/17420
  Note: La formalità grava anche su altri beni non facenti parte della presente procedura esecutiva.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 28/01/2013 Reg. gen. 1356 - Reg. part. 105
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Rogante: Tribunale di Pescara Data: 18/12/2012 N° repertorio: 3726

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
  Trascritto a Teramo il 23/08/1999 Reg. gen. 10571 - Reg. part. 6683
  Note: La presente formalità grava sull'originaria P.lla 391 Sub. 1 Foglio 34.

- **Costituzione di vincolo di destinazione**
  Trascritto a Teramo il 18/09/1999 Reg. gen. 11755 - Reg. part. 7448
  Note: La presente formalità grava sull'originaria P.lla 391 Sub. 1.

- **Locazione ultranovennale**
  Trascritto a Teramo il 07/05/2012 Reg. gen. 6586 - Reg. part. 4919

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 26/01/2016 Reg. gen. 951 - Reg. part. 663
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"

Oneri di cancellazione

Dalle informative dell'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, risultano i seguenti:
Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00
Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00
Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00
Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio e le porzioni di cui al presente lotto sono state edificate in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roseto degli Abruzzi:
- Concessione Edilizia N. 243/1999
- Concessione Edilizia N. 248 del 26/09/2001
- Autorizzazione di Abitabilità N. 31/2002 del 09/05/2002.
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 229 del 12/06/2008.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (Permesso di Costruire in Sanatoria N. 229 del 12/06/2008) si rileva una sostanziale corrispondenza.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per la quantificazione degli oneri condominiali si rimanda all'allegata "Documentazione Condominiale"

L'amministratore pro-tempore del Condominio "La Pineta" ha dichiarato che:

"Le rate ordinarie e quelle straordinarie relative ai lavori di adeguamento antincendio ai garage risultano regolarmente pagate dai Sigg. "…omissis…" e "…omissis…" fino alla data del 31/07/2018.

Si fa presente che non ci sono in previsione lavori di straordinaria manutenzione".

LOTTO 3

DESCRIZIONE

Appartamento con Garage ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Grottaferrata, int. 13, P2-1S
Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo composto da: ingresso/pranzo/soggiorno, con angolo cottura, dis., bagno, 2 camere, e balcone oltre garage al piano interrato, facenti parte di un edificio di maggior consistenza denominato Condominio "La Pineta".
Catasto FABBRICATI – Foglio 34 Particella 319 Sub 83 Cat A/2
Catasto FABBRICATI – Foglio 34 Particella 319 Sub 69 Cat C/6



CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto (appartamento al piano 2 Fg. 34 P.lla 391 Sub. 83), confina con:
- A Nord: spazi esterni
- A Sud: Sub 19
- Ad Est: spazi esterni
- Ad Ovest: Sub 17 e corridoio condominiale

La porzione sita al piano interrato (garage Fg. 34 P.lla 391 Sub. 69), confina
- A Nord: Terrapieno
- A Sud: Spazi di Manovra
- Ad Est: Sub 5
- Ad Ovest: Sub 70

Salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,75 m	2
Balcone	33,00 mq	33,00 mq	0,35	11,50 mq	- m	2
Garage	21,00 mq	23,00 mq	0,50	11,50 mq	2,65 m	1S
Totale superficie convenzionale:				**91,00 mq**		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	391	83	1	A2	2	4,5 vani		371,85 €	2°	
	34	391	69	1	C6	1	21 mq.		61,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, è stata riscontra una sostanziale corrispondenza.

PRECISAZIONI

Nell'atto di provenienza a rogito Notaio Maria Russo Rep. n. 90169 del 31/10/2001 trascritto a Teramo il 26/11/2001 al n. 10221 di formalità, è riportato quanto segue:
"...omissis... è stata effettuata convenzione con il Comune con atto a notaio Quartuccio in data 06/08/1999, rep. n. 28115, trascritto a Teramo il 23/08/1999 al n. 6683 di formalità".

STATO CONSERVATIVO

Le porzioni immobiliari di cui al presente lotto si presentano in ottimo stato di manutenzione, il fabbricato di cui sono parte presenta stato di manutenzione buono.

PARTI COMUNI

Così come riportato nel titolo di provenienza a rogito Notaio Maria Russo Rep. n. 90169 del 31/10/2001, competono alle porzioni immobiliari di cui al presente lotto: *"... ogni accessione, dipendenza e pertinenza, con ogni servitù attiva e passiva inerente, e comprende la quota proporzionale dell'intero fabbricato di cui fa parte, che per legge o per convenzione siano comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compreso i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato individuate nell'elaborato planimetrico con il sub. 5, e la cui disciplina è contenuta nel regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi allegato a precedente atto a mio rogito in data 24/10/2001, Rep. n. 90130/9601…".*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, di cui la porzione oggetto del presente lotto è parte, risultano le seguenti:
- Tipologia: Fabbricato a destinazione mista (residenziale, commerciale ed uffici) disposto su 5 livelli
- Fondazioni e Str. verticali: c.a.
- Pareti esterne: tamponature intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna: in parte parquet, in parte ceramica
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate.
- Infissi esterni: legno e portoncino blindato.
- Impianto elettrico, idrico e riscaldamento: presenti, apparentemente funzionanti da revisionare ed eventualmente adeguare
- Aria condizionata
- Ascensore
- Garage con pavimento in battuto di cemento e serranda metallica basculante

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:
- Caratteristiche Ambientali: Ottima, fronte mare
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: limitati,
- Prossimità al verde: ottima, prossimità al mare;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: ottima;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:
- Stato di Conservazione: buono
- Tipologia: Fabbricato a destinazione mista su più livelli
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: limitate

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:
- Stato di Conservazione: ottimo
- Grado delle rifiniture: Buone
- Piano: 2;
- Affaccio: ottimo, fronte mare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili in procedura costituenti il LOTTO N. 3 risultano locati in forza del seguente contratto di locazione:

Contratto di locazione ultranovennale del 03/05/2012 registrato a Giulianova (TE) il 07/05/2012 al N. 2892, trascritto a Teramo il 07/05/2012 al n. 6586 Reg. Gen. e n. 4919 Reg. Part., al n. 6587 Reg. Gen. e n. 4920 Reg. Part., al n. 6588 Reg. Gen. e n. 4921 Reg. Part., al n. 6589 Reg. Gen. e n. 4922 Reg. Part., con il quale la società esecutata, concede in locazione, oltre ad altro, i seguenti beni immobili:

a) alla Sig.ra "…omissis…", le porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di maggior consistenza sito in Roseto degli Abruzzi (TE), Via Grottaferrata, e precisamente:
- appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 13 (tredici), della consistenza di quattro vani e mezzo catastali, riportato al N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 34, particella 391, sub. 83 (ex sub. 18), Cat. A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita € 371,85;
- locale garage posto al piano interrato, distinto con il numero interno 64 (sessantaquattro), della

consistenza di mq. 21 (metri quadrati ventuno), riportato al N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 34, particella 391, sub. 69, Cat. C/6, classe 1, rendita € 61,82;
Il ***canone di locazione*** *è convenuto in* ***€ 300,00*** *(trecento/00) mensili da pagare entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.*

La ***locazione in oggetto ha la durata di anni 25 (venticinque)*** *con inizio dalla data di stipula (03/05/2012). Alla scadenza del termine di durata, il contratto si rinnoverà automaticamente di sei anni in sei anni, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 L. 392/78.*

Il G.E., con proprio provvedimento del 01/08/2018, ha rilevato che i contratti di cui in relazione sono opponibili alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Le porzioni immobiliari di cui al presente lotto sono pervenute, alla società esecutata in virtù di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 31/10/2001 Notaio RUSSO MARIA repertorio n. 90169 - Trascrizione del. 26/11/2001 Reg. gen. 14972 reg. Part. 10221

dalla società:
"…omissis…"

Pertanto:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 24/09/2009 Reg. gen. 15828 - Reg. part. 3747
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Rogante: Notaio Teresa De Rosa Data: 23/09/2009 N° repertorio: 38676/14630
  Annotazione n. 172 del 14/01/2011 (Atto Modificativo Delle Condizioni Del Contratto Di Mutuo)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 11/03/2011 Reg. gen. 3818 - Reg. part. 768
  A favore di "…omissis…" (oggi "…omissis…")
  Contro "…omissis…"
  Rogante: Notaio Teresa De Rosa Data: 10/03/2011 N° repertorio: 42814/17420
  Note: La formalità grava anche su altri beni non facenti parte della presente procedura esecutiva.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 28/01/2013 Reg. gen. 1356 - Reg. part. 105
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Rogante: Tribunale di Pescara Data: 18/12/2012 N° repertorio: 3726

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
  Trascritto a Teramo il 23/08/1999 Reg. gen. 10571 - Reg. part. 6683
  Note: La presente formalità grava sull'originaria P.lla 391 Sub. 1 Foglio 34.

- **Costituzione di vincolo di destinazione**
  Trascritto a Teramo il 18/09/1999 Reg. gen. 11755 - Reg. part. 7448
  Note: La presente formalità grava sull'originaria P.lla 391 Sub. 1.

- **Locazione ultranovennale**
  Trascritto a Teramo il 07/05/2012 Reg. gen. 6586 - Reg. part. 4919

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 26/01/2016
  Reg. gen. 951 - Reg. part. 663
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"

Oneri di cancellazione

Dalle informative dell'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, risultano i seguenti:
Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00
Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00
Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00
Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio e le porzioni di cui al presente lotto sono state edificate in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roseto degli Abruzzi:
- Concessione Edilizia N. 243/1999
- Concessione Edilizia N. 248 del 26/09/2001
- Autorizzazione di Abitabilità N. 31/2002 del 09/05/2002.
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 229 del 12/06/2008.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (Permesso di Costruire in Sanatoria N. 229 del 12/06/2008) si rileva una sostanziale corrispondenza.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per la quantificazione degli oneri condominiali si rimanda all'allegata "Documentazione Condominiale"
L'amministratore pro-tempore del Condominio "La Pineta" ha dichiarato che:
"Le rate ordinarie e quelle straordinarie relative ai lavori di adeguamento antincendio ai garage risultano regolarmente pagate dai Sigg. "…omissis…" e "…omissis…"fino alla data del 31/07/2018.
Si fa presente che non ci sono in previsione lavori di straordinaria manutenzione".

Fallimenti e ASTE

LOTTO 4

DESCRIZIONE

Villino con corte ubicato a Pietracamela (TE) - Località Prati di Tivo
Villino unifamiliare da cielo a terra, disposto su 3 livelli, composto da:
Piano terra: n. 2 locali attualmente adibiti a soggiorno con angolo cottura e bagno
Piano primo: pranzo/soggiorno, rip., bagno, cucinino, stanza e balconi
Piano Secondo: due stanze e disimpegno
con area di pertinenza.
Catasto FABBRICATI – Foglio 22 Particella 414 Sub - Cat A/2
Catasto TERRENI – Foglio 22 Particella 414 Cat Ente Urbano



CONFINI

L'intero lotto (CT Fg. 22 P.lla 414) confina con:
- A Nord: P.lle 364, 365 e 366
- A Sud: P.lla 413
- Ad Est: P.lle 674 e 415
- Ad Ovest: P.lle 852 e 854

Salvo altri e/o variati.

La P.lla 414 di fatto non risulta avere accesso diretto dalla viabilità principale se non attraverso altre p.lle di terreno. Nello specifico il collegamento con la viabilità principale sarebbe garantito tramite la p.lla 854, di cui la società esecutata risulta proprietaria per diritti pari ad 1/3. Si precisa che tali diritti non risultano oggetto di pignoramento



CONSISTENZA[3]

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali accessori	30,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	2,60 m	T
Abitazione	33,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,30 m	1
Sottotetto[4]	21,00 mq	27,00 mq	0,50	13,50 mq	2,30 m	2
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	- m	1
Area di pertinenza	- mq	520,00 mq	0,05	26,00 mq	- m	T
Totale superficie convenzionale:				**102,50 mq**		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	414			A2	1	4 vani		247,9 €	T-1-2	

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
22	414				Ente Urbano		00 05 90 mq			

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, si rileva una sostanziale corrispondenza ad eccezione delle seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna dei locali al piano terra, con presenza di wc non indicato in planimetria
- Locale al piano terra adibito a locale abitativo (soggiorno/cucina) non indicato in planimetria
- Locali al piano 2/sottotetto adibiti a locali abitativi (camere) non indicati in planimetria
- Leggere variazioni dimensionali in altezza

PRECISAZIONI

Il lotto (P.lla 414), non risulta direttamente collegato alla viabilità pubblica.

Nello specifico il collegamento con la viabilità principale sarebbe garantito tramite la p.lla 854, di cui la società esecutata risulta proprietaria per diritti pari ad 1/3.

Si precisa che tali diritti non risultano oggetto di pignoramento, pertanto, la particella risulta pignorata come "interclusa", con le relative conseguenze (eventuali servitù, etc) in fase di eventuale trasferimento.

Di tale circostanza si terrà conto in fase di valutazione

[3] Con riferimento alle superfici catastali
[4] Altezze variabili

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, oggetto del presente lotto, è parte risultano le seguenti:
- Tipologia: Villino Tipo "Chalet" di montagna disposto su 3 livelli con corte
- Fondazioni e Str. verticali: misto pietra, muratura e legno
- Pareti esterne: in parte rivestite in pietra, in parte rivestite in legno
- Pavimentazione interna: PT in ceramica/gres, P1-2 in legno
- Pareti interne: rivestite in listelli di legno.
- Infissi esterni: legno.
- Impianto elettrico, idrico e riscaldamento: presenti, apparentemente funzionanti da revisionare ed eventualmente adeguare
- Scala esterna e Balconi in legno
- Corte pertinenziale

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:
- Caratteristiche Ambientali: Montana, zona di Montagna (Prati di Tivo);
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: limitati,
- Prossimità al verde: ottima, prossimità ad impianti e spazi montani;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: limitata;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:
- Stato di Conservazione: appena Sufficiente, di non recente realizzazione (1968), tracce di degrado ed ammaloramento dei rivestimenti in legno e dell'impermeabilizzazione della copertura
- Tipologia: Villino Tipo "Chalet" di montagna
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: buone
- Accesso: non diretto dalla viabilità pubblica

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:
- Stato di Conservazione: sufficiente, presenza di tracce di ammaloramenti al rivestimento in legno, tracce di infiltrazioni dalla copertura, nonché impiantistica obsoleta
- Grado delle rifiniture: Normali
- Piano: T-1-2;
- Affaccio: su aree circostanti.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui al presente lotto si presenta in stato di manutenzione e conservativo definibile **appena sufficiente**, si denotano ammaloramenti al rivestimento esterno in legno, ai listelli in legno dei balconi e della scala esterna, difetti della impermeabilizzazione della copertura, con infiltrazioni interne. Internamente si ravvisano ammaloramenti di parte dei rivestimenti in listelli di legno.

Gli impianti possono definirsi obsoleti, così come il grado di tenuta degli infissi.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile di cui al LOTTO N. 4, come il successivo LOTTO n. 4 risulta locato in forza del seguente contratto di locazione:

Contratto di **locazione ultranovennale** del **07/02/2013** registrato a Giulianova (TE) il 11/02/2013 al N. 924 serie 1T, trascritto a Teramo il 11/02/2013 al n. 2081 Reg. Gen. e n. 1626 Reg. Part.
"*con il quale la società esecutata, …, concede in locazione al Sig. "…omissis…" i seguenti immobili:*

- *appartamento ad uso abitazione, facente parte del fabbricato sito in Contrada Focarole Tivo, ubicato al piano settimo, distinto con il numero interno 6 (sei), della consistenza catastale di 3 vani, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pietracamela (TE) al Foglio 22, particella 284, sub. 40, Cat. A/2, classe 2, consistenza vani 3, rendita € 216,91". **(LOTTO 5)***
- *fabbricato ad uso abitazione con annessa area pertinenziale, composto di un piano terra, primo e secondo, della consistenza catastale di 4 (quattro) vani ed accessori, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pietracamela (TE) al Foglio 22, particella 414, Cat. A/2, classe 1, consistenza vani 4, rendita € 247,90 e nel Catasto Terreni al Foglio 22, particella 414 Ente Urbano. **(LOTTO 4);***

"E', altresì, compresa nel presente contratto di locazione la striscia di terreno, censita nel catasto terreni del predetto Comune al foglio 22, particella 854, prato, cl. 1, mq. 240, R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,19, di proprietà, per i diritti pari a 1/3 (un terzo) pro indiviso, della società concedente".

La predetta particella Catasto Terreni Comune di Pietracamela (TE) Fg. 22 P.lla 854. non è ricompresa fra gli immobili oggetto di pignoramento.

*La locazione in oggetto ha la **durata di anni 20 (venti)** con inizio dalla data di sottoscrizione dell'atto (**25/02/2013**), salvo disdetta da parte del presente atto, da parte del locatario, da comunicarsi in qualsiasi momento a mezzo di lettera raccomandata a/r con preavviso di mesi 12 (dodici).*
"La Parte Concedente rinuncia sin d'ora alla facoltà di recedere dal contratto di locazione prima dello spirare dei 20 (venti) anni.

*Il **canone** è stabilito nella complessiva somma di **€ 20.000,00** (ventimila virgola zero zero) e sarà pagato in numero 20 (venti) rate annuali, dell'importo di € 1.000,00 (mille virgola zero zero) ciascuna, da pagarsi ogni 6 (sei) mesi (€ 500,00) al 30 giugno e 31 dicembre di ogni anno, ininterrottamente fino alla scadenza fissata della presente locazione, con modalità previste dalle vigenti disposizioni in materia di antiriciclaggio."*

Il G.E., con proprio provvedimento del 01/08/2018, ha rilevato che i contratti di cui in relazione sono opponibili alla procedura.

PROVENIENZA VENTENNALE

Le porzioni immobiliari di cui al presente lotto sono pervenute, alla società esecutata in virtù di:

- Atto di compravendita del 01/03/2001Notaio Luigi De Galitiis Repertorio N°60567 Raccolta N°11356 Trascrizione del 22/03/2001 Reg. gen. 3556 Reg. part. 2430

dal sig.:
"…omissis…"
il quale lo aveva acquistato in forza di:

- Atto di compravendita Notaio Marco Angeloni Repertorio n°37390 Racc. 8198 del 30/12/1979 Trascrizione del 16/01/1980 Reg. Part. 592

Pertanto:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 24/09/2009
  Reg. gen. 15828 - Reg. part. 3747
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Rogante: Notaio Teresa De Rosa
  Data: 23/09/2009 N° repertorio: 38676/14630
  Annotazione n. 172 del 14/01/2011 (Atto Modificativo Delle Condizioni Del Contratto Di Mutuo)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 11/03/2011
  Reg. gen. 3818 - Reg. part. 768
  A favore di "…omissis…" (oggi "…omissis…")
  Contro "…omissis…"
  Rogante: Notaio Teresa De Rosa
  Data: 10/03/2011
  N° repertorio: 42814/17420
  Note: La formalità grava anche su altri beni non facenti parte della presente procedura esecutiva.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 28/01/2013
  Reg. gen. 1356 - Reg. part. 105
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Rogante: Tribunale di Pescara
  Data: 18/12/2012 N° repertorio: 3726

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**
  Trascritto a Teramo il 11/02/2013
  Reg. gen. 2081 - Reg. part. 1626

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 26/01/2016
  Reg. gen. 951 - Reg. part. 663
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"

Oneri di cancellazione

Dalle informative dell'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, risultano i seguenti:
Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00
Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00
Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00
Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insite il fabbricato di cui al presente Lotto (C.T. Fg. 22 P.lla 414), in virtù del vigente strumento urbanistico del Comune di Pietracamela ricade in "Zona B3", normata dall'Art. 47 delle N.T.A. Facente parte dell'Area Protetta del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui al presente lotto è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pietracamela (TE):

- Nulla Osta del 03/07/1968.
- Autorizzazione di abitabilità del 31/12/1970.
- Autorizzazione N. 1/98 del 17/07/1998.
- D.I.A. Prot. n.3297 del 27/10/2000.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (D.I.A. Prot. n. 3297 del 27/10/2000) si rileva una sostanziale corrispondenza dei luoghi ad eccezione delle seguenti difformità:

- Locale al piano terra adibito a locale abitativo (soggiorno/cucina) non indicato in planimetria
- Locali al piano 2/sottotetto adibiti a locali abitativi (camere) non indicati in planimetria
- Leggere variazioni dimensionali in altezza

Per la regolarizzazione/adeguamento delle difformità rilevate si stima un costo tra pratica edilizia, onorari tecnici, diritti e sanzioni, e pratica di aggiornamento catastale di circa 3.000,00 €[5].

Di tali difformità si terrà conto nella stima.

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

[5] Tale quantificazione rappresenta una stima sommaria ed indicativa, i reali importi sono quantificabili solo con opportuna redazione di studio progettuale ed analisi approfondita. Tale importo non è in alcun caso vincolante e/o suscettibile di impugnazione da eventuale aggiudicatario.

LOTTO 5

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato a Pietracamela (TE) - Località Prati di Tivo – Piano 7

Appartamento di civile abitazione sito al piano settimo composto da: ingresso su pranzo-soggiorno, camera, bagno e cucinino, facente parte del complesso denominato "Orso Bianco".



CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con:
- A Nord: corridoio condominiale
- A Sud: spazi esterni
- Ad Est: sub 39
- Ad Ovest: sub 41

Salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	3,00 m	7°
Totale superficie convenzionale:				**64,00 mq**		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	284	40		A2	2	3 vani		216,91 €	7	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, sussiste una sostanziale corrispondenza.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare di cui al presente lotto si presenta in buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui la porzione immobiliare, oggetto del presente lotto, è parte risultano le seguenti:
- Tipologia: Fabbricato misto Residenziale – Turistico (Residence) su 10 livelli (da PT a P. 9) con soppalchi ed ammezzati
- Fondazioni e Str. verticali: c.a.
- Pareti esterne: tamponature in laterizio, intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna (unità imm.re): parquet
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate.
- Infissi esterni: legno.
- Impianto elettrico, idrico e riscaldamento: presenti, apparentemente funzionanti da revisionare ed eventualmente adeguare
- Ascensore
- Spazi comuni

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:
- Caratteristiche Ambientali: Montana, zona di Montagna (Prati di Tivo);
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: limitati,
- Prossimità al verde: ottima, prossimità ad impianti e spazi montani;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: limitata;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:
- Stato di Conservazione: Sufficiente, di non recente realizzazione (1967-1972)
- Tipologia: Fabbricato residenziale e residence turistico su 9 livelli
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:
- Stato di Conservazione: Buono, ristrutturato
- Grado delle rifiniture: Normali
- Piano: 7;
- Affaccio: su aree circostanti.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile di cui al LOTTO N. 5, come il precedente LOTTO n. 4 risulta locato in forza del seguente contratto di locazione:

Contratto di **locazione ultranovennale** del **07/02/2013** registrato a Giulianova (TE) il 11/02/2013 al N. 924 serie 1T, trascritto a Teramo il 11/02/2013 al n. 2081 Reg. Gen. e n. 1626 Reg. Part.
"*con il quale la società esecutata, …, concede in locazione al Sig. "…omissis…" i seguenti immobili:*

- *appartamento ad uso abitazione, facente parte del fabbricato sito in Contrada Focarole Tivo, ubicato al piano settimo, distinto con il numero interno 6 (sei), della consistenza catastale di 3 vani, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pietracamela (TE) al Foglio 22, particella 284, sub. 40, Cat. A/2, classe 2, consistenza vani 3, rendita € 216,91". **(LOTTO 5)***
- *fabbricato ad uso abitazione con annessa area pertinenziale, composto di un piano terra, primo e secondo, della consistenza catastale di 4 (quattro) vani ed accessori, riportato al N.C.E.U. del Comune di Pietracamela (TE) al Foglio 22, particella 414, Cat. A/2, classe 1, consistenza vani 4, rendita € 247,90 e nel Catasto Terreni al Foglio 22, particella 414 Ente Urbano. **(LOTTO 4);***

"E', altresì, compresa nel presente contratto di locazione la striscia di terreno, censita nel catasto terreni del predetto Comune al foglio 22, particella 854, prato, cl. 1, mq. 240, R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,19, di proprietà, per i diritti pari a 1/3 (un terzo) pro indiviso, della società concedente".

La predetta particella Catasto Terreni Comune di Pietracamela (TE) Fg. 22 P.lla 854. non è ricompresa fra gli immobili in procedura.
*La locazione in oggetto ha la **durata di anni 20 (venti)** con inizio dalla data di sottoscrizione dell'atto **(25/02/2013)**, salvo disdetta da parte del presente atto, da parte del locatario, da comunicarsi in qualsiasi momento a mezzo di lettera raccomandata a/r con preavviso di mesi 12 (dodici).*
"La Parte Concedente rinuncia sin d'ora alla facoltà di recedere dal contratto di locazione prima dello spirare dei 20 (venti) anni.

*Il **canone** è stabilito nella complessiva somma di **€ 20.000,00** (ventimila virgola zero zero) e sarà pagato in numero 20 (venti) rate annuali, dell'importo di € 1.000,00 (mille virgola zero zero) ciascuna, da pagarsi ogni 6 (sei) mesi (€ 500,00) al 30 giugno e 31 dicembre di ogni anno, ininterrottamente fino alla scadenza fissata della presente locazione, con modalità previste dalle vigenti disposizioni in materia di antiriciclaggio."*

Il G.E., con proprio provvedimento del 01/08/2018, ha rilevato che i contratti di cui in relazione sono opponibili alla procedura.

PROVENIENZA VENTENNALE

L'unità immobiliare di cui al presente lotto è pervenuta, alla società esecutata in virtù di:

- Decreto di Trasferimento Immobili del 13/03/2002 Tribunale di Teramo Repertorio n. 240 Trascritto il 10/04/2002 Reg. Part. 5371

dai sig.ri:
"…omissis…" Proprietà 1/2
"…omissis…" Proprietà 1/2
I quali lo avevano acquistato in forza di:

- Atto di compravendita Notaio Marco Angeloni Repertorio n°15408 del 23/12/1972 Trascrizione del 20/01/1973 Reg. Part. 1642

Pertanto:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 24/09/2009
  Reg. gen. 15828 - Reg. part. 3747
  Importo: € 1.358.000,00
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Rogante: Notaio Teresa De Rosa Data: 23/09/2009 N° repertorio: 38676/14630
  Annotazione n. 172 del 14/01/2011 (Atto Modificativo Delle Condizioni Del Contratto Di Mutuo)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 11/03/2011
  Reg. gen. 3818 - Reg. part. 768
  A favore di "…omissis…" (oggi "…omissis…")
  Contro "…omissis…"
  Rogante: Notaio Teresa De Rosa
  Data: 10/03/2011
  N° repertorio: 42814/17420
  Note: La formalità grava anche su altri beni non facenti parte della presente procedura esecutiva.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 28/01/2013
  Reg. gen. 1356 - Reg. part. 105
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Rogante: Tribunale di Pescara
  Data: 18/12/2012
  N° repertorio: 3726

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**
  Trascritto a Teramo il 11/02/2013
  Reg. gen. 2081 - Reg. part. 1626

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 26/01/2016
  Reg. gen. 951 - Reg. part. 663
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"

Oneri di cancellazione

Dalle informative dell'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, risultano i seguenti:
Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00
Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00
Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00
Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insite il complesso residenziale di cui fa parte l'unità in procedura (C.T. Fg. 22 P.lla 284), ricade in virtù del vigente strumento urbanistico del Comune di Pietracamela:

- per il 98,6% in "Zona D1.a", normata dall'Art. 55 delle N.T.A.
- per il 1% in "Zona E2.a, normata dall'Art. 75 delle N.T.A.
- per il 0,4% in "Zona M3, normata dall'Art. 92 delle N.T.A.

Facente parte dell'Area Protetta del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare di cui al presente lotto è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla Competente Autorità del Comune di Pietracamela:

- Licenza Edilizia n. 1917 del 27/04/1967 rinnovata il 21/08/1968.
- Licenza Edilizia di Variante n. 42 del 14/06/1971.
- Abitabilità rilasciata in data 13/12/1972.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (Licenza Edilizia di Variante n. 42 del 14/06/1971) si rileva una sostanziale corrispondenza.

L'eventuale aggiudicatario, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i., potrà provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, per eventuali difformità, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Relativamente ai vincoli ed oneri condominiali si rimanda alla Documentazione Condominiale contenuta nell'Allegato G – Bilanci Consuntivo e Preventivo per individuazione degli oneri condominiali ordinari.

METODO DI STIMA

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

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

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:
- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

.

VALUTAZIONI

LOTTO 1



Mappa dei Comparabili

Ricerca di Mercato	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Contrada de Contro	C.da Villa Romita	Bivio Miano
Fonte	Atto di Vendita	Atto di Vendita	Annuncio
Prezzo di Vendita	€ 74.000,00	€ 330.000,00	€ 225.000,00[6]
Tipologia	Casa indipendente	Villetta	Casa Indipendente
Superficie	117 mq	236 mq	120 mq
Stato di Manutenzione	Sufficiente	Ottimo	Ristrutturato
Prezzo Unitario	€/mq 633	€/mq 1.398	€/mq 1.687
Prezzo Medio Unitario	**1.239 €/mq**	Derivante da indagine di mercato	

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNO –Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Contrada De Contra	829,60 mq	1.250,00 €/mq	€ 1.037.000,00	100,00%	€ 1.037.000,00
				Valore di stima:	€ 1.037.000,00

Valore di stima: € 1.037.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Presenza di Difformità Edilizie e Catastali	3.000	€
Stato di Possesso (Locazione ultranovennale)	10,00	%
Presenza di porzione non Pignorata (P.lla 283)	3,00	%
Totale	**28,00**	**%**

***Valore proposto per la vendita a base d'asta:* € 744.000,00**

[6] Margine di Trattativa assunto 10%



Mappa dei Comparabili

Ricerca di Mercato	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Via Nazario Sauro	Via Ariccia	Via Genzano
Fonte	Atto di Vendita	Atto di Vendita	Annuncio
Prezzo di Vendita	€ 236.000,00	€ 170.000,00	€ 364.000,00[7]
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Superficie	102 mq	96 mq	99 mq + balconi
Stato di Manutenzione	Discreto	Sufficiente	In contruzione
Prezzo Unitario	€/mq 2.313	€/mq 1.770	€/mq 2.978
Prezzo Medio Unitario	**2.353 €/mq**	Derivante da indagine di mercato	

All'esito della ricerca di mercato sono stati applicati fattori correttivi per tenere conto principalmente i seguenti fattori:
- stato di manutenzione e livello di finitura dei beni oggetto di stima
- la localizzazione e panoramicità "fronte mare"
Il fattore correttivo utilizzato risulta pari a: f= 1,07

Identificativo corpo	**Superficie convenzionale**	**Valore unitario**	**Valore complessivo**	**Quota in vendita**	**Totale**
LOTTO DUE – Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Grottaferrata, int. 4, piano 1	75,85 mq	2.500,00 €/mq	€ 189.625,00	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	10,00	%
Stato di Possesso (Locazione ultranovennale)	10,00	%
Totale	**20,00**	**%**

***Valore proposto per la vendita a base d'asta:* € 151.000,00**

[7] Margine di Trattativa assunto 10%

LOTTO 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO TRE – Appartamento con Garage ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Grottaferrata, int. 13, P2-1S	91,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 227.500,00	100,00%	€ 227.500,00
				Valore di stima:	€ 227.000,00

Valore di stima: € 227.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato di Possesso (Locazione ultranovennale)	10,00	%
Totale	**20,00**	**%**

Valore proposto per la vendita a base d'asta: **€ 180.000,00**

Fallimenti e ASTE



Mappa dei Comparabili

Ricerca di Mercato	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Prati di Tivo	Prati di Tivo	Prati di Tivo
Fonte	Annuncio	Annuncio	Annuncio
Prezzo di Vendita	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 130.000,00[8]
Tipologia	Casale "Chalet"	Casale "Chalet"	Casale "Chalet"
Superficie	86 mq	100 mq	100 mq
Stato di Manutenzione	Discreto	Discreto	Discreto
Prezzo Unitario	€/mq 1.395	€/mq 1.200	€/mq 1.300
Prezzo Medio Unitario	**1.298 €/mq**	Derivante da indagine di mercato	

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO QUATTRO – Villino con corte ubicato a Pietracamela (TE) - Località Prati di Tivo	102,50 mq	1.300,00 €/mq	€ 133.250,00	100,00%	€ 133.250,00
				Valore di stima:	€ 133.000,00

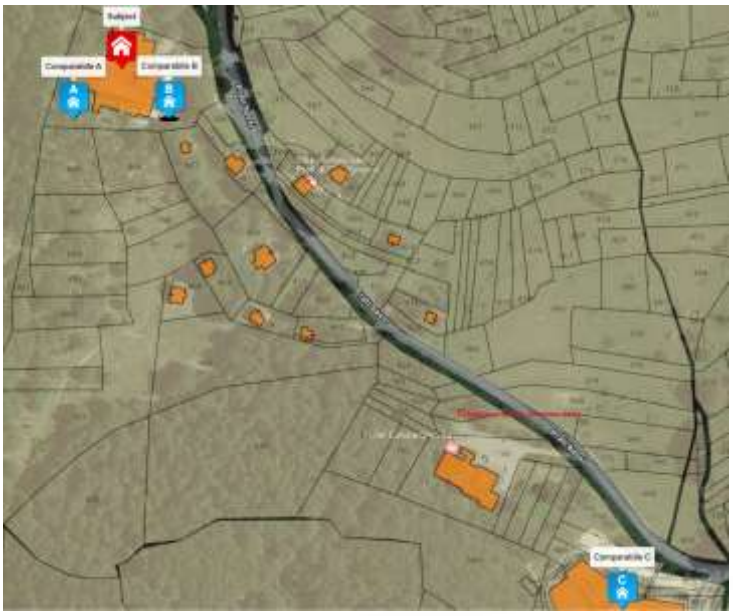
Valore di stima: € 133.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Presenza di Difformità Edilizie e Catastali	3.000	€
Stato di Possesso (Locazione ultranovennale)	10,00	%
Assenza di accesso diretto (intercluso)	3,00	%
Totale	**28,00**	**%**

***Valore proposto per la vendita a base d'asta:* € 94.000,00**

[8] Margine di Trattativa assunto 10%



Mappa dei Comparabili

Ricerca di Mercato	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Prati di Tivo Orso Bianco	Prati di Tivo Orso Bianco	Prati di Tivo
Fonte	Atto di Vendita	Atto di Vendita	Annuncio
Prezzo di Vendita	€ 60.000,00	€ 50.000,00	€ 82.000,00[9]
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Superficie	68 mq	60 mq	75 mq
Stato di Manutenzione	Discreto	Discreto	ristrutturato
Prezzo Unitario	€/mq 882	€/mq 833	€/mq 1.093
Prezzo Medio Unitario	**936 €/mq**	Derivante da indagine di mercato	

All'esito della ricerca di mercato sono stati applicati fattori correttivi per tenere conto principalmente i seguenti fattori:
- stato di manutenzione dei locali

Il fattore correttivo utilizzato risulta pari a: f= 1,17

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO CINQUE – Appartamento ubicato a Pietracamela (TE) - Località Prati di Tivo, piano 7	64,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 70.400,00	100,00%	€ 70.000,00
				Valore di stima:	€ 70.000,00

Valore di stima: € 70.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Stato di Possesso (Locazione ultranovennale)	10,00	%
Totale	**25,00**	**%**

Valore proposto per la vendita a base d'asta: **€ 52.000,00**

[9] Margine di Trattativa assunto 10%

CONCLUSIONI E RIEPILOGO VALUTAZIONI

In definitiva, dunque a seguito delle ricerche di mercato effettuate e delle considerazioni ed assunzioni esposte precedentemente, gli scriventi ritengono di aggiornare le valutazioni di cui all'originaria perizia di stima come segue:

Identificativo corpo	Valore di Stima	Proposto per vendita
Lotto N° 1 – Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - Contrada De Contra	€ 1.037.000,00	€ 744.000,00
Lotto N° 2 – Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Grottaferrata, int. 4, piano 1	€ 189.000,00	€ 151.000,00
Lotto N° 3 – Appartamento con Garage ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Grottaferrata, int. 13, P2-1S	€ 227.000,00	€ 180.000,00
Lotto N° 4 - Villino con corte ubicato a Pietracamela (TE) - Località Prati di Tivo	€ 133.000,00	€ 94.000,00
Lotto N° 5 - Appartamento ubicato a Pietracamela (TE) - Località Prati di Tivo, piano 7	€ 70.000,00	€ 52.000,00

Assolto il loro mandato, gli scriventi depositano la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 17/03/2024

Gli Esperti Estimatori

Geom. Serena Vanarelli Ing. Reginelli Claudio

Fallimenti e ASTE

ELENCO ALLEGATI

PER TUTTI I LOTTI

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- Vista Satellitare
- Sovrapposizione Satellitare con Catastale

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- Estratto di mappa
- Visure catastali

C. ELABORATI GRAFICI
- Rilievo Planimetrico

D. DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- Titoli Edilizi

E. ISPEZIONI IPOTECARIE
- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note

F. PROVENIENZA
- Titolo e Nota Trascrizione

G. DOCUMENTAZIONE OCCUPAZIONALE
- Contratto di Locazione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1

H. APE
- Attestati di Prestazione Energetica per i vari Sub

LOTTO 2-3 e 5

H. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- Documentazione Condominiale varia

Fallimenti e ASTE