TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di Aggiornamento Valutazione immobiliare dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Geom. Osvaldo Reginelli, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2014 del R.G.E.

promossa da:

"…omissis…"

"…omissis…"

contro

"…omissis…"

"…omissis…"

Fallimenti e ASTE

SOMMARIO

INCARICO **3**
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO **3**
LOTTO UNO **5**
DESCRIZIONE 5
TITOLARITÀ 5
DATI CATASTALI 5
CONFINI 6
CONSISTENZA 6
STATO CONSERVATIVO 6
CARATTERISTICHE PREVALENTI 6
SERVITÙ E ACCESSO 7
STATO DI OCCUPAZIONE 8
PROVENIENZE VENTENNALI 8
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI 8
SITUAZIONE EDILIZIA 10
DESTINAZIONE URBANISTICA 10
LOTTO TRE **11**
DESCRIZIONE 11
TITOLARITÀ 12
DATI CATASTALI 12
CONFINI 13
CONSISTENZA 13
GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ 14
STATO CONSERVATIVO 14
PATTI 14
CARATTERISTICHE PREVALENTI 14
PRECISAZIONI 15
STATO DI OCCUPAZIONE 15
PROVENIENZE VENTENNALI 16
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI 16
SITUAZIONE EDILIZIA 18
DESTINAZIONE URBANISTICA 20
METODO DI STIMA **21**
VALUTAZIONE **21**
LOTTO UNO **21**
LOTTO TRE **22**

INCARICO

Con provvedimento del 17/05/2024, il sottoscritto Geom. Osvaldo Reginelli, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. per *"rinnovare le stime dei beni, allegandosi valutazione circa la loro divisibilità e predisponendo in caso affermativo un equo progetto divisionale"* e successivamente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 2743 Reg. Gen. 3675 del 02/04/2014 sono costituiti dai seguenti immobili, siti nel Comune di TERAMO e NERETO (TE), censiti:

Comune di NERETO

- **Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 44 Sub. 10** **Diritti 1/1**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 44 Sub. 11** **Diritti 1/1**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 44 Sub. 12** **Diritti 1/1**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 44 Sub. 13** **Diritti 1/1**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 44 Sub. 14** **Diritti 1/1**
- **Catasto TERRENI - Foglio 6 Particella 44** **Diritti 1/1**

Comune di TERAMO

- Catasto FABBRICATI - Foglio 61 Particella 144 Sub 4 **Diritti 1/1**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 73 Particella 258** **Diritti ½ Nuda Proprietà**
- **Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 241** **Diritti ½ Nuda Proprietà**
- **Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 260** **Diritti ½ Nuda Proprietà**
- **Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 748** **Diritti ½ Nuda Proprietà**
- **Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 210** **Diritti ½ Nuda Proprietà**
- **Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 242** **Diritti ½ Nuda Proprietà**
- **Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 258** **Diritti ½ Nuda Proprietà**

Con successivo Atto di pignoramento e relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 3859 Reg. Gen. 5555 del 27/04/2016 venivano altresì pignorati i seguenti beni siti nel Comune di TERAMO censiti:

- Catasto FABBRICATI - Foglio 61 Particella 144 Sub 4 **Diritti 1/1**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 73 Particella 258** **Diritti ½ Usufrutto +**
  Diritti ½ Nuda Proprietà

Lo scrivente nella presente relazione procederà all'aggiornamento dei valori dei seguenti due lotti così costituiti:

LOTTO UNO – Fabbricato ubicato a Nereto (TE) – Via Gramsci nn 1, 3, 5.

Piena Proprietà su Fabbricato da cielo a terra composto da n. 5 porzioni oltre corte (sub 7 BCNC) censita al Comune di NERETO

- **Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 44 Sub. 10**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 44 Sub. 11**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 44 Sub. 12**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 44 Sub. 13**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 44 Sub. 14**
- **Catasto TERRENI - Foglio 6 Particella 44**

LOTTO TRE –
Diritti pari ad ½ di Piena Proprietà su Fabbricato civile con annessi ubicato a Teramo (TE) – Frazione Villa Romita a destinazione abitativa con annessi oltre corte esterna con piscina, censita al Comune di TERAMO

- **Catasto FABBRICATI - Foglio 73 Particella 258**

Diritti pari ad ½ di Nuda Proprietà su Terreni adiacenti ubicato a Teramo (TE) – Frazione Villa Romita. Censiti al

- **Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 241**
- **Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 260**
- **Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 748**
- **Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 210**
- **Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 242**
- **Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 258**

Fallimenti e ASTE

LOTTO UNO

DESCRIZIONE

Fabbricato da cielo a terra sito nel Comune di Nereto in Via Gramsci ai numeri civici 1,3 e 5, in prossimità dell'intersezione con Via Matteotti realizzato disposto su 3 livelli, oltre sottotetto e copertura) composto da:
P1S: cabina elettrica (sub. 10); cabina elettrica (Sub 11), locali magazzino, laboratorio/officina, disimpegno, Ingresso, CT, spogliatoi, WC, (sub 12);
PT: locale spogliatoi/servizi con WC (sub 12), ufficio, ingresso, dis. WC, rip. e locali negozio (Sub 13), oltre studio e doppio ingresso (Sub 14)
P mezzanino: locali dispensa e ripostiglio (sub 14)
P1: appartamento con ingresso, sala doppia, studio, dis., bagno, cucina, 3 camere, cameretta, wc, stenditoio, balcone e terrazza. (sub 14)
Oltre soffitta non abitabile posta al piano sottotetto e terrazzo di accesso, e residua area di pertinenza.
Il tutto in pessimo stato di conservazione.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari di cui al presente Lotto, risultano catastalmente intestato ai seguenti soggetti esecutati:

- "…omissis…" (Proprietà 1/1)

L'immobile viene pignorato per i seguenti diritti:

- "…omissis…" (Proprietà 1/1)

DATI CATASTALI

COMUNE DI NERETO (TE)

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
6	44	-	-		Enet Urbano	-	00 06 30	-	-	

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	44	10		D1	-	-	-	75,92		
	6	44	11		D1	-	-	-	75,92		
	6	44	12		C3	2	223 mq	225 mq	3880,06		
	6	44	13		C1	2	148 mq	161 mq	1.887,96		
	6	44	14		A2	1	13	409	604,25		

Oltre Sub 7 BCNC a tutti i Subalterni

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi.

Si precisa che delle porzioni al piano sottotetto e del terrazzo/lastrico solare non risultano le planimetrie catastali in atti.

CONFINI

L'intero lotto nel complesso confina catastalmente:
- a Nord con Strada Via Antonio Gramsci
- a Est con strada via Giacomo Matteotti,
- a Sud ed Ovest con P.lle 45 di altra ditta,

Salvo Altri se/o variarti

CONSISTENZA

Le superfici sono state desunte dalle visure catastali.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cabine Elettriche e Laboratorio (Sub 10, 11, 12)	259,00 mq	318,00 mq	0,25	79,50 mq	3,00 m	1S
Laboratorio, Negozio (Sub 12 e 13)	308,00 mq	378,00 mq	1,00	378,00 mq	3,60 m	T
Dispense e Ripostigli (Sub 14)	71,00 mq	92,00 mq	0,25	23,00 mq	2,05	M
Appartamento + scala (Sub 14)	235,00 mq	280,00 mq	1,00	280,00 mq	3,18	1
Balcone (Sub 14)	16,00 mq	18,00 mq	0,30	5,40 mq	-	1
Terrazzo (Sub 14)	94,00 mq	113,00 mq	0,15	16,95 mq	-	1
Soffitta	86,00 mq	99,00 mq	0,20	19,80 mq	1,50	2
Terrazzo	17,00 mq	18,00 mq	0,15	2,70 mq	-	2
Lastrico Solare	24,00 mq	24,00 mq	0,15	3,60 mq	-	2
Totale superficie convenzionale:				**808,95 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione, in stato di totale abbandono ed in condizioni precarie di salubrità, sono presenti diffuse situazioni di degrado sia delle porzioni strutturali sia delle finiture e sia delle dotazioni impiantistiche.
Sono presenti numerose zone con infiltrazioni umide e formazioni di muffe ed efflorescenze che denotano una scarsa tenuta all'acqua sia della copertura che dei balconi/terrazzi.
allo stato le porzioni risultano non utilizzabili e/o agibili senza profondi interventi di manutenzione straordinaria, di messa in pristino e di verifiche strutturali.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, oggetto di valutazione, risultano le seguenti:
- Tipologia: Edificio a più livelli a destinazione mista (residenziale, commerciale, Laboratorio, etc)
- Fondazioni e Str. verticali: miste c.a. e muratura
- Copertura in legno a due falde in lastre di eternit
- Pareti esterne: tamponature in muratura di mattoni, intonacate e tinteggiate (in pessimo stato di conservazione)
- Solai in acciaio e laterizi, longarine IPE
- Pareti interne: laterizio / mattoni
- pavimentazione in parte in ceramica (negozio e parte dell'appartamento) in parte in marmo e in parte in mattonelle di "tipo marmette" (appartamento zona notte).
- sanitari in parte divelti e danneggiati; in parte in vetrochina tipo ordinario (anni 60).

- Infissi esterni: infisso in alluminio con vetro semplice e una serranda metallica, finestre in legno con vetro semplice, ed in parte con oscuranti (il tutto in pessimo stato conservativo)
- Impianto elettrico ed idrico: presenti, non funzionanti, da revisionare ed adeguare alle vigenti normative

- Soffitta non abitabile

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:
- Caratteristiche Ambientali: Normale, zona semicentrale;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: normale,
- Prossimità al verde: normale;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: normale;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:
- Stato di Conservazione: Pessimo
- Tipologia: Fabbricato su più livelli a destinazione mista
- 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: Pessimo
- Grado delle rifiniture: Normali ma in stato di forte degrado
- Piano: 1S-T-M-1 e soffitta/copertura;
- Affaccio: limitato/su aree circostanti.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

SERVITÙ E ACCESSO

Alcune porzioni immobiliari (sub. 11 e 12 e ad un vano scala a servizio dell'unità immobiliare sub. 14), hanno accesso dall'area di pertinenza del fabbricato industriale confinante censito al foglio 6 particella 45 di altra proprietà.

Al piano mezzanino è ubicata una porzione del sub. 14; composta da due locali dispensa e da un ripostiglio, ad essa si accede o attraverso una scalinata di servizio con il piano primo, o alternativamente attraverso una scala la cui entrata è posta sull'area di pertinenza di un fabbricato industriale confinante (foglio 6 particella 45) di altre proprietà.

Negli elaborati grafici allegati alla richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/1985 presentata in data 16/04/1987, prot. 2872 pratica n. 506 vi è una planimetria in scala 1:500 dove la suddetta area viene retinata ed indicata come "servitù di passaggio a favore palazzina".

Relativamente alle unità immobiliari individuate dai sub. 10 e 11, dove risultano rispettivamente una cabina elettrica dell'ENEL ed una cabina elettrica dismessa, si riporta quanto indicato nella precedente relazione di stima:
da E-Distribuzione S.p.A.:
"... Vi comunichiamo quanto segue:
*La particella 44 sub 10 di cui il Foglio 6 del comune di Nereto, identifica la cabina di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica denominata **** Omissis ****, avente n. di matricola DM702020595.*
*Nasce commercialmente il 25/12/del 1988 per soddisfare la richiesta di allaccio dell'edificio **** Omissis **** nel Comune di Nereto.*
Attualmente alimenta circa 167 utenti sia pubblici che privati dislocati nelle vie denominate
Della Fonte, Matteotti, Mazzini e Gramsci, rivestendo quindi una funzione di pubblica utilità.

Dal 1988, E-Distribuzione ha avuto l'utilizzo pieno e indisturbato del suddetto locale costituendo quindi una servitù di fatto del tipo apparente e che la stessa è munita dell'autorizzazione elettrica n. 15DN/2 del 13.11.2002, pubblicato sul B.u.r.a. n 31 del 27/12/2002."

La porzione di cui al Sub 11:
"identifica un locale a suo tempo adibito a cabina di sola consegna MT 20 KV, avente n. di matricola DM7020200612.
La stessa è stata dismessa elettricamente e commercialmente, su richiesta del cliente stesso, il 24/01/1996 e pertanto il locale è tornato nella piena disponibilità del proprietario,
Enel-DIS-25/07/2016-04758322/2 liberando E-Distribuzione S.p.A. da ogni vincolo in essere."

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone, nella disponibilità del custode giudiziario.

Ad eccezione della porzione sub. 10 (cabina elettrica) in uso dal gestore.

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni oggetto del presente lotto sono pervenuti alla società esecutata in forza di:

- Atto di Compravendita del 26/03/1998 Notaio VINCENTI Sede TERAMO (TE) Repertorio n. 97111 - Registrazione Volume 33 n. 744 registrato in data 15/04/1998

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

- Atto di Compravendita del 21/12/1991 Notaio BELOGI GIUSEPPE Repertorio n. 85351 - Registrazione n. 295 registrato in data 09/01/1992

E successivo atto di rettifica

- ATTO DI RETTIFICA del 09/03/1994 Notaio BELOGI GIUSEPPE Repertorio n. 98967 - Registrazione n. 617 registrato in data 17/03/1994.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A seguito di aggiornamento di ispezioni ipotecarie, i beni di cui al presente lotto risultano gravate dalle seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a TERAMO il 14/10/2011 Reg. gen. 15014 - Reg. part. 2649
  Importo: € 800.000,00 Capitale: € 400.000,00 Percentuale interessi: 4,788 %
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Debitore non datore di ipoteca: "…omissis…"
  Note: Gravante sui beni in:
  NERETO
  Foglio 6 Particella 44 Sub 10, 11, 12, 13, 14, (LOTTO UNO)

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
  Iscritto a TERAMO il 02/04/2013 Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501
  Importo: € 140.000,00 Capitale: € 98.126,81
  A favore di "…omissis…"

Contro "…omissis…"
Note: Gravante sui beni in:
NERETO
Foglio 6 Particella 44 Sub 10, 11, 12, 13, 14, + Ente Urbano (LOTTO UNO)
TERAMO
Foglio 61 Particella 144 Sub 4 (LOTTO DUE non oggetto della presente relazione)
Foglio 73 Particella 258 e P.lle 241, 260, 748, 210, 242, 258 (1/2 di Nuda Proprietà) (LOTTO TRE)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a TERAMO il 27/09/2013 Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504
  Importo: € 130.000,00 Capitale: € 65.000,00 Percentuale interessi: 5,335 %
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Note: Gravante sui beni in:
  NERETO
  Foglio 6 Particella 44 Sub 10, 11, 12, 13, 14, + Ente Urbano (LOTTO UNO)
  TERAMO
  Foglio 73 Particella 258 e P.lle 241, 260, 748, 210, 242, 258 (1/2 di Nuda Proprietà) (LOTTO TRE)

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 02/04/2014 Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Note: Gravante sui beni in:
  NERETO
  Foglio 6 Particella 44 Sub 10, 11, 12, 13, 14, + Ente Urbano (LOTTO UNO)
  TERAMO
  Foglio 61 Particella 144 Sub 4 (LOTTO DUE non oggetto della presente relazione)
  Foglio 73 Particella 258 e P.lle 241, 260, 748, 210, 242, 258 (1/2 di Nuda Proprietà) (LOTTO TRE)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 21/04/2016 Reg. gen. 5251 - Reg. part. 3631
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Note: Gravante sui beni in:
  NERETO
  Foglio 6 Particella 44 Sub 10, 11, 12, 13, 14, (LOTTO UNO)

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
  Trascritto a TERAMO il 11/05/2021 Reg. gen. 7173 - Reg. part. 5163
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Note: Gravante sui beni in:
  NERETO
  Foglio 6 Particella 44 Sub 10, 11, 12, 13, 14, (LOTTO UNO)
  TERAMO
  Foglio 61 Particella 144 Sub 4 (LOTTO DUE non oggetto della presente relazione)
  Foglio 73 Particella 258 e P.lle 241, 260, 748, 210, 242, 258 (1/2 di Nuda Proprietà) (LOTTO TRE)
  Ed altri

Oneri di cancellazione
Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:
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

SITUAZIONE EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare il fabbricato oggetto di stima è stato costruito in data antecedentemente al 01/09/1967.

Successivamente è stato oggetto di richiesta di **Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/1985 presentata in data 16/04/1987, prot. 2872 pratica n. 506** relativa, come si evince dagli elaborati grafici allegati, al piano mezzanino, al piano primo, al piano sottotetto e alla copertura dell'edificio.

Esiste **Certificato di idoneità sismica** depositato presso il Servizio del Genio Civile di Teramo in data **21/05/1998 prot. n. 3343** e presentato al Comune di Nereto in data 25/05/1998 prot. n. 3965.

Esiste attestazione del pagamento dell'oblazione abusivismo edilizio pari a £ 818.000, versamento effettuato in data 31/03/1987.

Si fa presente che ad oggi non è stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria relativo alla richiesta di Condono Edilizio.

Lo stato dei luoghi in linea di massima è conforme a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati alla richiesta di Condono Edilizio.

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per il completamento della pratica di sanatoria e 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.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La particella di cui al presente lotto, in virtù degli strumenti urbanistici del Comune di Nereto ricade:

Piano Regolatore Esecutivo

in parte **Zona C "Area di recupero e riqualificazione urbana"** ed è normata dall'Art. 6.3 delle N.T.A.;

Piano Riqualificazione Urbana:

in **Zona D "Area di recupero e riqualificazione urbana"**, scheda D (area con edifici a destinazione produttiva, in posizione posta a margine del centro storico e all'interno del centro urbano).

Per i dettagli e per i relativi parametri urbanistici si rimanda alla "Documentazione Urbanistica" ed a quanto contenuto nelle singole norme di riferimento ed attuazione.

LOTTO TRE

DESCRIZIONE[1]

Diritti pari ad ½ di Piena Proprietà su:
Villino con annessi, corte sito nel Comune di Teramo frazione di Villa Romita composto da:

Fabbricato A **Fabbricato principale**, villino, disposto su due piani fuori terra, ed un piano seminterrato; i tre piani sono collegati tra loro per mezzo di una scala interna.
P1S, è attualmente adibita ad ampia taverna, locale dispensa e WC e piccolo ripostiglio.
PT è attualmente composto da: ingresso, ampio soggiorno, cucina con annessa zona pranzo, disimpegno, locale ripostiglio/lavanderia, camera e bagno, ulteriore camera letto, studio, ulteriore disimpegno, vano guardaroba, ripostiglio e veranda; con portico.
P1 è composto da: disimpegno, piccolo ripostiglio, camera con wc e veranda, seconda camere con bagno, disimpegno. vano guardaroba.

Fabbricato B annesso attualmente adibito per una parte a locale di sgombero, e per una parte ad unità abitativa con pranzo/soggiorno, camera e WC con portico in legno.

Fabbricato C piccolo annesso composto da due locali: C.T ed autoclave.

Fabbricato D annesso in c.a. in parte interrato adibito ad autorimessa, diviso in tre parti: box auto, un'autorimessa aperta, un locale rimessa attrezzi officina, oltre copertura piana con veranda e portico, in parte realizzato su particella di terreno 748

Fabbricato E annesso su due piani (P1S e PT) con scala interna, adibiti a locali di sgombero.

Fabbricato F piscina/ vasca di accumulo acqua.

Oltre area di pertinenza della P.lla 258 in parte adibita a giardino e camminamenti.

Diritti pari ad ½ di Nuda Proprietà su adiacenti **terreni**, composti da n. 5 p.lle, di natura agricola per complessivi mq 20.810.



Vista Satellitare

[1] **Paragrafo variato rispetto all'originaria Perizia di Valutazione del 05/11/2024**

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari di cui al presente Lotto, risultano catastalmente intestato ai seguenti soggetti:

- "…omissis…" (1/2 Nuda Proprietà)
- "…omissis…" (1/2 Piena Proprietà)
- "…omissis…" (1/2 Usufrutto)

La porzione identificata con la P.lla 258 (villino con annessi e corte) è stato pignorato per i seguenti diritti:

- "…omissis…" (½ Nuda Proprietà)
- "…omissis…" (1/2 Usufrutto)

Mentre i terreni (P.lle 210-241-242-260-748) sono stati pignorato per i seguenti diritti:

- "…omissis…" (½ Nuda Proprietà)

DATI CATASTALI

COMUNE DI TERAMO (TE)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	258	-	2	A/7	2	12	307	1.115,55	S1-T-1	

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
73	258	-	-		Ente Urbano	-	00 32 00	-	-	
73	210				Semin Arbor	3	00 12 40	3,84	4,80	
73	241				Seminativo	3	00 13 10	4,06	4,40	
73	242				Bosco Ceduo	1	00 15 00	0,77	0,46	
73	748				Semin Arbor	3	01 03 60	32,10	40,13	
73	260				Seminativo	3	00 64 00			

Corrispondenza catastale

Non Sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi, le difformità riscontrate, tra le altre sono:
Fabbricato A:

- ampliamento locali al P1S
- diversa destinazione d'uso locali al Piano 1S (taverna in luogo di garage fondaco e cantina)
- diversa distribuzione interna dei locali
- ampliamento piano terra
- Portico difforme da quello riportato in planimetria
- Ampliamento locali al piano 1

Fabbricato B:

- Diversa destinazione d'uso dei locali (da locali accessori a porzione abitativa)
- Diversa distribuzione interna
- Presenza di porzione abitativa (pranzo/soggiorno, camera, WC) non indicata in planimetria

Inoltre, i fabbricati "D" (autorimessa con veranda e portico), "E" (annesso) ed il manufatto "F" (piscina) risultano: **non inseriti in mappa e non censiti al Catasto Fabbricati**.

Di tali circostanze si terrà conto nella stima.

CONFINI

P.lla 258 (Fabbricati con corte) confina catastalmente:
- a Nord con Strada bianca secondaria e via di accesso
- a Sud, ed Est con P.lla 748
- ad Ovest in parte con strada di accesso in parte con P.lla 748;

P.lla 748
- a Nord con Strada bianca secondaria
- a Sud, SP 19a
- ad Est con P.lla 260
- ad Ovest con P.lla 256;

P.lla 260
- a Nord con Strada bianca secondaria
- a Sud, SP 19a
- ad Est con P.lla 210e 559
- ad Ovest con P.lla 748;

P.lla 210
- a Nord, Est ed Ovest P.lla 260
- a Sud, SP 19a

P.lla 241
- a Nord ed Est P.lla 524
- a Sud, con Strada bianca secondaria
- ad Ovest con P.lla 242;

P.lla 242
- a Nord con P.lle 239, 244, 524
- ad Est P.lla 241
- a Sud, con Strada bianca secondaria
- ad Ovest con Strada bianca secondaria;

Salvo Altri se/o variarti

CONSISTENZA

Le superfici sono state desunte dalle visure catastali.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Taverna (Fabbr. A)	125,00 mq	154,00 mq	0,50	77,00 mq	2,75 m	1S
Abitazione (Fabbr. A)	114,00 mq	149,00 mq	1,00	149,00 mq	- m	T
Abitazione (Fabbr. A)	60,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	- m	1
Portico (Fabb. A)	43,00 mq	43,00 mq	0,40	17,20 mq	- m	T
Annesso (Fabbr C)	9,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	- m	T
Annesso (Fabbr. B)	39,00 mq	49,00 mq	0,25	12,25 mq	- m	T
Annesso (Fabbr. D)	109,00 mq	116,00 mq	0,25	29,00 mq	- m	T
Annesso (Fabb. E)	88,00 mq	99,00 mq	0,25	24,75 mq	- m	T-1S
Piscina (Fabbr. F)		64,00 mq	0,20	12,80 mq	- m	T
Area esterna P.lla 258		2828,00 mq	0,01	28,28 mq	- m	T
Terreno P.lla 210		1240 mq	0,01	12,40 mq	- m	T
Terreno P.lla 241		1310 mq	0,01	13,10 mq	- m	T
Terreno P.lla 242		1500 mq	0,01	15,00 mq	- m	T
Terreno P.lla 260		6400 mq	0,01	64,00 mq	- m	T
Terreno P.lla 748		10360 mq	0,01	103,60 mq	- m	T
Totale superficie convenzionale:				**642,88 mq**		

GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Le porzioni immobiliari (P.lla 258) fabbricato principale ed annessi con corte, per la loro conformazione, per le dotazioni di accesso e funzionali, **non sono risultano comodamente divisibili** in natura senza interventi consistenti di separazione di accessi e ci corte esterna di non facile realizzazione.

Risultano invece scorporabili dal lotto le aree di terreno censite al C.T. P.lle 241-242-260 e 210 e parte della p.lla 748, quella non interessata dalla presenza di manufatti.

STATO CONSERVATIVO

Le porzioni immobiliari si presentano in condizioni di manutenzione sufficiente, in parte necessitano di interventi limitati di manutenzione ordinaria, e verifiche generali.
La corte/giardino risulta curata e piantumata con essenze, alberi ed decorazioni.

PATTI

Relativamente alle porzioni di terreno censite al C.T. P.lle 210, 241, 242, 260, 748 vi è un Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio con il Comune di Teramo a rogito del Notaio Ennio Vincenti Rep. n. 116262 del 03/02/2001 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/03/2001 al n. 2527 Reg. Gen. e al n. 1699 Reg. Part.
Nella Sezione D-della Nota di Trascrizione viene riportato quanto segue:

"Premesso che "…omissis…", "…omissis…"E La Società "…omissis…", intendono realizzare sull'area indicata del quadro B unità immobiliari previa lottizzazione dell'area stessa; che, come previsto dal vigente P.R.G. per la lottizzazione dell'area, il Comune di Teramo ha richiesto sottoscrizione di un Atto D'Obbligo da parte delle comproprietarie, per sè e loro eredi ed aventi causa a qualunque titolo, hanno dichiarato il loro consenso alla lottizzazione e si sono impegnate a sostenerne gli oneri in solido tra loro"

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, oggetto di valutazione, sono parte risultano le seguenti:
- Tipologia: Villino a più livelli a destinazione residenziale con annessi
- Fondazioni e Str. verticali: miste (muratura in parte e c.a.)
- Copertura in parte in legno in parte con struttura in ca. a falde
- manto di copertura è in coppi.
- Pareti esterne: tamponature in muratura di mattoni, intonacate e tinteggiate
- Solai in laterizi, e misto legno/c.a.
- Pavimentazione interna: in parte mattoni, in parte cotto in parte ceramica
- Pareti interne: laterizio / mattoni
- sanitari in parte in vetrochina.
- Infissi esterni: finestre in legno con vetro doppio
- porte interne sono in legno massello
- Impianto elettrico ed idrico: presenti, funzionanti, da revisionare ed eventualmente adeguare
- porticato in parte sorretto da elementi verticali con mattoni faccia vista ed in parte con elementi veticali in legno.
- copertura dei porticati è in struttura portante in legno.
- taverna ha una porzione del soffitto con delle travi in legno a vista
- annessi con struttura mista c.a – muratura – legno etc.
- L'area esterna è in parte pavimentata in parte a verde
- Area giardino è ben curata;

- piscina.
- terreni adiacenti.

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

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:
- Stato di Conservazione: Sufficiente
- Tipologia: Villino su più livelli a destinazione residenziale con annessi e corte
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Buone, corte con camminamenti, giardino e piscina

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
- Grado delle rifiniture: Normali,
- Piano: 1S-T-1;
- Affaccio: panoramico su aree circostanti.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

PRECISAZIONI

Si precisa che esiste:

DOMANDA GIUDIZIALE per ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI trascrizione Registro generale n. 11186 Registro particolare n. 8296 del 08/07/2022 promossa dal Sig. "…omissis…" contro "…omissis…". e "…omissis…" per *"la presente trascrizione, per accertare e sentir dichiarare dall'illustrissimo tribunale di Teramo l'intervenuta usucapione del diritto di abitazione in capo al signor "...omissis..." sull'immobile descritto nel la sezione "b" si chiede la trascrizione con riserva ai sensi dell'art.2674 bis cc - preso atto dei dubbi e perplessità sulla trascrivibilità della presente domanda giudiziale con esonero da ogni responsabilita' dal competente conservatore dei rr.ii."*

Cui è seguita Annotazione PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE Registro generale n. 13429 Registro particolare n. 1803 del 12/08/2022 Numero di repertorio 1470/2022 del 04/08/2022.

Successivamente il TRIBUNALE DI TERAMO "*ha dichiarato estinto il procedimento ed ordinato la cancellazione della causa dal ruolo*." Annotazione Registro generale n. 3319 Registro particolare n. 512 del 27/02/2024.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le porzioni immobiliari risultano occupate dai Soggetti "…omissis…" e Coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

I diritti oggetto di pignoramento dei beni oggetto del presente lotto sono pervenuti ai soggetti esecutati in forza di:

- Atto COMPRAVENDITA del 20/10/1997 Notaio COSTANTINI ANDREA Repertorio n. 43282 - Voltura n. 6115.1/1997 in atti dal 31/10/1998

Dai Sigg.ri "…omissis…", "…omissis…" e "…omissis…" ai quali era pervenuto con:

- Atto di DONAZIONE del 03/08/1994 Notaio BRACONE Sede TERAMO (TE) Repertorio n. 74313 - Registrazione Volume 23 n. 2101 registrato in data 23/08/1994 - Voltura n. 4619.1/1994 - Pratica n. 35416 in atti dal 15/03/2001

Precedentemente:

- Cessione di Diritti a Titolo Oneroso Rep. 50551 del 25/09/1987 Trascritto il 21/10/1987 Reg. Gen. 9494 Reg. Part. 6870;

Ed ancor prima con:

- Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Teramo del 10/04/1987 Rep. 292 Trascritto il 14/04/1987 Reg. gen. 3681 Reg. Part. 2494.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A seguito di aggiornamento di ispezioni ipotecarie, i beni di cui al presente lotto risultano gravate dalle seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
  Iscritto a TERAMO il 19/04/2006 Reg. gen. 7233 - Reg. part. 1773
  Importo: € 1.200.000,00 Capitale: € 600.000,00 Percentuale interessi: 4,71 %
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…" e "…omissis…"
  Debitore non datore di ipoteca: "…omissis…"
  Note: Gravante sui beni in:
  TERAMO
  Foglio 61 Particella 144 Sub 4 (LOTTO DUE non oggetto della presente relazione)
  Foglio 73 Particella 258 (1/2 di Proprietà) (LOTTO TRE)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a TERAMO il 17/12/2009 Reg. gen. 21577 - Reg. part. 5364
  Importo: € 1.700.000,00 Capitale: € 850.000,00 Percentuale interessi: 4,313 %
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…" e "…omissis…"
  Debitore non datore di ipoteca: "…omissis…"
  Note: Gravante sui beni in:
  TERAMO
  Foglio 61 Particella 144 Sub 4 (LOTTO DUE non oggetto della presente relazione)
  Foglio 73 Particella 258 (1/2 di Proprietà) (LOTTO TRE)

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
  Iscritto a TERAMO il 02/04/2013 Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501
  Importo: € 140.000,00 Capitale: € 98.126,81
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Note: Gravante sui beni in:
  NERETO

Foglio 6 Particella 44 Sub 10, 11, 12, 13, 14, + Ente Urbano (LOTTO UNO)
TERAMO
Foglio 61 Particella 144 Sub 4 (LOTTO DUE non oggetto della presente relazione)
Foglio 73 Particella 258 e P.lle 241, 260, 748, 210, 242, 258 (1/2 di Nuda Proprietà) (LOTTO TRE)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a TERAMO il 27/09/2013 Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504
  Importo: € 130.000,00 Capitale: € 65.000,00 Percentuale interessi: 5,335 %
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Note: Gravante sui beni in:
  NERETO
  Foglio 6 Particella 44 Sub 10, 11, 12, 13, 14, + Ente Urbano (LOTTO UNO)
  TERAMO
  Foglio 73 Particella 258 e P.lle 241, 260, 748, 210, 242, 258 (1/2 di Nuda Proprietà) (LOTTO TRE)

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 02/04/2014 Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Note: Gravante sui beni in:
  NERETO
  Foglio 6 Particella 44 Sub 10, 11, 12, 13, 14, + Ente Urbano (LOTTO UNO)
  TERAMO
  Foglio 61 Particella 144 Sub 4 (LOTTO DUE non oggetto della presente relazione)
  Foglio 73 Particella 258 e P.lle 241, 260, 748, 210, 242, 258 (1/2 di Nuda Proprietà) (LOTTO TRE)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 27/04/2016 Reg. gen. 5555 - Reg. part. 3859
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…" e "…omissis…"
  TERAMO
  Foglio 61 Particella 144 Sub 4 (LOTTO DUE non oggetto della presente relazione)
  Foglio 73 Particella 258 (per diritti di ½ di Usufrutto ed ½ di Nuda proprietà) (LOTTO 3)

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
  Trascritto a TERAMO il 11/05/2021 Reg. gen. 7173 - Reg. part. 5163
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Note: Gravante sui beni in:
  NERETO
  Foglio 6 Particella 44 Sub 10, 11, 12, 13, 14, (LOTTO UNO)
  TERAMO
  Foglio 61 Particella 144 Sub 4 (LOTTO DUE non oggetto della presente relazione)
  Foglio 73 Particella 258 e P.lle 241, 260, 748, 210, 242, 258 (1/2 di Nuda Proprietà) (LOTTO TRE)
  Ed altri

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI**
  Trascritto a TERAMO il 08/07/2022 Reg. gen. 11186 - Reg. part. 8296
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"e "…omissis…"
  Note: Gravante sui beni in:
  TERAMO
  Foglio 73 Particella 258
  ANNOTAZIONE del 12/08/2022 Registro particolare n. 1803 Registro generale n. 13429
  PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE
  ANNOTAZIONE del 27/02/2024 Registro particolare n. 512 Registro generale n. 3319
  DECRETO DEFINITIVO DEL TRIBUNALE

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
  Trascritto a TERAMO il 13/03/2024 Reg. gen. 4300 - Reg. part. 3205
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Note: Gravante sui beni in:
  TERAMO
  Foglio 73 Particella 258 e P.lle 241, 260, 748, 210, 242, 258 **(1/2 di Usufrutto)**

Oneri di cancellazione
Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:
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

SITUAZIONE EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, gli edifici e i manufatti presenti nel compendio immobiliare di cui al presente Lotto sono stati edificati in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- prima edificazione ante 01/09/1967
- Concessione per la esecuzione di opere n. 4891 del 30/05/1991
  "recupero strutturale e miglioramento distributivo di un edificio in zona rurale";
- Autorizzazione a costruire a norma dell'art. 18 della Legge 2 Febbraio 1974 n. 64 e D.M. 24.1.1986, rilasciata dal Servizio del Genio Civile di Teramo in data 26/02/1992, Prot. n. 1976, Pratica n. A 544
  "demolizione parziale ed alla ristrutturazione di tratti murari, dei solai e del tetto per miglioramento della casa di abitazione rurale esistente, di piani due, alta m. ed, inoltre, alla costruzione, a struttura intelaiata in c.a.";
- Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992
  "Variante alla concessione edilizia N. 4891 del 30/5/1991.";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 689 del 17/08/1998
  "la costruzione di un locale interrato nel sottosuolo del lotto di pertinenza di fabbricato esistente, da adibire ad autorimessa";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 97 del 25/02/2005
  "la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo".

Lo stato dei luoghi risulta essere difforme da quanto assentito con i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Teramo, in particolare sono stati rilevati le seguenti difformità;
Fabbricato A:

- ampliamento locali al P1S
- diversa destinazione d'uso locali al Piano 1S (taverna in luogo di garage fondaco e cantina)
- diversa distribuzione interna dei locali
- ampliamento piano terra
- Portico difforme da quello riportato in planimetria
- Ampliamento locali al piano 1

Fabbricato B:

- Diversa destinazione d'uso dei locali (da locali accessori a porzione abitativa)
- Diversa distribuzione interna
- Presenza di porzione abitativa (pranzo/soggiorno, camera, WC) non indicata in planimetria

Fabbricato D:

- Diversa all'altezza interna
- Diversa distribuzione interna e sagoma
- veranda con annesso portico realizzata sulla copertura realizzata in assenza di titolo edilizio.

Fabbricato "E":

- non risulta alcun titolo edilizio relativo alla sua costruzione;

Manufatto "E":

- diversa denominazione trattasi di "piscina" mentre egli elaborati grafici assentiti si definisce "vasca di accumulo acqua"
- diversa nella forma.

Si fa presente che il fabbricato "D" e la piscina (manufatto "F") risultano difformi rispetto agli elaborati grafici assentiti, mentre per il fabbricato "E" non è stato reperito alcun titolo edilizio relativo alla sua realizzazione.

Per la regolarizzazione/adeguamento della difformità rilevata si stima un costo tra pratiche edilizia, onorari e spese tecniche, pratiche strutturali ed ambientali, pratiche catastali in aggiornamento, diritti e sanzioni di circa 35.000,00 €[2] oltre eventuali demolizioni per le porzioni non sanabili.

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 pratiche edilizie per la sanatoria delle difformità rilevate ed altre eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

[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.

DESTINAZIONE URBANISTICA[3]

Le particelle di Terreno 258-210-241-242-260-748 di cui al presente lotto, in virtù degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Teramo, ricadono:

P.lle 210-241-242-258-748

Per il 100% in Zona E2 – Zona Destinata all'Agricoltura

P.lla 260

Per il 99,5% in Zona E2 – Zona Destinata all'Agricoltura

Per i dettagli, i relativi parametri urbanistici ed i vincoli si rimanda all' Allegato E - "Documentazione Urbanistica" ed a quanto contenuto nelle singole norme di riferimento ed attuazione.

Fallimenti e ASTE

[3] **Paragrafo variato rispetto all'originaria Perizia di Valutazione del 05/11/2024**

METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei Lotto di cui alla presente relazione 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 simili a quelli in esame, , tenendo presente:, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la consistenza superficiale dei beni, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione (pessimo per il LOTTO 1), le difformità edilizie e catastali (per il LOTTO 3), la destinazione urbanistica, la presenza di terreni, le caratteristiche urbanistiche ed idrogeologiche, la situazione occupazionale, lo stato conservativo, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, 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 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 dei Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:
- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

VALUTAZIONE

LOTTO UNO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNO - Fabbricato a destinazione mista sito in Via Gramsci, Nereto (TE)	808,95 mq	200,00 €/mq	€ 121.342,00	100,00% Piena Proprietà	€ 182.000,00
				Valore di stima:	€ 182.000,00

Valore di stima: € 182.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Presenza di materiale Eternit	30.000,00	€

Valore proposto per la vendita a base d'asta: **€ 114.000,00**

Il valore del LOTTO UNO in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 114.000,00 in c.t. considerando i deprezzamenti indicati rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

LOTTO TRE[4]

Identificativo corpo		Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Totale
LOTTO TRE ubicato in Teramo Frazione Villa Romita	**Villino con annessi e corte**	434,78 mq	800 €/mq	347.824,00 €	€ 372.796,00
	Terreni Agricoli P.lla 210 P.lla 241 P.lla 242 P.lla 260 P.lla 748	 1.240 mq 1.310 mq 1.500 mq 6.400 mq 10.360 mq	1,20 €/mq	24.972,00 €	
				Totale Valore	373.000,00 €

Valore di stima dell'intero: € 373.000,00

Determinazione Valore delle quote di proprietà pignorate

Il valore del diritto di nuda proprietà con individuo proprietario del diritto di usufrutto di 80 anni (nato il 30/06/1944) è desumibile applicando i coefficienti definiti nella tabella che segue:

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%

Anno di riferimento: 2024

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

Pertanto, si ha che:

Percentuale Valore Diritto di Usufrutto: 25%

Percentuale valore Nuda Proprietà: 75%

Da cui:

Valore di ½ di Nuda Proprietà (relativa ai soli Terreni)**: ½ x 75% x € 24.972 = € 10.000,00**

Valore di ½ di Piena Proprietà della sola Abitazione: ½ x 347.824 = € 174.000,00

Valore di Stima dei diritti pignorati: € 184.000,00

[4] **Paragrafo variato rispetto all'originaria Perizia di Valutazione del 05/11/2024**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Presenza di difformità edilizie, catastali ed urbanistiche	35.000,00[5]	€
Incidenza negativa della Vendita di quota (1/2) di diritti di Nuda e Piena Proprietà	10,00	%

***Valore proposto per la vendita a base d'asta per i diritti pignorati:* € 112.000,00**

Il valore dei diritti pari ad **½ di Piena Proprietà** (relativa all'abitazione) e **½ di Nuda proprietà** (relativa ai terreni) (LOTTO TRE) in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 112.000,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati tra gli altri **l'influenza negativa della vendita di una quota (1/2) di diritti di Piena Proprietà (relativa all'abitazione) e ½ di Nuda proprietà (relativa ai terreni) rispetto all'intero**, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

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 27/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Reginelli Osvaldo

Fallimenti e ASTE

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

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

C. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Elaborato Planimetrico
- Planimetrie

D. PROVENIENZA

- Titoli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO TRE

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

C. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie

D. PROVENIENZA

- Titoli

E. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- Stralcio PRG ed Estratti NTA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fallimenti e ASTE