

OGGETTO: PROCEDURA N. R.G.E. 128/2023

Giudice Esecutivo : **Dott. Flavio Conciatori**

Esperto stimatore : **Dott. Ing. Stefano Marcelli**

**ELABORATO PERITALE (VERSIONE PRIVACY)**

AGGIORNATO A SEGUITO DI RIUNIONE PROCEDURE R.G.E. NN.RI 128/2023 E 49/2024

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

*promossa dalla*

*nei confronti di*

*creditori intervenuti*

## PREMESSE

In forza ed in virtù della Sentenza del Tribunale di Teramo n.\*\*\*omissis\*\*\*, notificata in data 16/10/2023 al sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, la \*\*\*OMISSIS\*\*\*, ha intimato, mediante atto di precetto, al suddetto esecutato il pagamento, nel termine di giorni 10 (dieci) dalla notifica, della complessiva somma di \_\_\_\_\_, oltre le spese di notifica e spese di registrazione della citata Sentenza in corso di liquidazione, ed oltre interessi maturandi al saldo ed ulteriori occorrenze anche non ripetibili; in assenza del pagamento del dovuto, con atto notificato al predetto esecutato il sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* ha sottoposto a pignoramento le quote di proprietà e/o di altri diritti di competenza del debitore sui cespiti oggetto di stima.

In data 16/10/2023 la \*\*\*OMISSIS\*\*\* e la \*\*\*OMISSIS\*\*\*, intervengono nel procedimento esecutivo avviato dal creditore precedente, al fine di partecipare alla ripartizione del ricavato dalla vendita dei beni pignorati in misura proporzionale al credito di ciascuno.

## NOMINA E PRIMO ACCESSO AI CESPITI

In data 08/10/2023, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Teramo, Dott. Flavio Conciatori, nominava il sottoscritto Ing. Stefano Marcelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n.1435, Esperto Stimatore nell'ambito della procedura n. 128/2023 R.G. Esec. Imm., promossa dalla \*\*\*OMISSIS\*\*\*, rappresentata e difesa dall'Avv. \*\*\*OMISSIS\*\*\* domiciliata in \*\*\*OMISSIS\*\*\*, \*\*\*OMISSIS\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, contro il sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\*. Il sottoscritto stimatore accettava l'incarico conferito in data 11/10/2023 e prestava giuramento di rito.

Il G.E. disponeva termine di giorni 60 decorrenti dalla data del giuramento per il deposito della relazione conforme alle indicazioni e ai quesiti formulati e per l'invio delle copie alle parti; il sottoscritto stimatore provvedeva a fissare primo sopralluogo per il giorno 24/10/2023 alle ore 10.00, informando l'esecutato tramite raccomandata A/R e il creditore precedente a mezzo PEC. Le operazioni peritali sono state successivamente posticipate al giorno 28/10/2023 alle ore 10.00 presso i luoghi di indagine alla presenza del sottoscritto stimatore, dell'ausiliario Geom. Cesare Mattiucci, del custode giudiziario Avv. Monia Terzilli e dell'esecutato sig. \*\*\* OMISSIS \*\*\*.

Il sottoscritto Dott. Ing. Marcelli Stefano, rimette quanto segue in merito ai quesiti posti, di seguito riportati.

**QUESITI POSTI DAL G.E.**

- 1) *Descrivere i beni oggetto dell'attività di liquidazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:*
  - a) *la corrispondenza o meno della certificazione notarile e delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento;*
  - b) *i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;*
  - c) *il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati, procedendo, in caso negativo, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o agibilità, la sussistenza di diritti di terzi;*
- 2) *redigere adeguato corredo video-fotografico dell'interno e dell'esterno, predisponendo mappa di geo localizzazione al fine di esplicitare correttamente l'ubicazione, specificando altresì la distanza dei principali servizi essenziali (trasporti, ospedali, scuole, farmacie, siti di interesse turistico, etc.);*
- 3) *valutare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altri tipo (es. contratti di comodato, leasing o di diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, in caso di separazione tra i coniugi, eventuale assegnazione dell'immobile al coniuge non fallito, ancorché non trascritto etc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno), il corrispettivo (se aggiornabile o meno) ed allegando tutti documenti rinvenuti;*
- 4) *esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali di ciascun lotto;*
- 5) *indicare le eventuali opere necessarie seconda la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;*
- 6) *esprimere il proprio motivato parere, nel caso che alla procedura spetti solo una quota del bene, sulla sua comoda divisibilità ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3), predisponendo le necessarie indicazioni per consentire l'eventuale equa divisione giudiziale, non omettendo di informare su sulla rimanente quota del bene è in corso procedura esecutiva;*
- 7) *redigere piante planimetriche per i fabbricati e specificare la condizione di conformità (o non conformità) edilizia, catastale, urbanistica;*
- 8) *indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (es. I.M.U., T.a.r.i., etc.) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo;*
- 9) *determinare il valore commerciale attuale dei beni inteso come valore che il mercato può ritenere congruo, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità nella contingenza economica del momento, tenendo poi conto delle peculiarità della vendita forzata*

*in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 c.c.), alla limitata garanzia per evizione (art. 2921 c.c.), delle modalità di pagamento, specificando quali parametri valutativi siano stati assunti;*

*10) indicare i vincoli giuridici la cui eliminazione resterà a carico dell'aggiudicatario;*

*11) depositare entro il termine concesso la relazione scritta corredata di attestazione di Prestazione Energetica, ove necessaria, avanzando tempestiva istanza al giudice qualora si presentassero difficoltà tali da non consentire il tempestivo svolgimento dell'incarico;*

*12) predisporre la quantificazione degli oneri di registrazione relativi a ciascun singolo lotto ricadenti sull'aggiudicatario.*

## **RISPOSTA QUESITO N.1**

*Descrivere i beni oggetto dell'attività di liquidazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:*

- la corrispondenza o meno della certificazione notarile e delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento;*
- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;*
- il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati, procedendo, in caso negativo, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o agibilità, la sussistenza di diritti di terzi;*

I cespiti oggetto di procedura esecutiva, costituiti da n.6 unità immobiliari e n.2 terreni, sono ubicati in Fraz. Sodere, via Caravaggio n.3 e n.5 nel Comune di Canzano (TE), coordinate 42.68425, 13.79176.

Di seguito si riportano i riferimenti catastali e le rispettive quote di proprietà oggetto di espropriazione, specificando che esiste corrispondenza tra i beni indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento *0, Reg. part* del *quelli* indicati nella certificazione notarile redatta in data 21.07.2023 dal Notaio

- a) immobile sito in Canzano (TE), alla Via Caravaggio, n. 3 - piano S1-T, di cui il sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* è comproprietario per quota 1/2, e censito nel N.C.E.U. di detto Comune al *foglio 2, p.lla 166, sub. 3, Via Caravaggio 3, piano S1-T, cat. C/6, cl. 1, 117 m.q., R.C. €. 114,81;*
- b) immobile sito in Canzano (TE), alla Via Caravaggio, n. 5 - piano T, di cui il sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* è comproprietario per quota 1/2, e censito nel N.C.E.U. di detto Comune al *foglio 2, p.lla 166, sub. 4, Via Caravaggio 5, piano T, cat. C/7, cl. U, 42 m.q., R.C. €. 16,27;*
- c) immobile sito in Canzano (TE), alla Via Caravaggio, n. 5 - piano T, di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per quota pari a 1/1, e censito nel N.C.E.U. di detto Comune al *foglio 2, p.lla 166, sub. 6, Via Caravaggio 5, piano T, cat. C/2, cl. 2, 52 m.q., R.C. €. 80,57;*

- d) immobile sito in Canzano (TE), alla Via Caravaggio, n. 3 - piano S1, di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per quota pari a 1/1, e censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2, p.lla 166, sub. 12, Via Caravaggio 3, piano S1, cat. A/2, cl. 1, 3,5 vani, R.C. €. 180,76;
- e) immobile sito in Canzano (TE), alla Via Caravaggio, n. 3 - piano S1, di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per quota pari a 1/1, e censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2, p.lla 166, sub. 13, Via Caravaggio 3, piano S1, cat. C/6, cl. 2, 260 m.q., R.C. €. 308,84;
- f) immobile sito in Canzano (TE), alla Via Caravaggio, n. 3 - piano T, di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per quota pari a 1/1, e censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2, p.lla 166, sub. 14, Via Caravaggio 3, piano T, cat. C/2, cl. 2, 315 m.q., R.C. €. 488,05;
- g) terreno sito in Canzano (TE), di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per quota pari a 1/1, censito nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 2, p.lla 41, natura T-Terreno, classamento seminativo, cl. 2, superficie 11 are, 80 centiare, R.D. €. 4,88, R.A. €. 4,88;
- h) terreno sito in Canzano (TE), di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per quota pari a 1/1, e censito nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 2, p.lla 164, natura T-Terreno, classamento seminativo, cl. 3, superficie 18 are, 10 centiare, R.D. €. 5,61, R.A. €. 6,08.

Tutta la documentazione catastale reperita dallo scrivente è riportata nell'ALLEGATO 3.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 E ISTANZA DI VENDITA

Il certificato notarile redatto dal Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e depositato in data \_\_\_\_\_ contiene:

- le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- la storia ipotecaria e catastale;
- iscrizioni e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Per quanto concerne l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Canzano (TE) al foglio 2, p.lla 166, sub. 3, si segnala che la quota di proprietà indicata nel pignoramento, nella successiva nota di trascrizione Reg. gen. n. \_\_\_\_\_ Reg. part. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e nella certificazione notarile redatta in data \_\_\_\_\_ dal Notaio \_\_\_\_\_ risulta errata poiché, secondo quanto potuto riscontrare dallo scrivente a seguito di ispezioni ipotecarie, ipocatastali e dalla consultazione degli atti di provenienza, le esatte quote di proprietà del suddetto subalterno n.3 sono:

- diritto di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per 1/2 quote provvisorie da definire con atto legale;
- diritto di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per la restante quota pari a 1/2.

La prima quota provvisoria pari a 1/2 da definire con atto legale spetta all'esecutato poiché il subalterno n.3 è stato originariamente edificato su un'area di corte comune.

La seconda quota, pari a 1/2, è pervenuta all'esecutato sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per atto di donazione a rogito del Notaio data \_\_\_\_\_ di repertorio,

trascritto all'Agenzia delle Entrate di Teramo il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_ dal Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\* (TE) il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

Pertanto l'esecutato risulta attualmente come unico proprietario per quota pari all'intero (1/1) dell'immobile sito in Canzano (TE), alla Via Caravaggio, n. 3 - piano S1-T distinto al N.C.E.U. del Comune di Canzano (TE) al foglio 2, p.lla 166, sub. 3, mentre oggetto di procedura, e quindi di vendita, risulta solo la quota di proprietà pari ad 1/2 pervenuta allo stesso tramite atto di donazione, restando esclusa dall'espropriazione la rimanente quota di proprietà pari ad 1/2.

**NB: A SEGUITO DI RIUNIONE PROCEDURE R.G.E. NN.RI 128/2023 E 49/2024, LA QUOTA DI VENDITA DEL SUBALTERNO N.3 E' PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'.**

La documentazione allegata all'istanza di vendita e presente nel fascicolo telematico dedicato alla procedura è la seguente:

- ✓ Nota di iscrizione a ruolo;
- ✓ Procura generale alle liti del \_\_\_\_\_ delega d. \_\_\_\_\_ §;
- ✓ Atto di pignoramento immobiliare notificato il \_\_\_\_\_ : restituito \_\_\_\_\_
- ✓ Atto di precetto notificato in data \_\_\_\_\_
- ✓ Titolo (Sentenza \_\_\_\_\_ omissis\*\*\*), con pedissequo atto di precetto notificati in data \_\_\_\_\_
- ✓ Certificato anagrafico a carico dell'esecutato aggiornato al \_\_\_\_\_
- ✓ Atto con il quale la \*\*\*OMISSIS\*\*\* - Società di capitali \*\*\*omissis\*\*\* notificava al comproprietario, Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\* (TE) il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, il \_\_\_\_\_ avviso e decreto di fissazione udienza.

In data 16/10/2023 la \*\*\*omissis\*\*\* e la \*\*\*OMISSIS\*\*\* intervengono nel procedimento esecutivo avviato dal creditore procedente, al fine di partecipare alla ripartizione del ricavato dalla vendita dei beni pignorati in misura proporzionale al credito di ciascuno.

#### **UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI PROCEDURA (FABBRICATI)**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, catastalmente identificate al foglio 2, p.lla 166, subalterni 3-4-6-12-13-14, risultano parte costituente di un fabbricato di maggiore consistenza composto da n.3 piani fuori terra e un piano interrato oltre ampia corte esterna; quest'ultima è suddivisa in una porzione esclusiva al sub.4 mentre la restante parte, distinta al sub. 11, rappresenta un bene comune non censibile (B.C.N.C.) ai soli subalterni 3, 4, 12, 13 e 14.

Le restanti unità immobiliari costituenti il fabbricato principale e distinte al N.C.E.U. del Comune di Canzano (TE) al foglio 2, p.lla 166, subalterni n.8 e n.9, rispettivamente abitazione al piano primo e unità in corso di costruzione al piano secondo, non sono di proprietà dell'esecutato e pertanto restano escluse dalla procedura esecutiva.

Risulta invece bene comune non censibile a tutti i subalterni (inclusi quelli oggetto di pignoramento) il subalterno n.10, costituito dal vano scala principale e l'ascensore posti sul lato Ovest del fabbricato.

Il fabbricato principale originario è stato edificato nei primi anni '80; successivamente, nei primi anni '90 è stato oggetto di lavori di sopraelevazione ed ampliamento che hanno condotto all'attuale configurazione architettonica; le strutture portanti sono costituite da telai in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e tamponature in laterizio forato.

Il tutto come dettagliatamente riportato negli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

**BENE 1 - Immobile distinto al foglio 2, p.lla 166, subalterno 3 - piano S1-T:**

Il subalterno n.3, con categoria catastale C/6 è costituito da un locale rimessa, da n.2 portici posti al piano seminterrato, da n.3 portici e una terrazza ubicati al piano terra.

Il collegamento è assicurato dalla presenza di n.2 scalinate esterne, ricomprese all'interno del suddetto subalterno, la prima posta sul lato nord-ovest e la seconda posta sul lato nord-est in adiacenza con il locale rimessa.

La porzione di portico ubicata al piano terra, sul lato sud, è collegata senza soluzione di continuità con l'adiacente subalterno 4, descritto in seguito.

**PROPRIETA':**

- diritto di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Teramo il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per 1/2 quote provvisorie da definire con atto legale;
- diritto di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Teramo il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per quota pari a 1/2.

**CONFINI:**

- area di corte esterna distinta al sub. 11 (B.C.N.C. ai sub 3, 4, 12, 13 e 14) a nord-sud-est;
- sub.14 (oggetto di procedura) a nord-sud-est;

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:**

Il locale rimessa è costituito da pareti perimetrali in c.a., pavimentazione in piastrelle di graniglia di marmo, infissi in alluminio anodizzato, illuminazione in lampade al neon.

Il solaio di copertura, pur non necessitando di interventi immediati di manutenzione straordinaria, presenta infiltrazioni d'acqua.

**BENE 2 - Immobile distinto al foglio 2, p.lla 166, subalterno 4 - piano T:**

Il subalterno n.4, di categoria catastale C/7, rappresenta la restante parte del portico posto sul lato sud al piano terra contraddistinto al sub.3, oltre ad un'area esclusiva di circa 430 mq adiacente allo spigolo sud-ovest del fabbricato principale con estensione verso nord fino alla scala principale contraddistinta al sub. 10.

Sull'area esclusiva di pertinenza del subalterno n.4 è presente un muro di recinzione in direzione est-ovest adiacente ai pilastri del portico.

**PROPRIETA':**

- diritto di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Teramo il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per 1/2 quote provvisorie da definire con atto legale;
- diritto di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\* (TE) il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per 1/2 quote provvisorie da definire con atto legale.

**CONFINI:**

- est: sub.10 (B.C.N.C. a tutti i sub.), sub.6, sub. 3, sub. 11(B.C.N.C. ai sub 3, 4, 12 , 13 e 14);
- sud: particella 380 (altra proprietà);
- ovest: via Caravaggio;
- nord: sub.6, sub.10 (B.C.N.C. a tutti i sub.), sub. 11(B.C.N.C. ai sub 3, 4, 12 , 13 e 14);

**BENE 3 - Immobile distinto al foglio 2, p.lla 166, subalterno 6 - piano T:**

Trattasi di locale di categoria catastale C/2 posto al piano terra in adiacenza al subalterno 4, con ingresso situato sul lato sud e costituito dai seguenti vani:

- ingresso;
- n.2 locali adibiti a fondaco;
- n.2 WC;
- n.1 anti-bagno;
- n.1 disimpegno;
- n.1 locale ripostiglio.

L'accesso all'unità immobiliare può avvenire solo attraversando il portico distinto al subalterno n.4; si terrà conto di tale circostanza al fine di definire in maniera opportuna i singoli lotti da destinare alla vendita.

**PROPRIETA':**

- diritto di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Teramo il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per 1/1;

**CONFINI:**

- est: sub. 14;
- sud: sub. 4;

- ovest: sub.4;
- nord: sub.10 (B.C.N.C. a tutti i sub.).

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:

I pavimenti interni sono realizzati in graniglia di marmo, le pareti divisorie tra i vari ambienti sono rivestite con intonaco civile e tinteggiatura al quarzo con colori chiari; gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio con oscuranti del tipo a persiana; le porte degli ambienti interni sono del tipo tamburato.

Le pareti di bagni e zona cucina sono rivestite per una altezza di 2,00 m da piastrelle in ceramica. Le finiture sono di scarsa qualità. Si rileva presenza di impianto di emissione composto da radiatori in ghisa collegati ad un generatore di calore marca Lamborghini modello Super Prex 90 dismesso. Lo stesso generatore alimentava anche l'impianto di emissione del subalterno 13.

Lo stato manutentivo delle finiture non necessita di interventi immediati, ma risulta mediocre.

#### **BENE 4 - Immobile distinto al foglio 2, p.lla 166, subalterno 12 - piano S1:**

Appartamento sito al piano seminterrato di categoria catastale A/2, cui si accede direttamente dal portico (sub. 3) posto sul lato nord del fabbricato principale; anche in questo caso l'ingresso dell'unità immobiliare può avvenire solo attraversando una porzione di portico facente parte di altra unità immobiliare oggetto di procedura, pertanto di tale circostanza si terrà conto nei paragrafi successivi in fase di divisione dei lotti del compendio.

L'immobile è costituito dai seguenti vani:

- Ingresso;
- Cucina;
- Camera;
- W.C..

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato; quest'ultimo durante il sopralluogo ha avanzato richiesta di occupazione temporanea fino all'emissione del decreto di trasferimento.

#### PROPRIETA':

- diritto di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Teramo il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per 1/1;

#### CONFINI:

- est: sub. 13;
- sud: sub. 10 (B.C.N.C. a tutti i sub.), sub. 13;
- ovest: sub. 10 (B.C.N.C. a tutti i sub.), sub. 11(B.C.N.C. ai sub 3, 4, 12, 13 e 14);
- nord: sub.3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:

I pavimenti interni sono realizzati in piastrelle di cotto, le pareti divisorie tra i vari ambienti sono rivestite con rivestite con listellatura in legno; gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e con oscuranti del tipo a persiana; il portoncino d'ingresso all'appartamento non è del tipo blindato; le porte degli ambienti interni sono del tipo tamburato.

Le pareti di bagni e zona cucina sono rivestite per una altezza di 2,00 m da piastrelle in ceramica. Le finiture sono in buono stato di conservazione, di media qualità e non necessitano di interventi di ripristino o di manutenzione straordinaria. L'impianto elettrico è sottotraccia; è presente un camino a legna con bocchette d'aria canalizzate mentre per la produzione di acs è installato un piccolo boiler elettrico.

BENE 5 - Immobile distinto al foglio 2, p.lla 166, subalterno 13 piano S1:

L'immobile in oggetto, di categoria catastale C/6, occupa la quasi totalità del piano seminterrato ed è rappresentato da un'ampia rimessa alla quale è possibile accedere sia dalla scala principale (B.C.N.C. - sub.10) sia dall'ingresso carrabile e pedonale posto sul lato est; all'interno del locale rimessa sono presenti anche n.2 ripostigli; parte integrante del subalterno in oggetto è il locale tecnico (indicato come locale caldaia nella planimetria catastale) posto sul lato est e con ingresso indipendente. E' inoltre presente un ulteriore locale posto in adiacenza al vano scala;

PROPRIETA':

- diritto di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Teramo il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per 1/1;

CONFINI:

- est: sub. 3, sub. 11(B.C.N.C. ai sub 3, 4, 12 , 13 e 14);
- sud: sub. 11(B.C.N.C. ai sub 3, 4, 12 , 13 e 14), sub.3, sub.4;
- ovest: sub. 10 (B.C.N.C. a tutti i sub.), sub. 12, sub.4;
- nord: sub.3, sub.12, sub. 11(B.C.N.C. ai sub 3, 4, 12 , 13 e 14).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:

Le pareti divisorie tra i vari ambienti sono rivestite con intonaco civile e tinteggiatura al quarzo di colore bianco; gli infissi esterni del locale rimessa sono in alluminio, il portone industriale d'ingresso è del tipo a scorrimento in lamiera e poliuretano.

Il locale in adiacenza al vano scala presenta caratteristiche costruttive più rifinite, simili ad una taverna; in particolare si riscontra presenza di alcune pareti con rivestimento in listelli di legno e pavimentazione in piastrelle di gres.

Si rileva presenza di impianto di emissione composto da fancoil a soffitto collegati ad un generatore di calore marca Lamborghini modello Super Prex 90 dismesso.

**BENE 6 - Immobile distinto al foglio 2, p.lla 166, subalterno 14 piano T:**

Trattasi di un ampio locale magazzino di categoria catastale C/2 posto al piano terra attualmente oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per modifiche interne ed esterne non assentiti.

L'immobile dispone di un ingresso sul lato sud, due ingressi sul lato nord oltre al collegamento diretto con scala e ascensore (sub.10 - B.C.N.C. a tutti i sub. componenti il fabbricato principale di maggiore consistenza). Gli accessi lato nord-sud possono avvenire solo attraverso il portico distinto al subalterno n.3, anch'esso oggetto di procedura.

**PROPRIETA':**

- diritto di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Teramo il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per 1/1;

**CONFINI:**

- est: sub. 3;
- sud: sub. 3, sub.4;
- ovest: sub. 10 (B.C.N.C. a tutti i sub.), sub.6, sub. 11 (B.C.N.C. ai sub 3, 4, 12 , 13 e 14);
- nord: sub. 10 (B.C.N.C. a tutti i sub.)

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:**

Il locale si presenta in discrete condizioni, ma come anticipato, è attualmente oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che ne hanno variato la distribuzione interna. Le pareti divisorie sono in cartongesso, la pavimentazione del vano principale è costituita da piastrelle in gres mentre in alcuni locali è stato realizzato un massetto grezzo; infissi, persiane e porte di ingresso sono in legno. Sul lato sud è inoltre presente un ampio infisso scorrevole in alluminio.

Dovranno essere oggetto di completamento gli impianti elettrici, idrici e termici.

Risultano parte costituente del fabbricato principale i seguenti immobili:

- abitazione sita al piano primo e distinta al N.C.E.U. del Comune di Canzano (TE) al foglio 2, p.lla 166, subalterno 8, categoria A/2 (esclusa dalla procedura - altra proprietà);
- unità in corso di costruzione sita al piano secondo e distinta al N.C.E.U. del Comune di Canzano al foglio 2, p.lla 166, subalterno 9, categoria F/3 (esclusa dalla procedura - altra proprietà);
- bene comune non censibile a tutti i subalterni rappresentato da vano scala e ascensore ai piani 1S-T-1-2 e distinto al N.C.E.U. del Comune di Canzano al foglio 2, p.lla 166, subalterno 10;
- area esterna (B.C.N.C. ai soli subalterni 3,4,12,13,14) distinto al N.C.E.U. del Comune di Canzano al foglio 2, p.lla 166, subalterno 11.

Nella tabella successiva si riporta l'elenco delle unità immobiliari componenti il fabbricato principale di maggiore consistenza, specificando le effettive quote di proprietà dell'esecutato, quelle oggetto di procedura esecutiva e quelle escluse:

IMMOBILI						
Tipologia	Ubicazione	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	OGGETTO DI PROCEDURA
Immobile sito in Canzano (TE) - piano S1-T	Via Caravaggio n.3 - Canzano (TE)	2	166	3	C/6	<b>OGGETTO DI PROCEDURA PER QUOTA di proprietà pari a 1/1</b> <b>A SEGUITO DI RIUNIONE PROCEDURE R.G.E. NN.RI 128/2023 E 49/2024</b> Proprietà attuale: - ***omissis*** per 1/2 in quote provvisorie da definire con atto legale; - ***omissis*** per 1/2 da atto di donazione Repertorio ? Raccolta n. _____
Immobile sito in Canzano (TE) - piano T	Via Caravaggio n.5 - Canzano (TE)	2	166	4	C/7	<b>OGGETTO DI PROCEDURA PER QUOTA di proprietà pari a 1/2</b> Proprietà attuale: - ***omissis*** per 1/2 in quote provvisorie da definire con atto legale; - ***omissis*** per 1/2 in quote provvisorie da definire con atto legale;
Immobile sito in Canzano (TE) - piano T	Via Caravaggio n.5 - Canzano (TE)	2	166	6	C/2	<b>OGGETTO DI PROCEDURA PER QUOTA di proprietà pari a 1/1</b> Proprietà attuale: - ***omissis*** per quota di proprietà pari a 1/1;
	Via Caravaggio n.3 - Canzano (TE)					
	Via Caravaggio n.5 - Canzano (TE)					
B.C.N.C. A TUTTI I SUB (SCALE E ASCENSORE)	Via Caravaggio n.3 - Canzano (TE)	2	166	10	-	<b>B.C.N.C. A TUTTI I SUBALTERNI (compresi quelli inclusi dalla procedura)</b>
B.C.N.C. AI SUB 3, 4, 12, 13 E 14 (AREA ESTERNA)	Via Caravaggio n.3 - Canzano (TE)	2	166	11	-	<b>B.C.N.C. AI SUBALTERNI 3,4,12,13 E 14 (oggetto di procedura)</b>
Immobile sito in Canzano (TE) - piano S1	Via Caravaggio n.3 - Canzano (TE)	2	166	12	A/2	<b>OGGETTO DI PROCEDURA PER QUOTA di proprietà pari a 1/1</b> Proprietà attuale: - ***omissis*** per quota di proprietà pari a 1/1;
Immobile sito in Canzano (TE), piano S1	Via Caravaggio n.3 - Canzano (TE)	2	166	13	C/6	<b>OGGETTO DI PROCEDURA PER QUOTA di proprietà pari a 1/1</b> Proprietà attuale: - ***omissis*** per quota di proprietà pari a 1/1;
Immobile sito in Canzano (TE), piano T	Via Caravaggio n.3 - Canzano (TE)	2	166	14	C/2	<b>OGGETTO DI PROCEDURA PER QUOTA di proprietà pari a 1/1</b> Proprietà attuale: - ***omissis*** per quota di proprietà pari a 1/1;

**TERRENI OGGETTO DI PROCEDURA**

Oltre alle unità immobiliari descritte, sono oggetto di procedura esecutiva anche due appezzamenti di terreno adiacenti alla particella n.166 sulla quale insiste il fabbricato principale di cui le unità immobiliari sopra descritte sono parti costituenti.

**BENE 7 - Terreno sito in Canzano (TE) e censito nel N.C.T. di detto Comune al foglio 2, p.lla 164**

L'area in oggetto, di forma trapezoidale, confina a sud con la particella n.166, a est con via Gian Lorenzo Bernini e ad ovest con via Caravaggio.

L'appezzamento ha estensione pari a 1.810 mq, qualità seminativo, cl. 3, Reddito Dominicale €. 5,61 e Reddito Agrario €. 6,08; la perimetrazione dell'area è rappresentata da un muro in calcestruzzo armato lungo via Bernini e da un muro in blocchi di calcestruzzo sormontati da rete metallica lungo via Caravaggio. Il confine di proprietà con la particella n.166, posta a sud, è materializzato da un muretto costeggiante l'ingresso carrabile all'adiacente particella n.166.

Si segnala la presenza di un gazebo costituito da colonne tubolari in acciaio e copertura in legno non autorizzata.

**PROPRIETA':**

- diritto di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Teramo il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per 1/1;

**CONFINI:**

- Est

- Sud

- Ovest

**BENE 8 - Terreno sito in Canzano (TE) e censito nel N.C.T. di detto Comune al foglio 2, p.lla 41**

Detto appezzamento di terreno, di forma allungata, si estende longitudinalmente da sud verso nord costeggiando via Gian Lorenzo Bernini ad est (a mezzo particella n.185) e le particelle n.166 e n.164 verso ovest.

L'area ha estensione pari a 1.180 mq, qualità seminativo, cl. 2, Reddito Dominicale € 4,88 e Reddito Agrario €. 4,88; i confini di proprietà verso la pubblica via posta ad est sono rappresentati da un muro perimetrale in calcestruzzo armato e da una staccionata in legno mentre non risultano materializzati i confini di proprietà con le adiacenti particelle

Ricade all'interno di suddetta particella la rampa carrabile che collega i terreni con la particella n.166.

**PROPRIETA':**

- diritto di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Teramo il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, per 1/1;

**CONFINI:**

- est: p

- sud: p

- ov: p

- nord: p

TERRENI			
Tipologia	Foglio	P.Illa	Quota
Terreno sito in Canzano (TE), qualità seminativo di classe 3 Superficie: 1.810 m <sup>2</sup>	2	164	1/1
Terreno sito in Canzano (TE), qualità seminativo di classe 2 Superficie: 1.180 m <sup>2</sup>	2	41	1/1

**PROVENIENZE VENTENNALI**

I cespiti oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato sig. \*\*\*omissis\*\*\* in virtù dei seguenti atti:

- a) Atto di donazione trascritto a Teramo il 11/03/2015, Reg. gen. ... - Reg. Part. ... Rep. ... con il quale la sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\* (madre dell'esecutato) nata a \*\*\*omissis\*\*\* (FG) il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, in regime di separazione dei beni donava per quota di diritto di proprietà 1/1 in favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* (figlio) nato a Teramo il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\* la porzione di fabbricato sita nel Comune di Canzano (TE) alla località Sodere, via Caravaggio n.3, adibita a magazzino, ubicata al piano terra, di circa mq. 390 (metri quadrati trecentonovanta), a confine con corte comune a tutti i lati, con proprietà del sig. \*\*\*omissis\*\*\* (padre dell'esecutato) e distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 2 particella n. 166 sub 1, categoria C/2, classe 1, mq. 390 - rendita catastale Euro 503,54 - contrada Sodere snc, piano terra.

In data 28/05/2015 la soppressione del subalterno n.1 ha originato il subalterno n.6 (oggetto di pignoramento) e il subalterno n.7 (DIVISIONE del 28/05/2015 Prat. ... dal ...); a sua volta la soppressione del subalterno n.7 in data 01/08/2021 (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/08/2021 Pratica n. ... in atti dal 02/08/2021 LOCALE PER ARTI E MESTIERI-MAGAZZINO n. ... ha generato l'attuale subalterno n.14 (oggetto di pignoramento).

L'originario subalterno n.1 (Foglio 2, p.lla 43, sub.1) pervenne alla sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\* da atto di compravendita a rogito Notaio ... del 13/07/1985, trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo ai numeri ... con tale atto, il sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, vendeva alla sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\* una porzione del fabbricato di maggiori dimensioni

sito in Canzano, Fraz. Sodere, e precisamente l'intero piano terra rialzato comprendente ampio locale ad uso laboratorio artigianale, ufficio, locale esposizione, vano scala, W.C., ingresso, disimpegno, due spogliatoi, corridoio, sala mensa, due W.C., cucinino.

b) Atto di donazione trascritto a Teramo l. 11/01/1978, Reg. gen. n. 1000 - Reg. Par. n. 1000, Rep. n. 1000.

con il quale il sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* (padre dell'esecutato) nato a \*\*\*omissis\*\*\* (TE) il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, in regime di separazione dei beni donava i seguenti beni:

- diritti pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero sulla porzione di fabbricato sita nel Comune di Canzano (TE) alla località Sodere, via Caravaggio n.3, composta da una rimessa e un portico al piano seminterrato, terrazzo e due portici al piano terra, distinta al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 2 particella n. 166 sub 3, categoria C/6, classe 1, mq. 117 - rendita catastale Euro 114,81 - via Caravaggio n.3, piani S1-T;

- porzione di fabbricato sita nel Comune di Canzano (TE) alla località Sodere, via Caravaggio n.3, ubicata al piano seminterrato, composta da quattro rimesse, quattro ripostigli e un locale centrale termica, contigua alla porzione di fabbricato di cui sopra a confine con via Caravaggio, area esterna a più lati, distinta al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 2 particella n. 166 sub 5, categoria C/6, classe 1, mq. 333 - rendita catastale Euro 326,76 - via Caravaggio n. 3, piano S1;

- appezzamento di terreno sito ove sopra, esteso circa are 29.90 (are ventinove e centiare novanta), a confine con strada Provinciale, via Caravaggio, area esterna del fabbricato di cui sono parti le porzioni immobiliari sopra descritte, salvo altri.

Tali terreni risultano distinti al N.C.T. del predetto Comune al foglio 2 particelle n. 41 di are 11.80, n. 164 di are 18.10, e così in totale are 29.90, R.D. Euro 10,49 R.A. Euro 10,96.

In data 09/12/2020 la soppressione del subalterno n.5 ha originato i subalterni n.12 e n.13, entrambi oggetto di pignoramento (VARIAZIONE de *.....* *atica n. .... n atti dal 16* FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE n. 40/TT.1/1978).

Il subalterno n.5 è stato originato, congiuntamente al subalterno n.8 (escluso dalla procedura), dalla soppressione del subalterno n.2 della particella 166, a sua volta generato dalla soppressione della particella 43, subalterno 2.

Al sig. \*\*\*omissis\*\*\* gli immobili di cui sopra pervennero in dipendenza di nuova costruzione realizzata su terreni acquistati in forza degli atti di compravendita a rogito del Notaio Costantini Dottor Andrea di Teramo rispettivamente:

- in data 15/12/1977, rep. n. 13882, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 12/01/1978 ai n.ri 367/269 con il quale il sig. \*\*\*omissis\*\*\* acquistava dal sig.

\*\*\*omissis\*\*\* C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Teramo il 02/01/1935 e dalla sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* in

\*\*\*omissis\*\*\* C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nata a \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*) il 17/07/1942, l'appezzamento di terreno dell'estensione 74 are e 15 centiare sito in Canzano (TE) in contrada Sodere e distinto al N.C.T. dello stesso Comune al Foglio 2, particella 43/b;

- in data 21/03/2015, rep. n. [redacted] trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il [redacted] terreno distinto al N.C.T. *particella 41*);
- in data 1 [redacted] rep. n. [redacted] iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il [redacted] n. [redacted], con il quale il sig. \*\*\*omissis\*\*\* acquistava dal sig. \*\*\*omissis\*\*\* C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a Teramo il 02/01/1935 e dalla sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* in \*\*\*omissis\*\*\* C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nata a \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*) il [redacted] appezzamento di terreno dell'estensione 10 are e 80 centiare sito in Canzano (TE) in contrada Sodere e distinto al N.C.T. dello stesso Comune al Foglio 2, particella 43 (ex 43/a);

Alla luce di quanto riportato si può concludere che vi è continuità nelle provenienze ventennali dei cespiti. Tutti gli atti citati vengono allegati alla presente perizia (*ALLEGATO N.1*).

#### Precisazioni sulle provenienze ventennali

Si specifica che tutti i cespiti oggetto di pignoramento, fatta eccezione per l'immobile distinto al foglio 2, p.lla 166, subalterno 4 - piano T, sono pervenuti all'esecutato \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Teramo il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\* in virtù degli atti di donazione già descritti e di seguito nuovamente riportati:

- Atto di donazione trascritto a Teramo il 11/03/2015, Reg. gen. 3248 - Reg. Part. 2550, Rep. 128369/40654 del 09/03/2015 (donante: madre - donatario: figlio);
- Atto di donazione trascritto a Teramo il 26/10/2018, Reg. gen. 14866 - Reg. Part. 10330, Rep. 132813/43884 del 28/09/2018 (donante: padre - donatario: figlio).

I beni oggetto di espropriazione sono pervenuti al debitore esecutato in virtù dei due atti di donazione anteriori al pignoramento di anni 8 e di 5 anni. I donanti sono attualmente in vita.

Il pignoramento riguarda quindi beni pervenuti al debitore per atto di liberalità dei genitori. Nessun atto di liberalità risulta essere stato fatto nei confronti dell'altra figlia, discendente e quindi legittimaria ex art. 536 cpc, appartenente per legge alla categoria di eredi a cui è riservata una quota dell'asse ereditario.

Devono, quindi, tenersi in debita considerazione le problematiche derivanti dalla donazione inter vivos con riguardo alla circolazione dei beni immobili di provenienza donativa considerato che non si è ancora cristallizzato un orientamento giurisprudenziale pacifico.

Nel caso che ci occupa, si deve evidenziare come:

- i donanti risultano essere entrambi viventi;

- non risultano decorsi i termini di legge per la tutela del legittimario.

Ne consegue che sebbene l'art. 2652, n. 8 c.c. tutela l'aggiudicatario nel caso in cui il pignoramento sia stato trascritto in data anteriore rispetto alla domanda dell'erede legittimo, quest'ultimo non sempre soccombe rispetto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti in quanto l'art. 2915, secondo comma, c.c. va letto insieme alle previsioni di cui agli artt. 2652 e 2653 c.c. le quali contengono diverse ipotesi in cui il fattore tempo non è elemento sufficiente per dirimere il conflitto.

Nei passaggi di proprietà per donazione il legislatore ha inteso tutelare talune categorie di eredi, riservando loro una quota dell'asse ereditario, a prescindere dalle determinazioni volitive del de cuius.

La protezione di cui questi soggetti godono non opera solo nell'ambito dei trasferimenti mortis causa, ma spiega i suoi effetti anche nei negozi a titolo donativo.

Tra le eventuali azioni di protezione potrebbe palesarsi l'eventualità di una azione di riduzione, disciplinata dagli artt. 553 e ss c.c. (azione personale che rende inefficaci le donazioni o le disposizioni testamentarie compiute dal de cuius in pregiudizio delle ragioni del legittimario) volta ad ottenere la pronuncia di una sentenza dichiarativa della inefficacia delle disposizioni delle donazioni che contengano disposizioni lesive della quota di legittima. Le donazioni sono colpite partendo dalla più recente alla più anteriori; legata all'azione di riduzione è quella di restituzione, in forza della quale il legittimario leso ottiene la concreta restituzione del bene donato.

In forza di questo intervento normativo, l'art. 561 c.c. dispone che se l'azione di riduzione viene esperita decorsi venti anni dalla trascrizione della donazione, i vincoli eventualmente iscritti medio tempore sul bene conservano la loro efficacia.

Infatti, nel caso in cui ad un legittimario venisse lesa, a seguito di atto di donazione, la propria quota legittima, quest'ultimo potrebbe esperire un'azione di riduzione (nei tempi previsti dalla legge) nei confronti del donatario (che nella fattispecie coincide con l'esecutato); se il patrimonio del donatario risultasse incapiante per la quota legittima spettante al legittimario, quest'ultimo potrebbe chiedere ed eventualmente ottenere la restituzione del bene dal terzo acquirente (aggiudicatario); quest'ultimo potrà soltanto rivalersi sul donatario.

Va comunque osservato che, sebbene un risalente orientamento della giurisprudenza di legittimità (*Cass., 5 dicembre 1968, n. 3896*) abbia affermato che nel caso in cui il bene donato sia stato pignorato i coeredi legittimari potrebbero chiedere la riduzione della liberalità e la reintegrazione della quota di riserva col mezzo dell'opposizione di terzo all'esecuzione, facendola valere nei confronti creditore precedente e quindi anche nei confronti dell'aggiudicatario, altra dottrina afferma che l'art. 563 c.c., circoscriverebbe la esperibilità del rimedio della riduzione nei soli confronti di coloro ai quali il bene sia stato alienato dal donatario, e tale non sarebbe l'aggiudicatario, il quale diviene proprietario del bene in forza di un trasferimento coattivo dell'immobile, e non negoziale.

Si specifica che per i beni di provenienza donativa l'azione del legittimario deve in ogni caso essere avviata nel termine di 20 anni dalla trascrizione della donazione.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023 e 16/10/2023 (ALLEGATO N.2), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili;**

Trascritto a Teramo il

Reg. gen. - Reg. Part.

Numero Repertorio

A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*;

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Teramo il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*;

Unità negoziale n.1: N.C.E.U. Comune di Canzano - Foglio 2, P.Illa 166, Subalterni 3 e 4;

Unità negoziale n.2: N.C.E.U. Comune di Canzano - Foglio 2, P.Illa 166, Subalterni 6,12,13,14; N.C.T. Comune di Canzano Foglio 2, P.Illa 41 e P.Illa 164.

Quote: unità neg. n.1 - Quota diritto di proprietà pari a 1/2; unità neg. n.2 - Quota diritto di proprietà pari a 1/1;

- **Atto tra vivi - Donazione accettata;**

Rogante:

Trascritto a Teramo il

Reg. gen. - Reg. Part.

Numero Repertorio

A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Teramo il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*;

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\* (TE) il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*;

Unità negoziale n.1: N.C.E.U. Comune di Canzano - Foglio 2, P.Illa 166, Subalterno 3;

Unità negoziale n.1: N.C.E.U. Comune di Canzano - Foglio 2, P.Illa 166, Subalterno 5;

Quote: unità neg. n.1 - Quota diritto di proprietà pari a 1/2 (regime separazione di beni); unità neg. n.2 - quota diritto di proprietà pari a 1/1 (regime separazione di beni);

**• Atto tra vivi – Donazione accettata;**

Rogante: N

Trascritto a Teramo i

Reg. gen - reg. Par

Numero Repertorio

A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Teramo il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*;

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*;

Unità negoziale n.1: N.C.E.U. Comune di Canzano - Foglio 2, P.lla 166, Subalterno 1;

Quote: unità neg. n.1 – Quota diritto di proprietà pari a 1/1 (regime separazione di beni).

**PARTI COMUNI**

Il fabbricato di maggiore consistenza, cui le unità immobiliari sono parte costituente, può configurarsi, stante la presenza di più proprietari come "condominio minimo"; pertanto, per la definizione delle parti comuni si rimanda all'Art.1117 c.c..

Si segnala la presenza di due beni comuni non censibili (B.C.N.C.) collegati ai cespiti oggetto di procedura; la disciplina relativa a questi beni è stabilita dalla circolare n. 2/84 del 1984 che li definisce come porzioni di fabbricato che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni almeno a due unità immobiliari urbane. Nel caso in esame sono:

- Vano scala e ascensore distinto al Foglio 2, P.lla 166, subalterno 10 – B.C.N.C. a tutti i subalterni componenti la particella 166;
- Area esterna distinta al Foglio 2, P.lla 166, subalterno 11 - B.C.N.C. ai soli subalterni 3, 4, 12, 13 e 14.

**PRESENZA SERVITÙ**

Dall'esame degli atti di provenienza ultraventennali relativi agli immobili ed ai terreni oggetto di pignoramento è stato riscontrato quanto segue:

- nell'atto di compravendita del 15/12/1977, a rogito del Notaio Teramo, rep. n. 13882, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 12/01/1978 ai n.ri 367/269 in virtù del quale il sig. \*\*\*omissis\*\*\* (padre dell'esecutato) acquistava dai sig.ri \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* in \*\*\*omissis\*\*\* l'appezzamento di terreno dell'estensione 74 are e 15 centiare sito in Canzano (TE) in contrada Sodere e distinto al N.C.T. dello stesso Comune al Foglio 2, particella 43/b, è riportato "*...in dipendenza della vendita in oggetto viene espressamente costituita a carico della residua proprietà dei venditori confinante con strada provinciale per Canzano a due lati, Rocci Cesare, Fiume Tordino, Di Francesco Elia e coniugi Monti-Nicolucci, salvo altri ed a favore del terreno oggetto alla vendita medesima, una servitù perpetua di passaggio con linee aeree o interrato di condotte elettriche, idriche, di gas fognanti, su una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 10 (metri lineari dieci), a confine con la strada provinciale per tutta la lunghezza di detto confine, nonché una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio e con qualsiasi mezzo sulla striscia di terreno di*

proprietà dei venditori ubicata lungo il lato Sud-Est della striscia vicinale per Colle Isotra lungo tutto il confine Nord-Ovest del fondo dominante". Tali servitù consentivano l'accesso al fondo dominante (part.lla 43/b) dalla strada Provinciale e dalla strada comunale. Attualmente la prima servitù insiste sulle particelle 41 e 185 (esclusa dalla procedura); la seconda sulle particelle 164 e 166.

- nell'atto di compravendita a rogito Notaio ...amo in data 10/07/... trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo ai numeri ... nel quale il sig. \*\*\*omissis\*\*\* vendeva alla sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* una porzione del fabbricato di maggiori dimensioni sito in Canzano, Fraz. Sodere, e precisamente l'intero piano terra rialzato comprendente ampio locale ad uso laboratorio artigianale, ufficio, locale esposizione, vano scala, W.C., ingresso, disimpegno, due spogliatoi, corridoio, sala mensa, due W.C., cucinino., successivamente distinto al N.C.E.U. (Foglio 2, p.lla 43, sub.1), è riportato " ...per l'accesso ed il migliore disimpegno della porzione di fabbricato oggetto di trasferimento di cui si tratta ed in favore della stessa, \*\*\*omissis\*\*\* ha costituito servitù prediale perpetua di passaggio da esercitarsi sia a piedi e sia con mezzi motorizzati sulla striscia di terreno della larghezza costante di ml. 5 (metri lineari cinque) che, partendo dalla strada comunale e compiendo un percorso rettilineo, in direzione nord-sud, va a raggiungere la scalinata di accesso al laboratorio. Detta servitù grava sul terreno di proprietà del cedente distinto nel N.C.T. al foglio 164 (ex 164/a) e 166 (ex 164/b)".

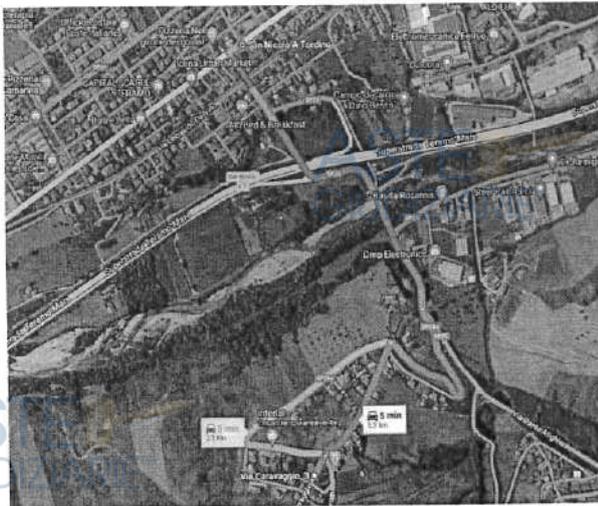
ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RISPOSTA QUESITO N.2**

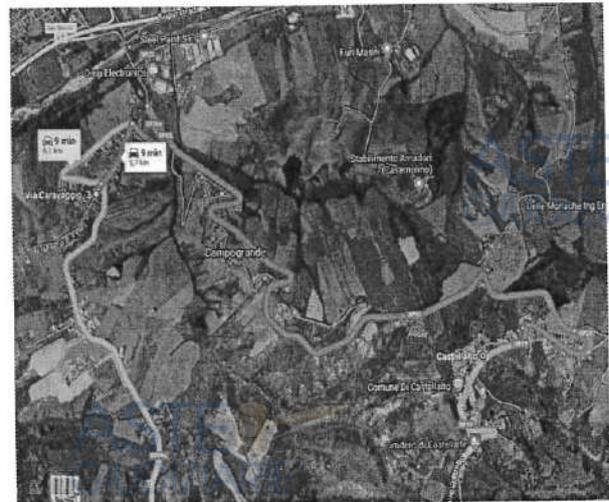
*Redigere adeguato corredo video-fotografico dell'interno e dell'esterno, predisponendo mappa di geo localizzazione al fine di esplicitare correttamente l'ubicazione, specificando altresì la distanza dei principali servizi essenziali (trasporti, ospedali, scuole, farmacie, siti di interesse turistico, etc.);*

In fase di primo sopralluogo presso i cespiti oggetto di procedura, oltre alle indispensabili operazioni peritali, è stato redatto un dettagliato report video-fotografico al fine di individuare in modo inequivocabile i beni oggetto di pignoramento; per la consultazione della documentazione prodotta si rimanda all'ALLEGATO N.13.

Si riporta in seguito estratto aerofotogrammetrico (fonte Google Maps - Sviluppatore Google LLC) con la geo localizzazione degli immobili e dei terreni in oggetto e la distanza degli stessi dai principali servizi essenziali presenti in zona.



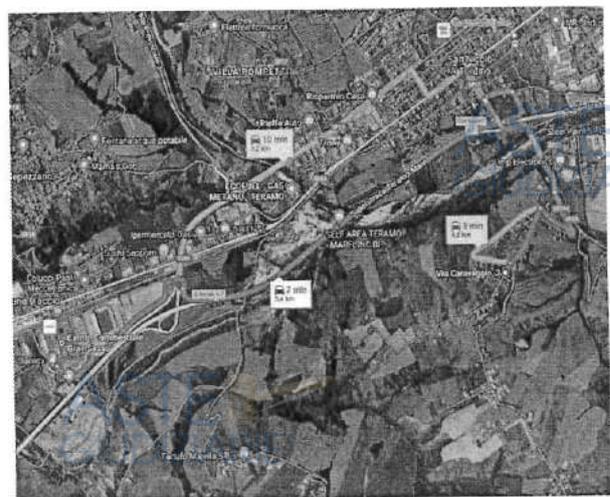
Distanza da Fraz. S. Nicolò a Tordino (2 km)



Distanza da Castellalto (6 km)



Distanza da Canzano (7,2 km)



Distanza da Centro comm. Gran Sasso (5,4 km)

Gli immobili ed i terreni oggetto di procedura, se pur ricadenti nel Comune di Canzano risultano più vicini alla Frazione di S. Nicolò a Tordino (TE) ed al Comune di Castellalto (TE), rispettivamente posti a circa 2 km e 6 km; il centro storico di Canzano (TE), ospitante il Municipio, l'ufficio postale, la farmacia, la scuola primaria, media e ulteriori servizi demografici, risulta invece ubicato ad una distanza di circa 7,2 km.

Da segnalare la vicinanza della Superstrada Teramo-Mare, posta a circa 3 km, che garantisce il collegamento con il capoluogo di Provincia (11 km circa), le principali località turistiche costiere e il centro commerciale Gran Sasso (5,4 km circa).

### **RISPOSTA QUESITO N.3**

*Valutare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altri tipo (es. contratti di comodato, leasing o di diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, in caso di separazione tra i coniugi, eventuale assegnazione dell'immobile al coniuge non fallito, ancorché non trascritto etc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno), il corrispettivo (se aggiornabile o meno) ed allegando tutti documenti rinvenuti;*

A seguito di ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Teramo in data 11/10/2023 e 16/10/2023 (ALLEGATO N.2) sugli immobili e terreni oggetto di procedura esecutiva, non sono state rilevate trascrizioni relative a contratti di locazione, comodato o leasing.

Non si rilevano inoltre diritti di abitazione, provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio poiché l'esecutato, come dimostrato dal certificato di stato civile (ALLEGATO N.4), risulta celibe.

### **RISPOSTA QUESITO N.4**

*Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali di ciascun lotto;*

Partendo da una dettagliata analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione e valutando accuratamente la loro consistenza ed indipendenza, nell'intento di perseguire il criterio del soddisfacimento della migliore appetibilità di mercato, a detta dello scrivente la vendita dovrà avvenire in singolo LOTTO.

Come riscontrabile dagli elaborati grafici (ALLEGATO N.5) e dalla documentazione fotografica (ALLEGATO N.13), le particelle 166, 164 e 41 risultano interconnesse tra loro e i confini delle stesse non completamente materializzati in loco. L'accesso al fabbricato principale da via Bernini avviene

attraverso una rampa carrabile che insiste su tutte e tre le particelle, pertanto la vendita separata potrebbe generare problematiche legate alla creazione di servitù di passaggio.

Inoltre, il fabbricato principale cui le unità immobiliari sono parte costituente è stato realizzato sfruttando la capacità edificatoria esprimibile dalle particelle 166 e 164.

Risulta evidente, inoltre, che una vendita in lotto separato della particella 41 sarebbe non appropriata, poiché quest'ultima, per forma, estensione, caratteristiche morfologiche e destinazione urbanistica (agricola), risulterebbe assolutamente inappetibile sul mercato se considerata singolarmente.

Anche per quanto riguarda i fabbricati oggetto di procedura, la suddivisione in lotti pregiudicherebbe l'eventuale appetibilità degli stessi in fase di vendita; infatti, non sono riscontrabili nel fabbricato principale le peculiarità che caratterizzano un immobile di tipo condominiale; in particolare, con riferimento agli accessi alle singole unità immobiliari, si riscontra quanto segue:

- al piano seminterrato l'ingresso principale del subalterno 12 è raggiungibile solo attraversando il portico distinto al subalterno 3;
- il subalterno 13 al piano seminterrato è direttamente collegato al subalterno 14 ubicato al piano terra da una scala interna;
- la suddivisione dei subalterni 3 e 4, nelle porzioni destinate a portico al piano terra, è fittizia poiché non materializzata in loco; trattasi effettivamente di un unico corpo di fabbrica senza soluzione di continuità;
- al piano terra l'ingresso principale del subalterno 6 è raggiungibile solo attraversando il portico distinto al subalterno 4.

Alla luce di quanto sopra riportato si può concludere che la suddivisione in lotti dei beni oggetto di procedura necessiterebbe di opere e produrrebbe minore appetibilità di mercato; pertanto, a detta dello scrivente la vendita dovrà avvenire in singolo lotto (LOTTO UNICO).

## RISPOSTA QUESITO N.5

*Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;*

Come constatato durante il sopralluogo effettuato in data 28/10/2023, le condizioni dei beni oggetto di espropriazione risultano discrete; non si ravvede necessità di interventi immediati volti al ripristino delle funzionalità cui sono destinati. L'eventuale futuro aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese al ripristino delle opere difformi rispetto agli ultimi titoli assentiti (si faccia riferimento a quanto di seguito riportato nella risposta al QUESITO N.7 ed al ripristino degli impianti idrici, termici ed elettrici relativamente ai subalterni 6, 13 e 14).

**RISPOSTA QUESITO N.6**

*Esprimere il proprio motivato parere, nel caso che alla procedura spetti solo una quota del bene, sulla sua comoda divisibilità ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3), predisponendo le necessarie indicazioni per consentire l'eventuale equa divisione giudiziale, non omettendo di informare se sulla rimanente quota del bene è in corso procedura esecutiva;*

Le quote di proprietà oggetto di espropriazione indicate nel pignoramento e nella successiva nota di trascrizione *Reg. gen. n. 11840, Reg. part. n. 8570 del 17.07.2023* fanno riferimento, per tutti i beni, ad eccezione di quelli distinti ai subalterni 3 e 4, all'intero (quota 1/1).

Relativamente agli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Canzano (TE) al foglio 2, p.lla 166, sub. 3 e sub.4, la quota di proprietà indicata nel pignoramento e nella successiva nota di trascrizione è pari a 1/2.

Per quanto concerne l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Canzano (TE) al foglio 2, p.lla 166, sub. 3, la quota di proprietà indicata nel pignoramento, nella successiva nota di trascrizione *Reg. gen. n. 11840, Reg. part. n. 8570 del 17.07.2023* e nella certificazione notarile redatta in data 21.07.2023 dal Notaio Dott. Alessandro Adami, risulta errata poiché, secondo quanto potuto riscontrare dallo scrivente a seguito di ispezioni ipotecarie, ipocatastali e dalla consultazione degli atti di provenienza, le esatte quote di proprietà del suddetto subalterno n.3 sono:

- diritto di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per 1/2 quote provvisorie da definire con atto legale;
- diritto di proprietà del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per la restante quota pari a 1/2.

La prima quota provvisoria pari a 1/2 da definire con atto legale spetta all'esecutato poiché il subalterno n.3 è stato originariamente edificato su un'area di corte comune; la seconda quota di proprietà pari a 1/2 è pervenuta all'esecutato in forza dell'atto di donazione trascritto a Teramo il 26/10/2018, *Reg. gen. 14866 - Reg. Part. 10330, Rep. 132813/43884 del 28/09/2018*; pertanto l'esecutato risulta attualmente unico proprietario per quota pari all'intero (1/1) del subalterno n.3, ma oggetto di vendita forzata resterà solo la quota indicata nel pignoramento e nella successiva nota (quota di proprietà pari a 1/2).

In relazione invece all'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Canzano (TE) al foglio 2, p.lla 166, sub. 4, resterà esclusa dalla vendita la restante quota di proprietà dello stesso, pari ad un mezzo, attualmente intestata al sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\* (TE) il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\* (padre dell'esecutato).

A detta dello scrivente, data la natura dei beni indivisi (sub.3 e sub.4), non risulta possibile procedere alla separazione materiale dell'intero e pertanto si dovrà procedere alienazione separata della quote così come riportate nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso; un'eventuale divisione fisica comporterebbe infatti, da una parte la realizzazione di opere proporzionalmente onerose in relazione al valore dei beni in questione e dall'altra una perdita di funzionalità degli stessi (si pensi ad esempio alla divisione della rimessa al piano interrato con conseguente diminuzione dello spazio di manovra

dei mezzi e la difficoltà di realizzazione di un doppio accesso carrabile o alla ipotetica suddivisione dei porticati e dei terrazzi al piano seminterrato ed al piano terra che limiterebbero la percorribilità degli stessi).

**NB: A SEGUITO DI RIUNIONE PROCEDURE R.G.E. NN.RI 128/2023 E 49/2024, LA QUOTA DI VENDITA DEL SUBALTERNO N.3 E' PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'.**

## **RISPOSTA QUESITO N.7**

***Redigere piante planimetriche per i fabbricati e specificare la condizione di conformità (o non conformità) edilizia, catastale, urbanistica;***

In data 28/10/2023, in fase di sopralluogo, è stato eseguito dettagliato rilievo planimetrico dei beni oggetto di procedura; le misurazioni effettuate hanno permesso di redigere gli elaborati grafici con evidenza delle eventuali difformità riscontrate in loco in relazione agli ultimi titoli edilizi assentiti.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Si riporta di seguito la destinazione urbanistica delle particelle oggetto di pignoramento, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO del Comune di Canzano (TE):

#### **FOGLIO: 2 - PARTICELLA: 166**

**STRUMENTO:** PRE - Piano Regolatore Esecutivo  
**ZONA:** Art.VII.2.1 - B: Aree Residenziali di Edificazione Urbana di Completamento  
**TIPO:** Poligono  
**RICADE:** 100,0%  
**DESCRIZIONE:** Art.VII.2.1 N.T.A.

**STRUMENTO:** A14 - P.T.C.P. - Tutela ambientale  
**ZONA:** A.1.4 - Aree di interesse paesaggistico ed ambientale  
**TIPO:** Poligono  
**RICADE:** 100,0%  
**DESCRIZIONE:** Art. 9 P.T.C.P. Provincia di TERAMO

**STRUMENTO:** SI - P.T.C.P. - Sistema Insediativo  
**ZONA:** B.3 - Insediamenti recenti in via di consolidamento  
**TIPO:** Poligono  
**RICADE:** 100,0%  
**DESCRIZIONE:** Art. 18 P.T.C.P. Provincia di Teramo

**STRUMENTO:** AMB - P.R.P.  
**ZONA:** 8 - Ambito 8  
**TIPO:** Poligono  
**RICADE:** 100,0%  
**DESCRIZIONE:** Ambito Fiumi Tordino e Vomano.

**STRUMENTO:** TV - P.R.P.  
**ZONA:** C1 - C1 Trasformazione condizionata  
**TIPO:** Poligono  
**RICADE:** 100,0%  
**DESCRIZIONE:** Aree a trasformazione condizionata.



STRUMENTO: VI - Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)  
ZONA: VI - Vincolo Idrogeologico  
TIPO: Poligono  
RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: R.D. 3267/1923 (Forestale)  
STRUMENTO: CENS - Sezioni censuarie  
ZONA: 29 - Sez. 29  
TIPO: Poligono  
RICADE: 83,6%



DESCRIZIONE: Sodere  
STRUMENTO: CENS - Sezioni censuarie  
ZONA: 30 - Sez. 30  
TIPO: Poligono  
RICADE: 16,4%

DESCRIZIONE: Case Sparse



FOGLIO: 2 - PARTICELLA: 41

STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo  
ZONA: Art.VII.5 - E: Territorio Agricolo.  
TIPO: Poligono  
RICADE: 100,0%  
DESCRIZIONE: Art. VII.5 N.T.A.



STRUMENTO: A14 - P.T.C.P. - Tutela ambientale  
ZONA: A.1.4 - Aree di interesse paesaggistico ed ambientale  
TIPO: Poligono  
RICADE: 100,0%  
DESCRIZIONE: Art. 9 P.T.C.P. Provincia di TERAMO



STRUMENTO: SI - P.T.C.P. - Sistema Insediativo  
ZONA: B.3 - Insediamenti recenti in via di consolidamento  
TIPO: Poligono  
RICADE: 66,2%

DESCRIZIONE: Art. 18 P.T.C.P. Provincia di Teramo



STRUMENTO: SI - P.T.C.P. - Sistema Insediativo  
ZONA: B.9.1 - Aree agricole  
TIPO: Poligono  
RICADE: 33,8%

DESCRIZIONE: Art. 24 P.T.C.P. Provincia di Teramo

STRUMENTO: AMB - P.R.P.

ZONA: 8 - Ambito 8

TIPO: Poligono

RICADE: 90,2%

DESCRIZIONE: Ambito Fiumi Tordino e Vomano.



STRUMENTO: TV - P.R.P.

ZONA: C1 - C1 Trasformazione condizionata

TIPO: Poligono

RICADE: 90,2%

DESCRIZIONE: Aree a trasformazione condizionata.

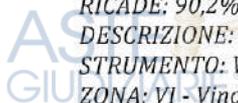
STRUMENTO: VI - Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)

ZONA: VI - Vincolo Idrogeologico

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: R.D. 3267/1923 (Forestale)



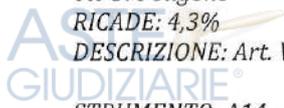


STRUMENTO: CENS - Sezioni censuarie  
ZONA: 30 - Sez. 30  
TIPO: Poligono  
RICADE: 100,0%  
DESCRIZIONE: Case Sparse

FOGLIO: 2 - PARTICELLA: 164

STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo  
ZONA: Art.VII.2.1 - B: Aree Residenziali di Edificazione Urbana di Completamento  
TIPO: Poligono  
RICADE: 95,7%  
DESCRIZIONE: Art.VII.2.1 N.T.A.

STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo  
ZONA: Art.VII.5 - E: Territorio Agricolo.  
TIPO: Poligono  
RICADE: 4,3%  
DESCRIZIONE: Art. VII.5 N.T.A.



STRUMENTO: A14 - P.T.C.P. - Tutela ambientale  
ZONA: A.1.4 - Aree di interesse paesaggistico ed ambientale  
TIPO: Poligono  
RICADE: 100,0%  
DESCRIZIONE: Art. 9 P.T.C.P. Provincia di TERAMO

STRUMENTO: SI - P.T.C.P. - Sistema Insediativo  
ZONA: B.3 - Insediamenti recenti in via di consolidamento  
TIPO: Poligono  
RICADE: 100,0%  
DESCRIZIONE: Art. 18 P.T.C.P. Provincia di Teramo

STRUMENTO: AMB - P.R.P.  
ZONA: 8 - Ambito 8  
TIPO: Poligono  
RICADE: 97,1%  
DESCRIZIONE: Ambito Fiumi Tordino e Vomano.



STRUMENTO: TV - P.R.P.  
ZONA: C1 - C1 Trasformazione condizionata  
TIPO: Poligono  
RICADE: 97,1%  
DESCRIZIONE: Aree a trasformazione condizionata.  
STRUMENTO: VI - Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)  
ZONA: VI - Vincolo Idrogeologico  
TIPO: Poligono  
RICADE: 100,0%  
DESCRIZIONE: R.D. 3267/1923 (Forestale)

STRUMENTO: CENS - Sezioni censuarie  
ZONA: 29 - Sez. 29  
TIPO: Poligono  
RICADE: 11,1%  
DESCRIZIONE: Sodere



STRUMENTO: CENS - Sezioni censuarie  
ZONA: 30 - Sez. 30  
TIPO: Poligono  
RICADE: 88,9%



Si segnala la presenza di vincoli paesaggistici (aree a trasformazione condizionata C1 – Piano Regionale Paesistico), Idrogeologici (R.D. 3267/1923), e forestale (R.D. 3267/1923).

### **CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA**

Si specifica che i titoli che hanno assentito il fabbricato di maggiore consistenza cui i beni oggetto di procedura sono parte costituente sono:

- Concessione Edilizia n.39 del 10/11/1977;
- Concessione Edilizia n.1 del 18/01/1980;
- Concessione Edilizia n.19 del 30/11/1982 e successivo certificato di abitabilità n.19/1982;
- Concessione Edilizia n.29 del 02/10/1989 e successiva variante in corso d'opera;
- Permesso di Costruire n.9/2019 (n. prat. 10/2019 – prot. 5239) per cambio di destinazione d'uso senza opere dei locali siti al piano 1S da magazzini a civile abitazione e al PT da locale artigianale a magazzini.

Dall'accesso atti presso il Genio Civile sono stati rinvenuti i seguenti depositi ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086:

- denuncia Prat. n.4/1978 prot. 6702/78 del 07/08/1978;
- relazione a struttura ultimata prot. n.1615 del 08/03/1979;
- collaudo statico prot. n.1857 del 16/03/1979;
- denuncia Prat. n.87/1992 prot. 2418/92 del 07/12/1992;

In riferimento all'ultima pratica citata (n.87/1992) non è stata reperita la documentazione relativa alla relazione a struttura ultimata ed al collaudo statico. Sarà onere del futuro aggiudicatario provvedere alla richiesta ed al rilascio di tali certificazioni.

Tutte le concessioni pervenute allo scrivente a seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Canzano (TE) e presso il Genio Civile sono riportate rispettivamente nell'ALLEGATO 6 e nell'ALLEGATO N.7.

In relazione ai titoli edilizi citati si precisa che non è stata rinvenuta tra gli atti amministrativi, la comunicazione di fine lavori relativa alla C.E. n.29 del 02/10/1989; a tal proposito, si farà riferimento alla recente sentenza del Consiglio di Stato n. 5258/2022 che ha precisato, ai sensi dell'art. 15 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), che *"..l'inutile decorso del termine triennale d'efficacia del titolo edilizio non determina l'illiceità di quanto già realizzato nella vigenza del titolo stesso, purché dette opere siano autonome e scindibili rispetto a quelle da demolire."*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e l'ultimo titolo edilizio assentito (Permesso di Costruire n.9/2019, n. prat. 10/2019 – prot. 5239) vengono evidenziate le seguenti difformità:

*PIANO SEMINTERRATO:*

- a. L'altezza interna del sub.12 e del sub.13 è pari a 295 cm e non 300 cm come riscontrabile dagli elaborati grafici assentiti;
- b. nel sub. 12 una delle finestre previste nella camera risulta tamponata;
- c. la camera da letto risulta adibita a soggiorno;
- d. l'altezza interna della rimessa distinta al sub.3 risulta pari a 280 cm contro i 300 cm riscontrabili dalle sezioni allegate alle precedenti concessioni edilizie;
- e. non è stato realizzato un divisorio che collega due pilastri nella zona centrale della rimessa distinta al sub 13;
- f. locale caldaie e ripostiglio (entrambi distinti al sub.13) hanno dimensioni differenti rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio assentito;
- g. non sono presenti due divisori sul portico distinto al sub.3, sul lato nord del fabbricato.

*PIANO TERRA:*

- h. Si riscontra presenza di una piccola porzione di portico insistente sul sub.4 (fronte Ovest) non riportata negli ultimi titoli edilizi assentiti;
- i. la disposizione interna del magazzino distinto al sub.14 risulta notevolmente variata a causa di lavori di manutenzione straordinaria per i quali non è stato richiesto nessun titolo autorizzativo; allo stato attuale il sub.14 si presenta in stato parzialmente grezzo;
- j. modifiche prospettiche al sub.14 non assentite, consistenti nella realizzazione di una finestra sul lato sud e la realizzazione di una porta finestra di lunghezza 400 cm circa sul lato est;
- k. come al piano seminterrato non sono presenti due divisori sul portico distinto al sub.3, sul lato Nord del fabbricato;
- l. l'altezza interna del sub.14 e del sub.6 è pari a 340 cm e non 350 cm come riscontrabile dagli elaborati grafici assentiti;
- m. sulla particella 164 è presente un gazebo realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie.

Per una precisa individuazione delle difformità riscontrate si rimanda agli elaborati grafici di cui all'*ALLEGATO N.5*.

Si segnala la presenza di un piccolo fabbricato ricadente sulla particella 166, posto a confine con la particella 380 ed insistente sul subalterno 11 (B.C.N.C. ai soli subalterni 3, 4, 12, 13 e 14); per tale fabbricato non sono stati rinvenuti titoli edilizi o catastali; lo stesso non era riportato nemmeno negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi originari relativi al fabbricato principale insistente sulla particella 166 e pertanto, potendo escludere la sua pre-esistenza alla data del 01/09/1967, lo stesso non potrà essere oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'Art.36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Delle difformità sopra descritte si terrà opportunamente conto nella fase di definizione del prezzo di vendita (si faccia riferimento al paragrafo "deprezzamenti" nella risposta al QUESITO N.9) poiché l'eventuale accertamento di conformità o demolizione/ricostruzione saranno interamente a carico del futuro aggiudicatario.

### **REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE**

Stante la presenza di vincoli paesaggistici (*aree a trasformazione condizionata C1 - Piano Regionale Paesistico*), idrogeologici (R.D. 3267/1923) e forestali (R.D. 3267/1923), fatta eccezione per le difformità di cui alle precedente lettera a) che rientrano tra le casistiche di cui all'Art. 34-bis TUE, cioè riferite ai parametri urbanistico-edilizi la cui variazione in misura minore del 2% non comporta necessità di accertamento di conformità, per le restanti opere, realizzate senza previa acquisizione delle autorizzazioni richieste a norma di legge, il futuro aggiudicatario dovrà, a detta dello scrivente, provvedere a quanto segue:

- la difformità di cui alle lettere d) ed l), riguardanti variazione di altezza utile interna del sub. 3 e del sub.14, risultano superiori al 2% e pertanto necessitano di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 d.P.R. n.380/2001; il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia; con lo stesso titolo potranno altresì essere sanati gli abusi di cui ai punti b), e), g), j), k), i) ed h).

Contestualmente all'accertamento di conformità dovrà essere richiesta apposita autorizzazione paesaggistica ai sensi della *Parte III del d.lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)*;

- dovrà procedersi al ripristino dello stato dei luoghi relativamente alle opere di cui alle lettere f) ed m).

I costi relativi alla regolarizzazione delle opere difformi ed in contrasto con gli ultimi titoli edilizi assentiti resteranno a carico dell'aggiudicatario e pertanto incideranno sul prezzo definitivo dei cespiti oggetto di vendita; per la determinazione dei costi relativi alle demolizioni e ai ripristini e per la determinazione della sanzione prevista ai sensi dell'art.36 d.P.R. n.380/2001 comma 2 è stato redatto apposito computo metrico estimativo utilizzando il *PREZZARIO REGIONALE DELLE OPERE EDILI 2023 (ALLEGATO N.8)*. Si rimanda al paragrafo relativo ai deprezzamenti in risposta al QUESITO N.9.

Si precisa che il rilascio dei permessi in sanatoria di cui ai punti precedenti saranno subordinati al principio della doppia conformità che prevede il rispetto sia della normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio.

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e le ultime planimetrie catastali agli sono emerse le seguenti difformità:

#### ***PIANO SEMINTERRATO:***

- L'altezza interna del sub.12 e del sub.13 è pari a 295 cm e non 300 cm come riportato nelle planimetrie catastali;
- nel sub. 12 una delle finestre previste nella camera risulta tamponata;
- la camera da letto risulta adibita a soggiorno;
- l'altezza interna della rimessa distinta al sub.3 risulta pari a 280 cm contro i 400 cm dichiarati nelle planimetrie catastali;
- locale caldaie e ripostiglio (entrambi distinti al sub.13) hanno dimensioni differenti rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio assentito;
- non sono presenti due divisori sul portico distinto al sub.3, sul lato nord del fabbricato.

#### ***PIANO TERRA:***

- Si riscontra presente di una piccola porzione di portico insistente sul sub.4 (fronte Ovest) non riportata negli ultimi titoli edilizi assentiti;
- la disposizione interna del magazzino distinto al sub.14 risulta notevolmente variata a causa di lavori di manutenzione straordinaria per i quali non è stato richiesto nessun titolo autorizzativo; allo stato attuale il sub.14 si presenta in stato parzialmente grezzo;
- modifiche prospettiche al sub.14 non assentite consistenti nella realizzazione di una finestra sul lato sud, e la realizzazione di una porta finestra di lunghezza 400 cm circa sul lato est;
- come al piano seminterrato non sono presenti due divisori sul portico distinto al sub.3, sul lato Nord del fabbricato;
- l'altezza interna del sub.14 e del sub.6 è pari a 340 cm e non 350 cm come riscontrabile dagli elaborati grafici assentiti;

### **REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITÀ CATASTALI**

Sarà possibile procedere alla corretta regolarizzazione ed aggiornamento delle planimetrie catastali relative ai sub interessati da difformità mediante procedura DOCFa per variazione catastale.

L'onere di tale regolarizzazione spetterà all'aggiudicatario incidendo sul prezzo definitivo dei cespiti oggetto di vendita; per la determinazione dei costi relativi si rimanda al paragrafo relativo ai deprezzamenti in risposta al QUESITO N.9.

## RISPOSTA QUESITO N.8

***Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (es. I.M.U., T.a.r.i., etc.) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo;***

Le denunce fiscali obbligatorie che resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario sono le seguenti:

- imposta municipale unica (IMU);
- tassa sui rifiuti (TARI);
- imposte dovute per le utenze domestiche e non (Luce, metano, acqua).

L'I.M.U. è dovuta dal possessore di immobili con esclusione delle abitazioni principali non di lusso; nel caso in esame tale imposta verrà calcolata sulla base della tipologia di immobile o di terreno, della categoria catastale, della rendita e del valore catastale, della quota di possesso e sulla base dell'aliquota applicata dal Comune (per l'anno 2022 pari al 7,60% per il Comune di Canzano). Non è necessaria voltura poiché l'I.M.U., come anticipato, viene calcolata sulla base della proprietà dell'immobile e pertanto trasferita all'aggiudicatario in automatico.

La T.A.R.I. dovrà essere volturata dall'eventuale futuro aggiudicatario; i dati necessari per la voltura sono il titolo di proprietà, la destinazione d'uso del bene, l'indirizzo, i riferimenti catastali, i mq netti di superficie calpestabile (escluso balconi), la tipologia di residenza (principale, stagionale, etc.) e il numero complessivo delle persone che occupano i locali.

Tutti i dati necessari relativi alle varie denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo sono riportati nel prospetto riepilogativo di cui all'(ALLEGATO N.9).

## RISPOSTA QUESITO N.9

***Determinare il valore commerciale attuale dei beni inteso come valore che il mercato può ritenere congruo, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità nella contingenza economica del momento, tenendo poi conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 c.c.), alla limitata garanzia per evizione (art. 2921 c.c.), delle modalità di pagamento, specificando quali parametri valutativi siano stati assunti;***

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Per la determinazione del valore di mercato del lotto in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo mono parametrico, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente: 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 caratteristiche ai fini energetici e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima, 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 analoghi, 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.
- quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare),

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali, allo stato manutentivo e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

La valutazione della superficie commerciale dei cespiti oggetto di procedura verrà effettuata moltiplicando la superficie lorda per il "*coefficiente di equivalenza C<sub>E</sub>*", definendo quindi la superficie ragguagliata in funzione della destinazione d'uso. Per la definizione del coefficiente C<sub>E</sub> un utile riferimento è fornito dalla norma UNI 10750, non più vigente poiché sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 salvo che per la parte relativa alla determinazione dei coefficienti da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Pertanto, il criterio di computo della "superficie commerciale" riconosciuto resta quello fissato dalla norma UNI 10750.

Si riporta in seguito la tabella utilizzata per il calcolo del "*coefficiente di equivalenza C<sub>E</sub>*".

**Superfici coperte (superficie lorda)**

Tipo di superficie	Percentuale di calcolo
Calpestabile	100%
Parete divisoria interna (non portante)	100%
Parete di confine con altri immobili o locali condominiali	50% (calcolo fino a massimo 25 cm)
Parete perimetrale	100% (calcolo fino a massimo 50 cm)
Scale interne	100% (proiezione orizzontale)

**Superfici esterne a uso esclusivo**

Tipo di superficie	Percentuale di calcolo
Balcone e terrazza scoperta	25% fino a 25 mq, poi 10%
Balcone e terrazza coperta	35% fino a 25 mq, poi 10%
Loggia, patio e porticato	35% fino a 25 mq, poi 10%
Veranda	60% (80% se con finiture come quelle interne)
Giardino d'appartamento	15% fino a 25 mq, poi 5%
Giardino di villa	10% fino a 25 mq, poi 2%

**Pertinenze e vani accessori**

Tipo di superficie	Percentuale di calcolo
Cantina e soffitta	20% (altezza minima 1,5 m)
Box collegato a vani principali	60%
Box non collegato a vani principali	50%
Box in autorimessa collettiva	45%
Posto auto	35% coperto - 20% scoperto
Locale tecnico	15% (altezza minima 1,5 m)

La determinazione del valore e/o prezzo di mercato terrà conto della regolarità edilizia, urbanistica e catastale degli immobili attraverso la definizione di un opportuno deprezzamento valutato su base analitica. Tale procedimento si applica poiché le opere difformi rispetto agli ultimi titoli edilizi assentiti dovranno essere sanate o ripristinate a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Il valore e/o prezzo di mercato verrà determinato secondo la seguente formula:

$$V_{M-FINALE} = V_M - D$$

Dove:

**V<sub>M-FINALE</sub>**: Valore di mercato finale cespiti;

**V<sub>M</sub>**: Valore di mercato cespiti non deprezzato;

**D**: Deprezzamento analitico derivante da computo metrico e/o valutazione spese accertamento conformità, vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 c.c.), alla limitata garanzia per evizione (art. 2921 c.c.).

Il prezzo finale di vendita del LOTTO unico sarà dato dalla somma di tutti i beni in seguito valutati separatamente. Il deprezzamento verrà sottratto al valore totale così ottenuto. Tutte le valutazioni analitiche effettuate vengono riportate nell'ALLEGATO N. 10.

**SUBALTERNO 3**

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Caravaggio n.3 - Canzano (TE)
Piano:	Seminterrato
Foglio:	2
Mappale:	166
Subalterno:	3
Categoria:	C/6
Classe:	2
Consistenza:	132
Rendita catastale:	€ 114,81
Quota di vendita:	1/1 (proprietà) NB: A SEGUITO DI RIUNIONE PROCEDURE R.G.E. NN.RI 128/2023 E 49/2024, LA QUOTA DI VENDITA DEL SUBALTERNO N.3 E' PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'.

Calcolo delle superfici commerciali

Autorimessa (100%)	Superficie totale	117,00
	Superficie commerciale	117,00
Portico primi 25 mq (35%)	Superficie totale	25,00
	Superficie commerciale	8,75
Portico ulteriori 151 mq (10%)	Superficie totale	151,00
	Superficie commerciale	15,10
Terrazza coperta piano semi-interrato primi 25 mq (35%)	Superficie totale	25,00
	Superficie commerciale	8,75
Terrazza scoperta piano semi-interrato ulteriori 11,4 mq (10%)	Superficie totale	11,40
	Superficie commerciale	1,14
Area esterna piano terra (10%)	Superficie totale	190,00
	Superficie commerciale	19,00
	Superficie commerciale	169,74

Calcolo coeff. differenziazione

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Occupato dal proprietario	0,90
2	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
Coefficiente globale		0,72

Valore €/m<sup>2</sup> mediato (approssimato per difetto) = 200,00 €/m<sup>2</sup>

Valore stimato = €/m<sup>2</sup> 200,00 x 169,74 mq = 33.948,00 €

VALORE QUOTA 1/2:

Valore stimato: € 33.948,00

**STIMA SUBALTERNI 4 E 6**

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Caravaggio, 5 - Canzano (TE)
Piano:	Terra
Foglio:	2
Mappale:	166
Subalterno:	4
Categoria:	C/7
Classe:	U
Consistenza:	42 mq
Sup. catastale:	85 mq
Rendita catastale:	€ 16,27
Quota di vendita:	<b>1/2 (proprietà)</b>

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Caravaggio, 5 - Canzano (TE)
Piano:	Terra
Foglio:	2
Mappale:	166
Subalterno:	6
Categoria:	C/2
Classe:	2
Consistenza:	52 mq
Sup. catastale:	60 mq
Rendita catastale:	€ 80,57
Quota di vendita:	<b>1/1 (proprietà)</b>

Calcolo delle superfici commerciali

Magazzino - Sub. 6 (100%)	Superficie totale	60,00
	Superficie commerciale	<b>60,00</b>
Corte esterna esclusiva - Sub.4 (10%)	Superficie totale	430,00
	Superficie commerciale	<b>43,00</b>
Portico - Sub.4 (primi 25 mq) (35%)	Superficie totale	25,00
	Superficie commerciale	<b>8,75</b>
Portico - Sub.4 (ulteriori 17 mq) (10%)	Superficie totale	17,00
	Superficie commerciale	<b>1,70</b>
	Superficie commerciale	<b>113,5</b>

Calcolo coeff. differenziazione

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Occupato dal proprietario	0,90
2	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
	<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,72</b>

Descrizione	Note
Valore €/m <sup>2</sup> OMI	= 400,00 €/m <sup>2</sup>
Valore €/m <sup>2</sup> medio di mercato	= 400,00 €/m <sup>2</sup> x 0,72 = 288,00 €/m <sup>2</sup>
Valore €/m <sup>2</sup> mediato	= (400,00 + 288,00) / 2 = 344,00 €/m <sup>2</sup>
Valore €/m <sup>2</sup> mediato	= 344,00 €/m <sup>2</sup>

Valore stimato = €/m<sup>2</sup> 344,00 x 113,50 mq = 39.044,00 €

**TABELLA RIEPILOGATIVA SUB. 4**

Valore stimato : € 39.044,00 \* [53,5 / (60,0 + 53,5)] = € 19.503,77

**VALORE QUOTA 1/2:**

Valore stimato: € 19.503,77 / 2 = € 9.751,88

**TABELLA RIEPILOGATIVA SUB. 6**

Valore stimato : € 39.044,00 \* [60 / (60,0 + 53,5)] = € 19.540,23

**VALORE QUOTA 1/1:**

Valore stimato: € 19.540,23

**SUBALTERNO 12**

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Caravaggio, 5 - Canzano (TE)
Piano:	Seminterrato
Foglio:	2
Mappale:	166
Subalterno:	12
Categoria:	A/2
Classe:	1
Consistenza:	3,5 vani
Rendita catastale:	€ 180,76
Quota di vendita:	1/1 (proprietà)

Calcolo delle superfici commerciali

Appartamento (100%)	Superficie totale	71,00
	Superficie commerciale	71,00

Calcolo coeff. differenziazione

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Occupato dal proprietario	0,90
2	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80

Descrizione	Note
Valore OMI	= 494,00 €/m <sup>2</sup>
Valore medio di mercato	= 560,00 €/m <sup>2</sup> x 0,72 = 403,20 €/m <sup>2</sup>
Valore €/m <sup>2</sup> mediato	= ( 494,00 + 403,20 )/2= 448,60 €/m <sup>2</sup>
<b>Valore €/m<sup>2</sup> mediato (approssimato per difetto)</b>	<b>= 448,00 €/m<sup>2</sup></b>

**VALORE QUOTA 1/1:**

**Valore stimato: € /m<sup>2</sup> 448 x 71,00 m<sup>2</sup> = € 31.808,00**

**SUBALTERNO 13**

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Caravaggio, 5 - Canzano (TE)
Piano:	Seminterrato
Foglio:	2
Mappale:	166
Subalterno:	13
Categoria:	C/6
Classe:	2
Consistenza:	260
Rendita catastale:	€ 308,84
<b>Quota di vendita:</b>	<b>1/1 (proprietà)</b>

Calcolo delle superfici commerciali

Autorimessa (100%)	Superficie totale	282,00 + 1,60
	Superficie commerciale	<b>282,00 + 1,60</b>
	Superficie commerciale	<b>283,60</b>

Calcolo coeff. Differenziazione

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Occupato dal proprietario	0,90
2	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,72</b>

Descrizione	Note
Valore €/m <sup>2</sup> OMI	= 235,00 €/m <sup>2</sup>
Valore €/m <sup>2</sup> medio di mercato	= 235,00 €/m <sup>2</sup> x 0,72 = 169,20 €/m <sup>2</sup>
Valore €/m <sup>2</sup> mediato	= ( 235,00 + 169,20 )/2 = 202,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Valore €/m<sup>2</sup> mediato (approssimato per difetto)</b>	<b>= 200,00 €/m<sup>2</sup></b>

**VALORE QUOTA 1/1:**

**Valore stimato (Arrotondato Ai 10 Euro): € /m<sup>2</sup> 200,00 x 283,60 mq = 56.720,00 €**

**SUBALTERNO 14**

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Caravaggio, 5 - Canzano (TE)
Piano:	Terra
Foglio:	2
Mappale:	166
Subalterno:	14
Categoria:	C/2
Classe:	2
Consistenza:	338
Rendita catastale:	€ 488,05
Quota di vendita:	1/1 (proprietà)

Calcolo delle superfici commerciali

Magazzino (100%)	Superficie totale	338,00
	Superficie commerciale	338,00
	Superficie commerciale	338,00

Calcolo coeff. Differenziazione

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Occupato dal proprietario	0,90
2	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,72</b>

Descrizione	Note
Valore OMI	= €/m <sup>2</sup> 400,00
Valore medio di mercato	= €/m <sup>2</sup> 400,00 x 0,72 = 288,00 €/m <sup>2</sup>
Valore €/m <sup>2</sup> mediato	= (400,00 + 288,00)/2 = 344,00 €/m <sup>2</sup>
Valore €/m <sup>2</sup> mediato (approssimato per difetto)	= 344,00 €/m <sup>2</sup>

**VALORE QUOTA 1/1:**

Valore stimato € /m<sup>2</sup> 344,00 x 338,00 mq = 116.272,00 €

**PARTICELLA 164**

Tipo catasto:	Terreni
Qualità	Seminativo
Foglio:	2
Mappale:	164
Categoria:	TERRENO
Classe:	3
Rendita dominicale:	€ 5,61
Rendita agrario:	€ 6,08
Valore catastale:	€ 631,13
Superficie:	1.810,00 mq

La stima della particella 164 necessita di alcune preliminari considerazioni legate alla destinazione urbanistica della stessa ed alla capacità edificatoria residua.

Essa ricade per il 95,7% della sua estensione in zona "B Aree Residenziali di Edificazione Urbana di Completamento" e per il 4,3% della sua estensione in "Zona E: Territorio Agricolo".

Sulla scorta degli ultimi titoli assentiti si procede al calcolo della superficie edificatoria residua della particella 164.

CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA PARTICELLA 164			
	mq	% zona B	mq (zona B)
Estensione part. 164	1810	95,70%	1732,17
Estensione part. 166	2700	100,00%	2700

Indice U.F. (Zona B)	0,35 mq/mq
----------------------	------------

Superficie massima realizzabile	mq 1551,3
---------------------------------	--------------

Superficie già edificata	mq 1245,0
--------------------------	--------------

Superficie residua edificabile su particella 164	mq 306,3
--	-------------

Superficie stimata come edificabile (306,26/0,35)	mq 875,0
---	-------------

Superficie stimata come agricola (1810-875,03)	mq 935,0
--	-------------

Pertanto una parte della particella 164, pari a 875 mq verrà stimata come "terreno edificabile" mentre la restante parte, pari 935 mq verrà stimata come "terreno agricolo".

**STIMA PORZIONE EDIFICABILE PART. 164**

Il più probabile valore di mercato viene individuato sulla base dei prezzi di n.3 terreni "comparabili" per caratteristiche, ubicazione ed estensione. Si riporta nella tabella seguente l'analisi condotta:

COMPARABILI E STIMA TERRENO (PORZIONI EDIFICABILI)			
TERRENO COMPARABILE	PREZZO DI VENDITA	SUPERFICIE	PREZZO UNITARIO
		mq	€/mq
Terreno edificabile sito in contrada Sodere - Canzano (TE)	€ 33.000,00	1200	€ 27,50
Terreno edificabile sito in Canzano (TE)	€ 26.000,00	850	€ 30,59
Terreno edificabile sito in via Trento - Castellalto (TE)	€ 40.000,00	1340	€ 29,85
PREZZO UNITARIO MEDIO			€ 29,31
PREZZO UNITARIO MEDIO APPLICABILE (ARROTONDATO PER DIFETTO)			€ 29,00

Descrizione	Note	Valore
Porzione edificabile part. 164	= € 29,00 x 875,00 m <sup>2</sup>	€ 25.375,00

**Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 25.375,00**

**STIMA PORZIONE AGRICOLA PART. 164**

Il più probabile valore di mercato viene individuato sulla base dei valori agricoli medi della Provincia di Teramo relativi al Comune di Canzano rivalutati al 2023:

QUOTAZIONE Valori Agricoli Medi della provincia Teramo ANNO 2012	€/mq € 1,20
Rivalutazione storica dal 2012 al 2022 (con indici annuali) Valore dell'indice storico al 2012: 7556,955 Valore dell'indice storico al 2022: 8613,264427 Coefficiente di rivalutazione: 1,1398 Capitale rivalutato al 2022: € 1,37 Rivalutazione residua relativa all'ultimo periodo (con indice FOI mensile) Indice FOI a dicembre 2022: 118,2 Indice FOI a settembre 2023: 119,3 Coefficiente di rivalutazione: 1,009 Capitale rivalutato a settembre 2023: € 1,38	Attualizzazione monetaria
Valore medio attualizzato all'anno 2023	€/mq € 1,38

Si ottiene quindi:

Descrizione	Note	Valore
Porzione non edificabile part. 164	= € 1,38 x 1,00 x 935,00 m <sup>2</sup>	€ 1.290,30

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 1.290,00

Il valore finale è ottenuto dalla somma dei due prezzi ottenuti:

$$V_{PART.164} = € 25.375,00 + € 1.290,00 = € 26.655,00 \text{ (14,73 €/mq)}$$

### STIMA PARTICELLA 41

Comune:	CANZANO (TE), 64020
Indirizzo:	Via Caravaggio, 3
Tipo catasto:	Terreni
Qualità	Seminativo
Foglio:	2
Mappale:	41
Categoria:	TERRENO
Classe:	2
Rendita dominicale:	€ 4,88
Rendita agrario:	€ 4,88
Valore catastale:	€ 631,13
Superficie:	1.180,00 mq

La particella 41 ricade per il 100,0% della sua estensione in zona "Zona E: Territorio Agricolo".

Il più probabile valore di mercato viene individuato sulla base dei valori agricoli medi della Provincia di Teramo relativi al Comune di Canzano rivalutati al 2023:

QUOTAZIONE Valori Agricoli Medi della provincia Teramo ANNO 2012	€/mq € 1,20
Rivalutazione storica dal 2012 al 2022 (con indici annuali) Valore dell'indice storico al 2012: 7556,955 Valore dell'indice storico al 2022: 8613,264427 Coefficiente di rivalutazione: 1,1398 Capitale rivalutato al 2022: € 1,37 Rivalutazione residua relativa all'ultimo periodo (con indice FOI mensile) Indice FOI a dicembre 2022: 118,2 Indice FOI a settembre 2023: 119,3 Coefficiente di rivalutazione: 1,009 Capitale rivalutato a settembre 2023: € 1,38	Attualizzazione monetaria
Valore medio attualizzato all'anno 2023	€/mq € 1,38

Descrizione	Note	Valore
Particella 41	= € 1,38 x 1.180,00 m <sup>2</sup>	€ 1.628,40

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 1.620,00

$V_{PART.41} = € 1.620,00$  (1,38 €/mq)

**RIEPILOGO VALORE NON DEPREZZATO (P<sub>1</sub>) - LOTTO UNICO**

**FABBRICATI**

BENE	Foglio	Part.	Sub.	Superficie commerciale mq	Prezzo unitario €/mq	Prezzo complessivo	Quota di vendita	Prezzo di vendita
1	2	166	3	169,74	€ 200,00	€ 33.948,00	1/1	€ 33.948,00
2			4	53,5	€ 344,00	€ 18.404,00	1/2	€ 9.202,00
3			6	60	€ 344,00	€ 20.640,00	1/1	€ 20.640,00
4			12	71	€ 448,00	€ 31.808,00	1/1	€ 31.808,00
5			13	283,6	€ 200,00	€ 56.720,00	1/1	€ 56.720,00
6			14	338	€ 344,00	€ 116.272,00	1/1	€ 116.272,00
<b>TOTALE</b>								<b>€ 268.590,00</b>

**TERRENI**

BENE	Foglio	Particella	Superficie mq	Prezzo unitario €/mq	Prezzo complessivo	Quota di vendita	Prezzo di vendita
7	2	164	1810	14,73	€ 26.655,00	1/1	€ 26.655,00
8		41	1180	1,38	€ 1.628,40	1/1	€ 1.628,40
<b>TOTALE</b>							<b>€ 28.293,40</b>

**TOTALE LOTTO UNICO NON DEPREZZATO (P<sub>1</sub>)**

Approssimato per difetto

€ 296.800,00

## DEPREZZAMENTI

Come anticipato, al prezzo totale precedentemente definito verrà applicato un deprezzamento valutato analiticamente, al fine di tenere conto delle eventuali spese che resteranno a carico dell'aggiudicatario, necessarie per la realizzazione di opere di demolizione, completamento e/o regolarizzazione del cespite; per la puntuale definizione delle difformità riscontrate si rimanda alla risposta al *QUESITO N.7*.

### - DEPREZZAMENTO PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ, DEMOLIZIONI E RIPRISTINI:

Per la determinazione dei costi relativi alle demolizioni e ai ripristini di cui alle lettere i), f), h), m) e per la determinazione dell'importo dell'oblazione prevista dall'*art.36 d.P.R. n.380/2001 comma 2*, è stato redatto apposito computo metrico estimativo utilizzando il *PREZZARIO REGIONALE DELLE OPERE EDILI 2023 (ALLEGATO N.8)*.

Si riporta di seguito un prospetto riassuntivo del computo allegato:

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI €
		Totale
	<b>RIEPILOGO PER CAPITOLI</b>	
	01_Opere per calcolo oblazione Art.36	--
	Demolizioni	€ 2.841,26
	Ricostruzioni	€ 43.685,58
	<b>Totale 01_Opere per calcolo oblazione Art.36</b>	<b>€ 46.526,84</b>
	02_Demolizioni e ripristini	--
	Demolizioni	€ 4.171,20
	Ricostruzioni	€ 865,84
	<b>Totale 02_Demolizioni e ripristini</b>	<b>€ 5.037,04</b>

Per la valutazione dei costi relativi ai subalterni n.3 e n.4 è stato considerata una quota pari a 1/2.

Sulla base delle computazioni effettuate si procede alla stima dell'importo dell'oblazione ai sensi dell'*art.36 d.P.R. n.380/2001 comma 2*, pari al doppio del contributo di costruzione (dove quest'ultimo viene considerato pari al 10% del costo delle opere oggetto di sanatoria):

### *DEPREZZAMENTO PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ (art.36)*

$$D^* = (\text{€ } 46.685,58 * 0,10) * 2 = \text{€ } 9.337,12$$

### *DEPREZZAMENTO RIPRISTINO OPERE NON SANABILI*

$$D^{**} = \text{€ } 5.037,04$$

Alle somme sopra definite andranno sommate le spese relative ai diritti di segreteria pari a circa € 150,00 e le spese necessarie per l'aggiornamento delle planimetrie catastali quantificabili in € 200,00. Si stima inoltre un onorario relativo alla progettazione pari € 5.000,00.

Pertanto, il deprezzamento complessivo dovuto alla regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale dei cespiti sarà pari a:

$$D_1 = € 9.337,12 + € 5.037,04 + € 150,00 + € 200,00 + € 5.000,00 = € 19.724,16$$

Si considera, approssimando per eccesso:  $D_1 = € 19.730,00$

- ULTERIORI DEPREZZAMENTI:

Al valore stimato si applica un deprezzamento  $D_2$  pari al 10% per rischio assunto dal futuro aggiudicatario relativo alla mancanza di garanzia per vizi (2923 c.c.) ed alla limitata garanzia per evizione (art. 2921 c.c.):

$$D_2 = € 296.800,00 \times 0,10 = € 29.680,00$$

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO

Si procede alla determinazione del prezzo a base d'asta dei cespiti oggetto di espropriazione:

$$V_{stima} = P_1 - D_1 - D_2 = € 296.800,00 - € 19.730,00 - € 29.680,00 = € 247.390,00$$

$$V_{stima} \text{ (appr. per difetto)} = € 247.000,00$$

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA (approssimato per difetto): € 247.000,00**

**FABBRICATI**

Tipologia Bene		Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Diritto reale
BENE 1	Locale rimessa, n.2 portici posti al piano seminterrato, n.2 portici e una terrazza ubicati al piano terra	Via Caravaggio n.3 - Canzano (TE)	2	166	3	C/6	Proprietà pari a 1/1 NB: A SEGUITO DI RIUNIONE PROCEDURE R.G.E. NN.RI 128/2023 E 49/2024.
BENE 2	Portico e terreno di corte ad uso esclusivo	Via Caravaggio n.5 - Canzano (TE)	2	166	4	C/7	Proprietà pari a 1/2
BENE 3	Locale magazzino sito al piano terra composto da ingresso, n.2 locali adibiti a fondaco, n.2 WC, n.1 anti-bagno, n.1 disimpegno, n.1 locale ripostiglio.	Via Caravaggio n.5 - Canzano (TE)	2	166	6	C/2	Proprietà pari a 1/1
BENE 4	Appartamento sito al piano seminterrato costituito da ingresso, cucina, camera e W.C.	Via Caravaggio n.3 - Canzano (TE)	2	166	12	A/2	Proprietà pari a 1/1
BENE 5	Rimessa sita al piano seminterrato comprendente n.2 ripostigli e locale tecnico	Via Caravaggio n.3 - Canzano (TE)	2	166	13	C/6	Proprietà pari a 1/1
BENE 6	Ampio locale magazzino posto al piano terra attualmente allo stato grezzo.	Via Caravaggio n.3 - Canzano (TE)	2	166	14	C/2	Proprietà pari a 1/1

**TERRENI**

Tipologia Bene		Ubicazione	Foglio	Part.	Classamento	Diritto reale
BENE 7	Appezzamento di terreno parzialmente edificabile	Via Caravaggio n.5 - Canzano (TE)	2	164	Seminativo - Classe 3	Proprietà pari a 1/1
BENE 8	Appezzamento di terreno agricolo	Via Caravaggio n.3 - Canzano (TE)	2	41	Seminativo - Classe 2	Proprietà pari a 1/1

## RISPOSTA QUESITO N.10

*Indicare i vincoli giuridici la cui eliminazione resterà a carico dell'aggiudicatario;*

*VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO:*

- Nessuno.

*VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:*

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili;**

Trascritto a Teramo il 28/06/2023;

Reg. gen. 11840 – Reg. Part. 8570;

Numero Repertorio 1713/2023;

A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*;

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Teramo il \*\*\*omissis\*\*\*, C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*;

Unità negoziale n.1: N.C.E.U. Comune di Canzano - Foglio 2, P.lla 166, Subalterni 3 e 4;

Unità negoziale n.2: N.C.E.U. Comune di Canzano - Foglio 2, P.lla 166, Subalterni 6,12,13,14; N.C.T. Comune di Canzano Foglio 2, P.lla 41 e P.lla 164.

Quote: unità neg. n.1 – Quota diritto di proprietà pari a 1/2; unità neg. n.2 – Quota diritto di proprietà pari a 1/1;

## RISPOSTA QUESITO N.11

***Depositare entro il termine concesso la relazione scritta corredata di attestazione di Prestazione Energetica, ove necessaria, avanzando tempestiva istanza al giudice qualora si presentassero difficoltà tali da non consentire il tempestivo svolgimento dell'incarico;***

Lo svolgimento dell'incarico, la consegna e l'invio alle parti dell'elaborato peritale sono avvenuti nel rispetto delle tempistiche impartite dal G.E. che fissavano come termine ultimo per l'espletamento dell'incarico giorni 60 decorrenti dalla data del giuramento.

Lo scrivente ha provveduto alla redazione e ad all'invio telematico al Sistema Informativo per la Certificazione Energetica degli Edifici della Regione Abruzzo dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo al bene 4 distinto al Foglio 2, Part. 166, subalterno 12 (ALLEGATO 11); gli altri beni oggetto di procedura, non essendo ricompresi nelle categorie di cui all'Art.3 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, restano esclusi per legge dall'obbligo di redazione di tale attestato.

## RISPOSTA QUESITO N.12

***Predisporre la quantificazione degli oneri di registrazione relativi a ciascun singolo lotto ricadenti sull'aggiudicatario.***

Resteranno a carico dell'aggiudicatario i seguenti oneri di registrazione:

- imposta di registro;
- imposta ipotecaria;
- imposta catastale.

L'imposta di registro non può essere inferiore ad €. 1.000,00 e la quantificazione analitica dipende dalla possibilità o meno di accesso alle agevolazioni previste per l'acquisto della "prima casa"; in caso affermativo l'imposta di registro per l'acquisto è dovuta nella misura del 2% (ai sensi dell'art. 1, parte prima della tariffa del d.lgs. 131/1986); inoltre l'articolo 1, comma 3, della Tariffa - parte prima allegata al Tur prevede l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota agevolata al 2% per l'acquisto delle pertinenze dell'immobile abitativo limitatamente ad una pertinenza per ciascuna categoria catastale (C/2, C/6, C/7). Nel caso in cui l'aggiudicatario non godesse delle agevolazioni previste per la "prima casa" l'aliquota da applicare è pari al 9%.

La base imponibile per il calcolo dell'imposta di registro è determinata dalla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e rendita catastale rivalutata (del 5%) moltiplicata per uno dei seguenti coefficienti:

- 110 per la prima casa (e per una sola pertinenza);
- 120 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A e C (escluse categorie A/10 e C/1) non prima casa.

Nel caso in esame, non essendo a priori noto il prezzo di aggiudicazione, si procederà alla stima dell'imposta di registro secondo il metodo della rendita catastale rivalutata nell'ipotesi di "prima casa" e di "non prima casa".

Le risultanze delle calcolazioni sono riportate nei due prospetti seguenti:

IPOTESI ACQUISTO COME "PRIMA CASA" - Vendita non soggetta a IVA									
Tipologia Bene	Categoria catastale	Foglio	Part.	Sub.	Rendita catastale rivalutata del 5%	Base imponibile imposta di registro (coeff. 115)	Imposta di registro (prima casa)	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
BENE 1	C/6	2	166	3	€ 60,28	€ 6.932,20	€ 623,90	€ 50,00	€ 50,00
BENE 2	C/7 (*)	2	166	4	€ 8,54	€ 982,10	€ 19,64	€ 50,00	€ 50,00
BENE 3	C/2	2	166	6	€ 84,28	€ 9.692,20	€ 872,30	€ 50,00	€ 50,00
BENE 4	A/2	2	166	12	€ 189,80	€ 21.827,00	€ 1.964,43	€ 50,00	€ 50,00
BENE 5	C/6 (*)	2	166	13	€ 324,28	€ 37.292,20	€ 745,84	€ 50,00	€ 50,00
BENE 6	C/2 (*)	2	166	14	€ 512,45	€ 58.931,75	€ 1.178,64	€ 50,00	€ 50,00

(\*) Applicazione dell'imposta di registro con aliquota agevolata al 2% per l'acquisto delle pertinenze dell'immobile abitativo limitatamente ad una pertinenza per ciascuna categoria catastale (C/2, C/6, C/7).

IPOTESI ACQUISTO COME "NON PRIMA CASA" - Vendita non soggetta a IVA									
Tipologia Bene	Categoria catastale	Foglio	Part.	Sub.	Rendita catastale rivalutata del 5%	Base imponibile imposta di registro (coeff. 120)	Imposta di registro (non prima casa)	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
BENE 1	C/6	2	166	3	€ 60,28	€ 7.233,60	€ 651,02	€ 50,00	€ 50,00
BENE 2	C/7	2	166	4	€ 8,54	€ 1.024,80	€ 92,23	€ 50,00	€ 50,00
BENE 3	C/2	2	166	6	€ 84,28	€ 10.113,60	€ 910,22	€ 50,00	€ 50,00
BENE 4	A/2	2	166	12	€ 189,80	€ 22.776,00	€ 2.049,84	€ 50,00	€ 50,00
BENE 5	C/6	2	166	13	€ 324,28	€ 38.913,60	€ 3.502,22	€ 50,00	€ 50,00
BENE 6	C/2	2	166	14	€ 512,45	€ 61.494,00	€ 5.534,46	€ 50,00	€ 50,00

Per i terreni, ai sensi dell'art. 1, comma 1, terzo periodo, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico dell'imposta di registro di cui al DPR 26.4.1986, n. 131, l'imposta di registro è pari al 15% se l'acquisto di terreni agricoli e relative pertinenze è effettuato da soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli IAP (imprenditori agricoli professionali) iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale.

Per i terreni aventi destinazione urbanistica diversa da quella agricola, l'aliquota è del 9%.

Bene n°1 - Locale rimessa, n.2 portici posti al piano seminterrato, n.2 portici e una terrazza ubicati al piano terra			
Ubicazione:	Via Caravaggio n.3 – Canzano (TE)		
Diritto reale:	Proprietà A SEGUITO DI RIUNIONE PROCEDURE R.G.E. NN.RI 128/2023 E 49/2024.	Quota	1\1
Tipologia immobile:	Locale rimessa, n.2 portici posti al piano seminterrato, n.2 portici e una terrazza ubicati al piano terra distinti al N.C.E.U. del Comune di Canzano (TE) al Foglio 2, P.IIa 166, Sub. 3 - Cat. C/6.	Superficie commerciale	169,74 mq
Stato conservativo:	Rimessa: discreto; Portici e terrazze: buono.		
Descrizione:	<p>Porzione di fabbricato costituito da un locale rimessa, da n.2 portici posti al piano seminterrato, da n.3 portici e una terrazza ubicati al piano terra.</p> <p>Il collegamento è assicurato dalla presenza di n.2 scalinate esterne, ricomprese all'interno del suddetto subalterno, la prima posta sul lato nord-ovest e la seconda posta sul lato nord-est in adiacenza con il locale rimessa.</p> <p>La porzione di portico ubicata al piano terra, sul lato sud, è collegata senza soluzione di continuità con l'adiacente subalterno 4.</p> <p>CONFINI: - area di corte esterna distinta al sub. 11 (B.C.N.C. ai sub 3, 4, 12, 13 e 14) a nord-sud-est; - sub.14 (oggetto di procedura) a nord-sud-est;</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		

Bene n°2 - Portico e terreno di corte ad uso esclusivo			
Ubicazione:	Via Caravaggio n.3 – Canzano (TE)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1\2
Tipologia immobile:	Porzione di portico e terreno di corte ad uso esclusivo distinti al N.C.E.U. del Comune di Canzano (TE) al Foglio 2, P.IIa 166, Sub. 4 - Cat. C/7.	Superficie commerciale	53,45 mq
Stato conservativo:	Buono.		
Descrizione:	<p>Porzione di portico oltre ad un'area esclusiva di circa 430 mq adiacente allo spigolo sud-ovest del fabbricato principale con estensione verso nord fino alla scala principale contraddistinta al sub. 10.</p> <p>CONFINI: - est: sub.10 (B.C.N.C. a tutti i sub.), sub.6, sub. 3, sub. 11(B.C.N.C. ai sub 3, 4, 12, 13 e 14); - sud: particella 380 (altra proprietà); - ovest: via Caravaggio; - nord: sub.6, sub.10 (B.C.N.C. a tutti i sub.), sub. 11(B.C.N.C. ai sub 3, 4, 12, 13 e 14);</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		

Bene n°3 - Locale magazzino sito al piano terra			
Ubicazione:	Via Caravaggio n.5 - Canzano (TE)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1\1
Tipologia immobile:	Locale magazzino sito al piano terra composto da ingresso, n.2 locali adibiti a fondaco, n.2 WC, n.1 anti-bagno, n.1 disimpegno, n.1 locale ripostiglio distinti al N.C.E.U. del Comune di Canzano (TE) al Foglio 2, P.lla 166, Sub. 6 - Cat. C/2.	Superficie commerciale	60,00 mq
Stato conservativo:	Mediocre.		
Descrizione:	<p>Locale magazzino posto al piano terra in adiacenza al subalterno 4, con ingresso situato sul lato sud e costituito dai seguenti vani: ingresso, n.2 locali adibiti a fondaco, n.2 WC, n.1 anti-bagno, n.1 disimpegno, n.1 locale ripostiglio.</p> <p>L'accesso all'unità immobiliare può avvenire solo attraversando il portico distinto al subalterno n.4.</p> <p>CONFINI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- est: sub. 14;</li> <li>- sud: sub. 4;</li> <li>- ovest: sub.4;</li> <li>- nord: sub.10 (B.C.N.C. a tutti i sub.).</li> </ul>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		

Bene n°4 - Appartamento sito al piano seminterrato			
Ubicazione:	Via Caravaggio n.3 - Canzano (TE)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1\1
Tipologia immobile:	Appartamento sito al piano seminterrato costituito da ingresso, cucina, camera e W.C.; il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Canzano (TE) al Foglio 2, P.lla 166, Sub. 12 - Cat. A/2.	Superficie commerciale	71,00 mq
Stato conservativo:	Buono.		
Descrizione:	<p>Appartamento sito al piano seminterrato di categoria catastale A/2, cui si accede direttamente dal portico (sub. 3) posto sul lato nord del fabbricato principale; anche in questo caso l'ingresso dell'unità immobiliare può avvenire solo attraversando una porzione di portico facente parte di altra unità immobiliare oggetto di procedura, pertanto di tale circostanza si terrà conto nei paragrafi successivi in fase di divisione dei lotti del compendio.</p> <p>L'immobile è costituito dai seguenti vani: ingresso, cucina, camera, W.C.</p> <p>CONFINI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- est: sub. 13;</li> <li>- sud: sub. 10 (B.C.N.C. a tutti i sub.), sub. 13;</li> <li>- ovest: sub. 10 (B.C.N.C. a tutti i sub.), sub. 11(B.C.N.C. ai sub 3, 4, 12 , 13 e 14);</li> <li>- nord: sub.3.</li> </ul>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		
Stato occupazione:	Occupato dall'esecutato		

Bene n°5 - Rimessa sita al piano seminterrato			
Ubicazione:	Via Caravaggio n.3 – Canzano (TE)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1\1
Tipologia immobile:	Rimessa sita al piano seminterrato comprendente n.2 ripostigli e locale tecnico distinti al N.C.E.U. del Comune di Canzano (TE) al Foglio 2, P.lla 166, Sub. 13 - Cat. C/6.	Superficie commerciale	283,60 mq
Stato conservativo:	Buono.		
Descrizione:	<p>Ampia rimessa alla quale è possibile accedere sia dalla scala principale (B.C.N.C. - sub.10) sia dall'ingresso carrabile e pedonale posto sul lato est; all'interno del locale rimessa sono presenti anche n.2 ripostigli; parte integrante del subalterno in oggetto è il locale tecnico (indicato come locale caldaia nella planimetria catastale) posto sul lato est e con ingresso indipendente.</p> <p>CONFINI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- est: sub. 3, sub. 11(B.C.N.C. ai sub 3, 4, 12 , 13 e 14);</li> <li>- sud: sub. 11(B.C.N.C. ai sub 3, 4, 12 , 13 e 14), sub.3, sub.4;</li> <li>- ovest: sub. 10 (B.C.N.C. a tutti i sub.), sub. 12, sub.4;</li> <li>- nord: sub.3, sub.12, sub. 11(B.C.N.C. ai sub 3, 4, 12 , 13 e 14).</li> </ul>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		

Bene n°6 - Rimessa sita al piano seminterrato			
Ubicazione:	Via Caravaggio n.3 – Canzano (TE)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1\1
Tipologia immobile:	Locale magazzino posto al piano terra.o distinti al N.C.E.U. del Comune di Canzano (TE) al Foglio 2, P.lla 166, Sub. 14 - Cat. C/2.	Superficie commerciale	338,00 mq
Stato conservativo:	Sufficiente; oggetto di opere di completamento.		
Descrizione:	<p>Ampio locale magazzino posto al piano terra attualmente oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per modifiche interne ed esterne non assentiti. L'immobile dispone di un ingresso sul lato sud, due ingressi sul lato nord oltre al collegamento diretto con scala e ascensore (sub.10 – B.C.N.C. a tutti i sub. componenti il fabbricato principale di maggiore consistenza). Gli accessi lato nord-sud possono avvenire solo attraverso il subalterno n.3 anch'esso oggetto di procedura.</p> <p>CONFINI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- est: sub. 3;</li> <li>- sud: sub. 3, sub.4;</li> <li>- ovest: sub. 10 (B.C.N.C. a tutti i sub.), sub.6, sub. 11 (B.C.N.C. ai sub 3, 4, 12 , 13 e 14);</li> <li>- nord: sub. 10 (B.C.N.C. a tutti i sub.)</li> </ul>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		

Bene n°7 - Appezamento di terreno parzialmente edificabile			
Ubicazione:	Via Caravaggio n.5 – Canzano (TE)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1\1
Tipologia terreno:	Appezamento di terreno agricolo distinto al N.C.T. del Comune di Canzano (TE) al Foglio 2, P.lla 164 qualità seminativo, cl. 3, Reddito Dominicale €. 5,61 e Reddito Agrario €. 6,08	Superficie	1.810,00 mq
Descrizione:	<p>Appezamento di terreno parzialmente edificabile di forma trapezoidale di estensione pari a 1.810 mq, qualità seminativo, cl. 3, Reddito Dominicale €. 5,61 e Reddito Agrario €. 6,08; la perimetrazione dell'area è rappresentata da un muro in calcestruzzo sormontati da rete metallica lungo via Bernini e da un muro in blocchi di calcestruzzo sormontati da rete metallica lungo via Caravaggio. Il confine di proprietà con la particella n.166, posta a sud, è materializzato da un muretto costeggiante l'ingresso carrabile all'adiacente particella n.166.</p> <p>Si segnala la presenza di un gazebo costituito da colonne tubolari in acciaio e copertura in legno non autorizzata.</p> <p>CONFINI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- est: Particella 41;</li> <li>- sud: Particella 166;</li> <li>- ovest: via Caravaggio;</li> <li>- nord: P.lla 193, via Caravaggio e via Bernini.</li> </ul>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		

Bene n°8 - Appezamento di terreno agricolo			
Ubicazione:	Via Caravaggio n.3 – Canzano (TE)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1\1
Tipologia terreno:	Appezamento di terreno agricolo distinto al N.C.T. del Comune di Canzano (TE) al Foglio 2, P.lla 41 qualità seminativo, cl. 2, Reddito Dominicale €. 4,88 e Reddito Agrario €. 4,88	Superficie	1.180,00 mq
Descrizione:	<p>Appezamento di terreno agricolo di forma allungata che si estende longitudinalmente da sud verso nord costeggiando via Gianlorenzo Bernini ad est (a mezzo particella n.185) e le particelle n.166 e n.164 verso ovest.</p> <p>L'area ha estensione pari a 1.180 mq.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- est: part. 185, Via Gianlorenzo Bernini;</li> <li>- sud: Particella 165;</li> <li>- ovest: Particella 166, Particella 164;</li> <li>- nord: Via Gianlorenzo Bernini.</li> </ul>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		

**ALLEGATI**

- ✓ ALLEGATO N.1 - PROVENIENZE E ATTI NOTARILI;
- ✓ ALLEGATO N.2 - ISPEZIONI IPOTECARIE;
- ✓ ALLEGATO N.3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- ✓ ALLEGATO N.4 - CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO CIVILE ESECUTATO;
- ✓ ALLEGATO N.5 - ELABORATI GRAFICI;
- ✓ ALLEGATO N.6 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA;
- ✓ ALLEGATO N.7 - ACCESSO ATTI GENIO CIVILE;
- ✓ ALLEGATO N.8 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DIFFORMI;
- ✓ ALLEGATO N.9 - PROSPETTO RIEPILOGATIVO VOLTURA BENI ALL'AGGIUDICATARIO;
- ✓ ALLEGATO N.10 - ELABORATI DI CALCOLO;
- ✓ ALLEGATO N.11 - VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- ✓ ALLEGATO N.12 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA A.P.E. (SUB.12);
- ✓ ALLEGATO N.13 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E VIDEO;
- ✓ ALLEGATO N.14 - ELABORATO PERITALE (privacy);
- ✓ ALLEGATO N.15 - TITOLI E SENTENZE;

PREMESSE.....	2
NOMINA E PRIMO ACCESSO AI CESPITI.....	2
QUESITI POSTI DAL G.E.....	3
RISPOSTA QUESITO N.1.....	4
RISPOSTA QUESITO N.2.....	21
RISPOSTA QUESITO N.3.....	22
RISPOSTA QUESITO N.4.....	22
RISPOSTA QUESITO N.5.....	23
RISPOSTA QUESITO N.6.....	24
RISPOSTA QUESITO N.7.....	25
RISPOSTA QUESITO N.8.....	32
RISPOSTA QUESITO N.9.....	32
RISPOSTA QUESITO N.10.....	47
RISPOSTA QUESITO N.11.....	48
RISPOSTA QUESITO N.12.....	48
<b>BANDO D'ASTA LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 247.000,00.....</b>	<b>50</b>
ALLEGATI.....	54



Il sottoscritto ritenendo di aver assolto al mandato del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.



Roseto degli Abruzzi (TE), 22/01/2025



L'Esperto Stimatore



Dott. Ing. Stefano Marcelli



Pag. 56 a 56

