
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Galizia Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

| | |
|--------------------------------|--|
| Incarico..... | 1 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto n. 1 | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto n. 2 | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Stima / Formazione lotti | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Riepilogo bando d'asta..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Schema riassuntivo..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Formalita da cancellare | Errore. Il segnalibro non è definito. |



All'udienza del 02/05/2022, il sottoscritto Geom. Galizia Fabio, con studio in Via Montorio, 23 - 64100 - Teramo (TE), email geom.galiziafabio@gmail.com, PEC fabio.galizia@geopec.it, Tel. 349 8053818, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via Puglie n. 86 bis, piano T (Coord. Geografiche: 42.66877095230149, 14.017670507118494)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via Puglie n. 86, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.66877095230149, 14.017670507118494)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA PUGLIE N. 86 BIS, PIANO T

Locale commerciale con area esclusiva ubicato nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), in via Puglie n. 86 bis.

Il locale è disposto al piano terra di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da locale commerciale, due bagni, uno spogliatoio per una superficie complessiva lorda di 37 mq circa e area esclusiva per una superficie complessiva di 17 mq circa.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi al foglio 47, particella 14, subalterno 31, categoria C/1, Rendita € 1.053,26. La stessa risulta graffata con la particella 1858 subalterno 16.

Il descritto stato dei luoghi in planimetria non corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale e e il Permesso di Costruire n. 237 rilasciato il 11/10/2013 dal Comune di Roseto degli Abruzzi, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA PUGLIE
N. 86, PIANO S1**

Locale magazzino ubicato nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), in via Puglie n. 86.

Il locale è disposto al piano primo sottostrada di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da due locali a destinazione archivio, un disimpegno per una superficie complessiva lorda di 64 mq circa.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi al foglio 47, particella 14, subalterno 32, categoria C/2, Rendita € 287,56. La stessa risulta graffata con la particella 1858 subalterno 17.

Il descritto stato dei luoghi in planimetria non corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale e alla Concessione Edilizia in Variante n. 320/95 rilasciato l'11/10/1995 dal Comune di Roseto degli Abruzzi, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via Puglie n. 86 bis, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Sul lato nord con particella 1636, lato est con via Puglie, lato sud con subalterno 3 beni comuni, lato ovest in parte con subalterno 3 beni comuni e particella 14 e particella 1636.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozi | 31,11 mq | 37,32 mq | 1,00 | 37,32 mq | 3,00 m | 0 |
| Balcone scoperto | 17,38 mq | 17,38 mq | 0,25 | 4,34 mq | 3,00 m | 0 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 41,66 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 41,66 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 20/05/1995 al 07/12/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 14, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 1.084,56 Piano T-1S Graffato P.lla 1858 Sub. 1 |
| Dal 07/12/2005 al 16/12/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 14, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 1.084,56 Piano T-1S Graffato P.lla 1858 Sub. 15 |
| Dal 16/12/2013 al 17/02/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 14, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 65 Rendita € 2.074,61 Piano T-1S |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Graffato P.lla 1858 Sub. 16 |
| Dal 17/02/2014 al 27/01/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 14, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 33 Superficie catastale 39 mq Rendita € 1.053,26 Piano T Graffato P.lla 1858 Sub. 16 |
| Dal 27/01/2015 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 14, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 33 Superficie catastale 39 mq Rendita € 1.053,26 Piano T Graffato P.lla 1858 Sub. 16 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|--------------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 47 | 14 | 31 | 1 | C1 | 4 | 33 | 39 mq | 1053,26 € | T | PART. 1858 SUB. 16 |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi. Nello specifico è emerso che vi sono delle difformità inerenti la diversa distribuzione interna cioè:

- manca tramezzatura interna al locale commerciale;
- manca la scala d'accesso al bagno sul retro in quanto lo stesso viene utilizzato come ripostiglio;
- per la divisione non è stato presentato nessun titolo edilizio, la stessa è stata eseguita solo con accatastamento del 17/02/2014 Pratica n. TE0013018 in atti dal 17/02/2014 (n. 1409.1/2014).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c..

PATTI

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di affitto non opponibile.

STATO CONSERVATIVO

Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo buono, non dovendo segnalare alcuna carenza e/o necessità di interventi ai fini conservativi.

Sono parti comuni le aree condominiali ai sensi dell'art. 1117 del cc, così come individuate nel regolamento condominiale.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni le aree condominiali ai sensi dell'art. 1117 del cc, così come individuate nel regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via Puglie n.86 bis del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE).

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti:

ambiente economico-sociale: buono, la zona è urbanizzata , interna al nucleo abitato, semicentrale;

collegamenti stradali: buoni, l'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario urbano è collegato a breve distanza dal casello autostradale A14, posizionato a brevissima distanza dalla SS16 (Statale Adriatica).

Condizioni climatiche: ottime, tipiche della zona costiera.

Servizi direzionali e commerciali: nella zona a breve distanza sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti:

il fabbricato è in buono stato conservativo ed è costituito da una struttura in cemento armato con solai in laterocemento, muratura di tamponamento e tramezzi interni e divisori in laterizio e cartongesso.

La copertura in laterocemento è con tetto a falde. Le pareti esterne e interne risultano essere intonacate e tinteggiate.

Accessibilità: risulta essere ottima in quanto lo stesso è ubicato al piano terra ed è costituito da locale commerciale, due bagni, uno spogliatoio e un'area esterna esclusiva.

Il locale commerciale si presenta in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di ml 3,00.

La pavimentazione interna risulta essere in gress porcellanato, la pavimentazione e i rivestimenti dei bagni risultano essere in gress porcellanato e gress. Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi sanitari:

lavabo e vater.

Infissi esterni in alluminio, infissi interni in legno tamburato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idro-termo-sanitario con scaldabagno elettrico per l'acqua sanitaria e pompa di calore per il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti.

L'impianto elettrico e idrico risultano essere sottotraccia. Gli impianti risultano essere in buono stato di manutenzione, comunque e da controllare se ancora a norma anche se vi sono i relativi certificati di conformità.

I locali sono con finiture idonee alle destinazioni d'uso preposte.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/11/2013
- Scadenza contratto: 20/10/2025
- Scadenza disdetta: 20/04/2025
- Rilascio: 20/10/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di affitto.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Contratto stipulato in data 21/10/2013 registrato all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Giulianova (TE), il 06/11/2013 con n. 3165 serie dal **** Omissis ****;
- Voltura stipulata in data 06/09/2017 registrata all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Giulianova (TE), il 01/10/2019 con Prot. n. 19100110355955435-000001 dal **** Omissis ****.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/06/1993 al 07/12/2005 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio De Simone Alberto | 30/06/1993 | 21598 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Teramo | 14/07/1993 | 7817 | 5672 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Conservatoria di Teramo | 14/07/1993 | 7817 | 5672 | | |
| Dal 07/12/2005 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio De Galitiis Luigi | 07/12/2005 | 15735 | 83797 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Teramo | 21/12/2005 | 7817 | 5672 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Conservatoria di Teramo | 21/12/2005 | 21714 | 13441 | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Teramo il 21/12/2005
Reg. gen. 21715 - Reg. part. 4372
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 100.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
Rogante: Notaio De Galitiis
Data: 07/12/2005
N° repertorio: 83798
N° raccolta: 15736
Note: A margine della nota non si rilevano annotazioni.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Milano il 12/04/2010
Reg. gen. 5851 - Reg. part. 1574
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.979,07
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 27/05/2009
N° repertorio: 1869/2009
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Chieti il 15/09/2011
Reg. gen. 2414 - Reg. part. 13641
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 48.183,57
Rogante: Tribunale di Chieti
Data: 21/06/2011
N° repertorio: 998
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 09/10/2013
Reg. gen. 12638 - Reg. part. 1562
Quota: 112/820
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.485,28

Spese: € 2.916,75
Interessi: € 2.597,97
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 17/09/2013
N° repertorio: 1755

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 25/10/2013
Reg. gen. 13369 - Reg. part. 1655
Quota: 54/820
Importo: € 22.000,00

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

Capitale: € 18.042,52
Spese: € 2.367,75

Interessi: € 1.589,73
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 17/09/2013
N° repertorio: 1754

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 25/10/2013
Reg. gen. 13368 - Reg. part. 1654
Quota: 112/820
Importo: € 61.000,00

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

Capitale: € 51.905,88
Spese: € 4.520,68

Interessi: € 4.573,44
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 17/09/2013
N° repertorio: 1753

Note: - annotazione n. 2242 del 04/10/2018 - restrizione di beni: vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 sbb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente certificazione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 12/02/2014
Reg. gen. 1657 - Reg. part. 1293
Quota: 1/3

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: * nota bene: la presente formalità risulta trascritta contro i soggetti **** Omissis **** per 1/3 (un terzo) ciascuno nonostante gli immobili risultino di piena ed esclusiva titolarità del solo **** Omissis ****.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 17/01/2022
Reg. gen. 658 - Reg. part. 671
Quota: 1/1

Annotazioni a iscrizioni**• Restrizioni di beni**

Iscritto a Teramo il 06/03/2017
Reg. gen. 2548 - Reg. part. 520

Note: - viene liberato l'immobile in Roseto degli Abruzzi censito al NCEU fg. 47 part. 1753 sub. 1 estraneo alla presente procedura.

• Restrizione di beni

Iscritto a Teramo il 06/03/2017
Reg. gen. 2549 - Reg. part. 521

Note: - viene liberato l'immobile in Roseto degli Abruzzi censito al NCEU fg. 47 part. 1753 sub. 1 estraneo alla presente procedura.

• Restrizione di beni

Iscritto a Teramo il 04/10/2018
Reg. gen. 13658 - Reg. part. 2242

Note: - vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 subb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente procedura.

• Restrizione di beni

Iscritto a Teramo il 04/10/2018
Reg. gen. 13659 - Reg. part. 2243

Note: - vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 subb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente procedura.

• Restrizione di beni

Iscritto a Teramo il 04/10/2018
Reg. gen. 13657 - Reg. part. 2241

Note: - vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 subb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente procedura.

Annotazioni a trascrizioni**• Restrizione di beni**

Trascritto a Teramo il 04/10/2018
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 2245

Note: - vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 subb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente procedura.

Oneri di cancellazione

L'onere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è calcolato nella decurtazione percentuale applicata al prezzo di mercato dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade in zona "B" Ristrutturazione e completamento - sottozona "B2" Ristrutturazione (Art.22 dell'N.T.A.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roseto degli Abruzzi e dalla documentazione acquisita, ai fini edilizi risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 144/90 rilasciata il 05/06/1990 dal Comune di Roseto degli Abruzzi, come domanda ditte **** Omissis ****, "Costruzione di un fabbricato";
- Inizio lavori Prot. n. 10122 del 17/08/1990 presentata presso il Comune di Roseto degli Abruzzi;
- Concessione Edilizia in Variante n. 46/94 rilasciata il 10/02/1994 dal Comune di Roseto degli Abruzzi, "variante ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85 in un fabbricato";
- Proroga ultimazione lavori del 01/06/1994 rilasciata dal Comune di Roseto degli Abruzzi;
- Autorizzazione per ultimazione lavori n. 9/95 rilasciata il 14/02/1995 dal Comune di Roseto degli Abruzzi, "opere di finitura";
- Concessione Edilizia in Variante n. 320/95 rilasciata il 11/10/1995 dal Comune di Roseto degli Abruzzi, "variante ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85 in un fabbricato";
- Fine lavori Prot. n. 2270 del 28/01/1995 presentata presso il Comune di Roseto degli Abruzzi;
- Permesso di Costruire n.237 rilasciato il 11/10/2013 dal Comune di Roseto degli Abruzzi "Cambio destinazione d'uso e lievi modifiche interne;
- Comunicazione inizio lavori del 22/10/2013 presentata presso il Comune di Roseto degli Abruzzi;
- Comunicazione fine lavori del 12/12/2013 presentata presso il Comune di Roseto degli Abruzzi;
- Certificato di Agibilità n.24 rilasciato il 13/03/2014 dal Comune di Roseto degli Abruzzi;
- C.I.L.A. Prot. n.16518 del 01/06/2017 presentata al Comune di Roseto degli Abruzzi "Risanamento infiltrazioni acqua"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'ultimo titolo edilizio utile, in riferimento al Lotto 1, per quanto è stato possibile accertare, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultima pratica edilizia, in quanto, all'interno dell'unità vi sono variazioni dello stato di distribuzione e la mancanza della scala di accesso al bagno sul lato est.

Per la divisione in due subalterni non è stato presentato nessun titolo edilizio, la stessa è stata eseguita solo con accatastamento del 17/02/2014 Pratica n. TE0013018 in atti dal 17/02/2014 (n. 1409.1/2014).

In riferimento alla area esclusiva parte della stessa è stata oggetto di compravendita nell'atto rogito notaio **** Omissis **** nella nota si legge che "...la società si impegna è impegnata a non recintare la corte ceduta posta ad est del locale compravenduto...", anche se non riportata sulla scheda catastale dell'immobile la stessa è graficamente rappresentata nel Permesso di Costruire n. 237/2013 del 11/10/2013.

Pertanto sarà a carico dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione di eventuali opere non assentite con i dovuti titoli edilizi comunali, ove possibile, entro 120 giorni dall'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 250,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via Puglie n. 86, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Sul lato nord con particella 1858, lato est con via Puglie, lato sud con subalterno 3 beni comuni, lato ovest in parte con subalterno 3 beni comuni e particella 14 e particella 1858.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino | 66,66 mq | 79,57 mq | 1,00 | 79,57 mq | 2,85 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 79,57 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 79,57 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 20/05/1995 al 07/12/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 14, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 1.084,56 Piano T-1S Graffato P.Illa 1858 Sub. 1 |
| Dal 07/12/2005 al 16/12/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 14, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 65 Rendita € 2.074,61 Piano T-1S Graffato P.Illa 1858 Sub. 15 |
| Dal 16/12/2013 al 17/02/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 14, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 64 Rendita € 287,56 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Piano 1S Graffato P.lla 1858 Sub. 17 |
| Dal 17/02/2014 al 27/01/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 14, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 64 Rendita € 287,56 Piano 1S Graffato P.lla 1858 Sub. 17 |
| Dal 27/01/2015 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 14, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 64 Rendita € 287,56 Piano 1S Graffato P.lla 1858 Sub. 17 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|--------------------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 47 | 14 | 32 | 1 | C2 | 2 | 64 | 74 mq | 287,56 € | S1 | Part. 1858 Sub. 17 |

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi. Nelle specifico è emerso che vi sono delle difformità inerenti la diversa distribuzione interna cioè:

- la tramezzatura divisoria tra i locali è disposta in modo differente e non sono rappresentati i pilastri esterni;
- per la divisione non è stato presentato nessun titolo, la stessa è stata eseguita solo con accatastamento del 17/02/2014 Pratica n. TE0013018 in atti dal 17/02/2014 (n. 1409.1/2014).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c..

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo sufficiente, in quanto varie parti della muratura interna risultano forate, inoltre l'impianto elettrico e idrico sembra da ripristinare in parte.

Sono parti comuni le aree condominiali ai sensi dell'art. 1117 del cc, così come individuate nel regolamento condominiale.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni le aree condominiali ai sensi dell'art. 1117 del cc, così come individuate nel regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via Puglie n.86 del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE).

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti:

ambiente economico-sociale: buono, la zona è urbanizzata, interna al nucleo abitato, semicentrale;

collegamenti stradali: buoni, l'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario urbano è collegato a breve distanza dal casello autostradale A14, posizionato a brevissima distanza dalla SS16 (Statale Adriatica).

Condizioni climatiche: ottime, tipiche della zona costiera.

Servizi direzionali e commerciali: nella zona a breve distanza sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti:

il fabbricato è in buono stato conservativo ed è costituito da una struttura in cemento armato con solai in laterocemento, muratura di tamponamento e tramezzi interni e divisori in laterizio e in cartongesso.

La copertura in laterocemento è con tetto a falde. Le pareti esterne e interne risultano essere intonacate e tinteggiate.

Accessibilità: risulta essere buona in quanto lo stesso pur essendo ubicato al primo piano sottostrada e avendo accesso principale dall'atrio della palazzina, ha anche accesso diretto dal garage condominiale ed è costituito da due locali archivio, un ripostiglio e un disimpegno.

Il locale magazzino si presenta in sufficiente stato di conservazione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di ml 2,85.

La pavimentazione interna risulta essere in gress porcellanato e in alcune parti è stato divelto.

Infissi esterni in alluminio, infissi interni in legno tamburato.

L'unità immobiliare è dotata di predisposizione di impianto idro-termo-sanitario.

L'impianto elettrico e idrico risultano essere sottotraccia.

Gli impianti risultano essere in pessimo stato di manutenzione, privi dei relativi certificati di conformità.

I locali sono con finiture idonee alle destinazioni d'uso preposte.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/06/1993 al 07/12/2005 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio De Simone Alberto | 30/06/1993 | 21598 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Teramo | 14/07/1993 | 7817 | 5672 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Conservatoria di Teramo | 14/07/1993 | 7817 | 5672 | | |
| Dal 07/12/2005 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio De Galitiis Luigi | 07/12/2005 | 15735 | 83797 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Teramo | 21/12/2005 | 7817 | 5672 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Conservatoria di Teramo | 21/12/2005 | 21714 | 13441 | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Teramo aggiornate al 31/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Teramo il 21/12/2005
Reg. gen. 21715 - Reg. part. 4372
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 100.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
Rogante: Notaio De Galitiis
Data: 07/12/2005
N° repertorio: 83798
N° raccolta: 15736
Note: A margine della nota non si rilevano annotazioni.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Milano il 12/04/2010
Reg. gen. 5851 - Reg. part. 1574
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.979,07
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 27/05/2009
N° repertorio: 1869/2009
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Chieti il 15/09/2011
Reg. gen. 2414 - Reg. part. 13641
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 48.183,57
Rogante: Tribunale di Chieti
Data: 21/06/2011
N° repertorio: 998

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 09/10/2013
Reg. gen. 12638 - Reg. part. 1562
Quota: 112/820
Importo: € 35.000,00

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

Capitale: € 29.485,28
Spese: € 2.916,75

Interessi: € 2.597,97
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 17/09/2013
N° repertorio: 1755

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 25/10/2013
Reg. gen. 13369 - Reg. part. 1655
Quota: 54/820
Importo: € 22.000,00

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

Capitale: € 18.042,52
Spese: € 2.367,75
Interessi: € 1.589,73

Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 17/09/2013
N° repertorio: 1754

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 25/10/2013
Reg. gen. 13368 - Reg. part. 1654
Quota: 112/820
Importo: € 61.000,00

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

Capitale: € 51.905,88
Spese: € 4.520,68
Interessi: € 4.573,44

Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 17/09/2013
N° repertorio: 1753

Note: - annotazione n. 2242 del 04/10/2018 - restrizione di beni: vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 sbb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente certificazione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 12/02/2014

Reg. gen. 1657 - Reg. part. 1293

Quota: 1/3

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: * nota bene: la presente formalità risulta trascritta contro i soggetti **** Omissis **** per 1/3 (un terzo) ciascuno nonostante gli immobili risultino di piena ed esclusiva titolarità del solo **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 17/01/2022

Reg. gen. 658 - Reg. part. 671

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizioni di beni**

Iscritto a Teramo il 06/03/2017

Reg. gen. 2548 - Reg. part. 520

Note: - viene liberato l'immobile in Roseto degli Abruzzi censito al NCEU fg. 47 part. 1753 sub. 1 estraneo alla presente procedura.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 06/03/2017

Reg. gen. 2549 - Reg. part. 521

Note: - viene liberato l'immobile in Roseto degli Abruzzi censito al NCEU fg. 47 part. 1753 sub. 1 estraneo alla presente procedura.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 04/10/2018

Reg. gen. 13658 - Reg. part. 2242

Note: - vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 subb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente procedura.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 04/10/2018

Reg. gen. 13659 - Reg. part. 2243

Note: - vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 subb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente procedura.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 04/10/2018

Reg. gen. 13657 - Reg. part. 2241

Note: - vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 subb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente procedura.

Annotazioni a trascrizioni

- **Restrizione di beni**

Trascritto a Teramo il 04/10/2018

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 2245

Note: - vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 subb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente procedura.

Oneri di cancellazione

L'onere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è calcolato nella decurtazione percentuale applicata al prezzo di mercato dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade in zona "B" Ristrutturazione e completamento - sottozona "B2" Ristrutturazione (Art.22 dell'N.T.A.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roseto degli Abruzzi e dalla documentazione acquisita, ai fini edilizi risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 144/90 rilasciata il 05/06/1990 dal Comune di Roseto degli Abruzzi, come domanda ditte **** Omissis ****, "Costruzione di un fabbricato";
- Inizio lavori Prot. n. 10122 del 17/08/1990 presentata presso il Comune di Roseto degli Abruzzi;
- Concessione Edilizia in Variante n. 46/94 rilasciata il 10/02/1994 dal Comune di Roseto degli Abruzzi, "variante ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85 in un fabbricato";
- Proroga ultimazione lavori del 01/06/1994 rilasciata dal Comune di Roseto degli Abruzzi;
- Autorizzazione per ultimazione lavori n. 9/95 rilasciata il 14/02/1995 dal Comune di Roseto degli Abruzzi, "opere di finitura";
- Concessione Edilizia in Variante n. 320/95 rilasciata il 11/10/1995 dal Comune di Roseto degli Abruzzi, "variante ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85 in un fabbricato";
- Fine lavori Prot. n. 2270 del 28/01/1995 presentata presso il Comune di Roseto degli Abruzzi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'ultimo titolo edilizio utile, in riferimento al Lotto 2, per quanto è stato possibile accertare, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultima pratica edilizia, in quanto, all'interno dell'unità vi sono variazioni dello stato di distribuzione e la mancanza della scala di accesso al wc posteriore.

Per la divisione in due subalterni non è stato presentato nessun titolo edilizio, la stessa è stata eseguita solo con accatastamento del 17/02/2014 Pratica n. TE0013018 in atti dal 17/02/2014 (n. 1409.1/2014).

Pertanto sarà a carico dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione di eventuali opere non assentite con i dovuti titoli edilizi comunali, ove possibile, entro 120 giorni dall'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 150,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via Puglie n. 86 bis, piano T
 Locale commerciale con area esclusiva ubicato nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), in via Puglie n. 86 bis. Il locale è disposto al piano terra di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da locale commerciale, due bagni, uno spogliatoio per una superficie complessiva lorda di 37 mq circa e area esclusiva per una superficie complessiva di 17 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi al foglio 47, particella 14, subalterno 31, categoria C/1, Rendita € 1.053,26. La stessa risulta graffata con la particella 1858 subalterno 16. Il descritto stato dei luoghi in planimetria non corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale e il Permesso di Costruire n. 237 rilasciato il 11/10/2013 dal Comune di Roseto degli Abruzzi, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 14, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C1, Graffato PART. 1858 SUB. 16
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 72.905,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Negozio Roseto degli Abruzzi (TE) - via Puglie n. 86 bis, piano T | 41,66 mq | 1.750,00 €/mq | € 72.905,00 | 100,00% | € 72.905,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 72.905,00 |

Valore di stima: € 72.905,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 5,00 | % |
| Spese condominiali insolute | 5,00 | % |
| Altro | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 62.000,00

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. 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: - il tipo di finiture; - lo stato di conservazione; - la localizzazione; - la situazione occupazionale; - la consistenza superficiale dei beni; - la situazione edilizia ed urbanistica. Si è tenuto inoltre presente dei valori dell'OSSERVATORIO del MERCATO IMMOBILIARE attribuendo pertanto il valore minimo di

mercato come da indicazione del Punto o) del Verbale di Giuramento dell'Esperto.

Si è ottenuto pertanto un valore per la piena proprietà di 1.750,00 €/mq commerciale - Locali Commerciali.

Valutazione effettuata in conformità a quanto riportato nel Punto o) del Verbale di Giuramento dell'Esperto.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via Puglie n. 86, piano S1
Locale magazzino ubicato nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), in via Puglie n. 86. Il locale è disposto al piano primo sottostrada di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da due locali a destinazione archivio, un disimpegno per una superficie complessiva lorda di 64 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi al foglio 47, particella 14, subalterno 32, categoria C/2, Rendita € 287,56. La stessa risulta graffata con la particella 1858 subalterno 17. Il descritto stato dei luoghi in planimetria non corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale e alla Concessione Edilizia in Variante n. 320/95 rilasciato l'11/10/1995 dal Comune di Roseto degli Abruzzi, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 14, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C2, Graffato Part. 1858 Sub. 17
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.763,50

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Magazzino Roseto degli Abruzzi (TE) - via Puglie n. 86, piano S1 | 79,57 mq | 550,00 €/mq | € 43.763,50 | 100,00% | € 43.763,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 43.763,50 |

Valore di stima: € 43.763,50

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 5,00 | % |
| Stato d'uso e di manutenzione | 10,00 | % |
| Altro | 5,00 | % |

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. 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: - il tipo di finiture; - lo stato di conservazione; - la localizzazione; - la situazione occupazionale; - la consistenza superficiale dei beni; - la situazione edilizia ed urbanistica. Si è tenuto inoltre presente dei valori dell'OSSERVATORIO del MERCATO IMMOBILIARE attribuendo pertanto il valore minimo di mercato come da indicazione del Punto o) del Verbale di Giuramento dell'Esperto.

Si è ottenuto pertanto un valore per la piena proprietà di 550,00 €/mq commerciale - Locali Magazzino.

Valutazione effettuata in conformità a quanto riportato nel Punto o) del Verbale di Giuramento dell'Esperto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 09/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Galizia Fabio

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via Puglie n. 86 bis, piano T
Locale commerciale con area esclusiva ubicato nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), in via Puglie n. 86 bis. Il locale è disposto al piano terra di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da locale commerciale, due bagni, uno spogliatoio per una superficie complessiva lorda di 37 mq circa e area esclusiva per una superficie complessiva di 17 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi al foglio 47, particella 14, subalterno 31, categoria C/1, Rendita € 1.053,26. La stessa risulta graffata con la particella 1858 subalterno 16. Il descritto stato dei luoghi in planimetria non corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale e il Permesso di Costruire n. 237 rilasciato il 11/10/2013 dal Comune di Roseto degli Abruzzi, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 14, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C1, Graffato PART. 1858 SUB. 16
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade in zona "B" Ristrutturazione e completamento - sottozona "B2" Ristrutturazione (Art.22 dell'N.T.A.).

Prezzo base d'asta: € 62.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via Puglie n. 86, piano S1
Locale magazzino ubicato nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), in via Puglie n. 86. Il locale è disposto al piano primo sottostrada di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da due locali a destinazione archivio, un disimpegno per una superficie complessiva lorda di 64 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi al foglio 47, particella 14, subalterno 32, categoria C/2, Rendita € 287,56. La stessa risulta graffata con la particella 1858 subalterno 17. Il descritto stato dei luoghi in planimetria non corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale e alla Concessione Edilizia in Variante n. 320/95 rilasciato l'11/10/1995 dal Comune di Roseto degli Abruzzi, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 14, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C2, Graffato Part. 1858 Sub. 17
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade in zona "B" Ristrutturazione e completamento - sottozona "B2" Ristrutturazione (Art.22 dell'N.T.A.).

Prezzo base d'asta: € 35.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.000,00

| Bene N° 1 - Negozio | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roseto degli Abruzzi (TE) - via Puglie n. 86 bis, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 14, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C1, Graffato PART. 1858 SUB. 16 | Superficie | 41,66 mq |
| Stato conservativo: | Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo buono, non dovendo segnalare alcuna carenza e/o necessità di interventi ai fini conservativi. Sono parti comuni le aree condominiali ai sensi dell'art. 1117 del cc, così come individuate nel regolamento condominiale. | | |
| Descrizione: | Locale commerciale con area esclusiva ubicato nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), in via Puglie n. 86 bis. Il locale è disposto al piano terra di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da locale commerciale, due bagni, uno spogliatoio per una superficie complessiva lorda di 37 mq circa e area esclusiva per una superficie complessiva di 17 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi al foglio 47, particella 14, subalterno 31, categoria C/1, Rendita € 1.053,26. La stessa risulta graffata con la particella 1858 subalterno 16. Il descritto stato dei luoghi in planimetria non corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale e e il Permesso di Costruire n. 237 rilasciato il 11/10/2013 dal Comune di Roseto degli Abruzzi, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

| Bene N° 2 - Magazzino | | | |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roseto degli Abruzzi (TE) - via Puglie n. 86, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 14, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C2, Graffato Part. 1858 Sub. 17 | Superficie | 79,57 mq |
| Stato conservativo: | Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo sufficiente, in quanto varie parti della muratura interna risultano forate, inoltre l'impianto elettrico e idrico sembra da ripristinare in parte. Sono parti comuni le aree condominiali ai sensi dell'art. 1117 del cc, così come individuate nel regolamento condominiale. | | |
| Descrizione: | Locale magazzino ubicato nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), in via Puglie n. 86. Il locale è disposto al piano primo sottostrada di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da due locali a destinazione archivio, un disimpegno per una superficie complessiva lorda di 64 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi al foglio 47, particella 14, subalterno 32, categoria C/2, Rendita € 287,56. La stessa risulta graffata con la particella 1858 subalterno 17. Il descritto stato dei luoghi in planimetria non corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale e | | |

| | |
|---|--|
| | alla Concessione Edilizia in Variante n. 320/95 rilasciato l'11/10/1995 dal Comune di Roseto degli Abruzzi, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA PUGLIE N. 86 BIS,
PIANO T**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Teramo il 21/12/2005
Reg. gen. 21715 - Reg. part. 4372
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 100.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
Rogante: Notaio De Galitiis
Data: 07/12/2005
N° repertorio: 83798
N° raccolta: 15736
Note: A margine della nota non si rilevano annotazioni.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Milano il 12/04/2010
Reg. gen. 5851 - Reg. part. 1574
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.979,07
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 27/05/2009
N° repertorio: 1869/2009
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Chieti il 15/09/2011
Reg. gen. 2414 - Reg. part. 13641
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 48.183,57
Rogante: Tribunale di Chieti
Data: 21/06/2011
N° repertorio: 998
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 09/10/2013
Reg. gen. 12638 - Reg. part. 1562
Quota: 112/820
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 29.485,28

Spese: € 2.916,75

Interessi: € 2.597,97

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 17/09/2013

N° repertorio: 1755

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 25/10/2013

Reg. gen. 13368 - Reg. part. 1654

Quota: 112/820

Importo: € 61.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 51.905,88

Spese: € 4.520,68

Interessi: € 4.573,44

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 17/09/2013

N° repertorio: 1753

Note: - annotazione n. 2242 del 04/10/2018 - restrizione di beni: vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 sbb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente certificazione.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 25/10/2013

Reg. gen. 13369 - Reg. part. 1655

Quota: 54/820

Importo: € 22.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 18.042,52

Spese: € 2.367,75

Interessi: € 1.589,73

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 17/09/2013

N° repertorio: 1754

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 12/02/2014

Reg. gen. 1657 - Reg. part. 1293

Quota: 1/3

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: * nota bene: la presente formalità risulta trascritta contro i soggetti **** Omissis **** per 1/3 (un terzo) ciascuno nonostante gli immobili risultino di piena ed esclusiva titolarità del solo **** Omissis ****.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 17/01/2022

Reg. gen. 658 - Reg. part. 671

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 06/03/2017

Reg. gen. 2549 - Reg. part. 521

Note: - viene liberato l'immobile in Roseto degli Abruzzi censito al NCEU fg. 47 part. 1753 sub. 1 estraneo alla presente procedura.

- **Restrizioni di beni**

Iscritto a Teramo il 06/03/2017

Reg. gen. 2548 - Reg. part. 520

Note: - viene liberato l'immobile in Roseto degli Abruzzi censito al NCEU fg. 47 part. 1753 sub. 1 estraneo alla presente procedura.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 04/10/2018

Reg. gen. 13657 - Reg. part. 2241

Note: - vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 subb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente procedura.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 04/10/2018

Reg. gen. 13659 - Reg. part. 2243

Note: - vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 subb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente procedura.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 04/10/2018

Reg. gen. 13658 - Reg. part. 2242

Note: - vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 subb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente procedura.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA PUGLIE N. 86,
PIANO S1**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo

Iscritto a Teramo il 21/12/2005

Reg. gen. 21715 - Reg. part. 4372

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Spese: € 100.000,00

Percentuale interessi: 3,90 %

Rogante: Notaio De Galitiis

Data: 07/12/2005

N° repertorio: 83798

N° raccolta: 15736

Note: A margine della nota non si rilevano annotazioni.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Milano il 12/04/2010

Reg. gen. 5851 - Reg. part. 1574

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 9.979,07

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 27/05/2009

N° repertorio: 1869/2009

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Chieti il 15/09/2011

Reg. gen. 2414 - Reg. part. 13641

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 48.183,57

Rogante: Tribunale di Chieti

Data: 21/06/2011

N° repertorio: 998

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 09/10/2013

Reg. gen. 12638 - Reg. part. 1562

Quota: 112/820

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 29.485,28

Spese: € 2.916,75

Interessi: € 2.597,97

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 17/09/2013

N° repertorio: 1755

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 25/10/2013

Reg. gen. 13368 - Reg. part. 1654

Quota: 112/820

Importo: € 61.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 51.905,88

Spese: € 4.520,68

Interessi: € 4.573,44

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 17/09/2013

N° repertorio: 1753

Note: - annotazione n. 2242 del 04/10/2018 - restrizione di beni: vengono liberati gli immobili

in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 sbb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente certificazione.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 25/10/2013

Reg. gen. 13369 - Reg. part. 1655

Quota: 54/820

Importo: € 22.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 18.042,52

Spese: € 2.367,75

Interessi: € 1.589,73

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 17/09/2013

N° repertorio: 1754

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 12/02/2014

Reg. gen. 1657 - Reg. part. 1293

Quota: 1/3

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: * nota bene: la presente formalità risulta trascritta contro i soggetti **** Omissis **** per 1/3 (un terzo) ciascuno nonostante gli immobili risultino di piena ed esclusiva titolarità del solo **** Omissis ****.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 17/01/2022

Reg. gen. 658 - Reg. part. 671

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 06/03/2017

Reg. gen. 2549 - Reg. part. 521

Note: - viene liberato l'immobile in Roseto degli Abruzzi censito al NCEU fg. 47 part. 1753 sub. 1 estraneo alla presente procedura.

- **Restrizioni di beni**

Iscritto a Teramo il 06/03/2017

Reg. gen. 2548 - Reg. part. 520

Note: - viene liberato l'immobile in Roseto degli Abruzzi censito al NCEU fg. 47 part. 1753 sub. 1 estraneo alla presente procedura.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 04/10/2018

Reg. gen. 13657 - Reg. part. 2241

Note: - vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 subb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente procedura.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 04/10/2018

Reg. gen. 13659 - Reg. part. 2243

Note: - vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 subb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente procedura.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Teramo il 04/10/2018

Reg. gen. 13658 - Reg. part. 2242

Note: - vengono liberati gli immobili in Roseto degli Abruzzi censiti al NCEU fg. 47 part. 1753 subb. 2,5,6,7,8 estranei alla presente procedura.