
TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 260/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
LOTTO N° 1 - Appartamento ubicato a Campli (TE) - Frazione Sant'Onofrio via Della Vecchia Scuola n.1	4
LOTTO N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Campli (TE) - Sant'Onofrio c.da Marrocchi.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini.....	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Stima / Formazione lotti	17
Lotto 1	17



Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 260/2018 del R.G.E.....	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 88.011,00	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 107.884,00	22



INCARICO

All'udienza del 09/02/2021, il sottoscritto Geom. Villanova Armando, con studio in Via Montauti, 41 - 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, Tel. 0861 219054, Fax 0861 219054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto N° 1** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - Frazione Sant'Onofrio via Della Vecchia Scuola n.1
- **Lotto N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Campli (TE) - Sant'Onofrio c.da Marrocchi

DESCRIZIONE

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPLI (TE) - FRAZIONE SANT'ONOFRIO VIA DELLA VECCHIA SCUOLA N.1

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, composto complessivamente da n.3 unità adibite a abitazione, locali accessori al piano seminterrato, uffici e locali commerciali al piano terra, ubicato nel Comune di Campli frazione Sant'Onofrio via Della Vecchia Scuola n.1 (catastralmente via Mirabilii).

Il compendio immobiliare oggetto di Procedura, nonché oggetto della presente relazione tecnica estimativa, risulta così costituito:

- Appartamento posto al piano primo della superficie complessiva pari a mq.140 circa oltre balconi;
- Unità immobiliare, posta al piano seminterrato dello stesso fabbricato, costituita da n.3 locali adibiti a fondaci e area adibita a garage/posto auto, il cui accesso è posto direttamente lungo viale Mirabilii tramite apposita rampa.

LOTTO N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMPLI (TE) - SANT'ONOFRIO C.DA MARROCCHI

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare, ricadente nel Comune di Campli fraz. Sant'Onofrio c.da Marrocchi, costituito principalmente da n.2 terreni, in parte edificabili, oltre che un'unità immobiliare identificata catastralmente come categoria A/5 ma di fatto riguardante un vecchio rudere oggi costituito da un cumulo di pietre e pertanto non più esistente.

In particolare il compendio immobiliare oggetto di valutazione è costituito da n.2 terreni, identificati al fg.8 part.251-234, e una particella identificata al n.235 del catasto fabbricati, dove è posto il rudere, ricadente a sua volta all'interno della particella n.234.

A tal proposito per detto fabbricato, ai fini valutativi, non verrà valutato il fabbricato ma sarà considerata l'area, di natura edificabile, unitamente alle altre due particelle.

L'intero compendio immobiliare genera complessivamente una superficie catastale pari a mq.3853.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - Frazione Sant'Onofrio via Della Vecchia Scuola n.1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:

- Atto di Precetto del 19/07/2018;
- Atto di Pignoramento Immobiliare del 13/09/2019 effettuato da **** Omissis **** nella qualità di procuratrice speciale di **** Omissis ****;
- Istanza di Vendita del 10/10/2018;
- Relazione notarile del 07/11/2018;
- Nota di trascrizione del 08/10/2018 r.p.9598.

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)

La [REDACTED] oggetto di Procedura denominata **** Omissis **** risulta allo stato in liquidazione il cui liquidatore, nonché legale rappresentante, è il sig. **** Omissis ****.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta confinante in giro con:

- Strada provinciale via Mirabili a mezzo distacchi;
- Strada comunale via Della Vecchia Scuola a mezzo distacchi;
- fabbricato part. 407 proprietà [REDACTED] o aventi causa;
- Vano scala interno comune alle altre unità immobiliari presenti;
- Salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	3,00 m	1°
Balconi	38,40 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	3,00 m	1°

Fondaci-Area garage e rampa di accesso	117,50 mq	139,00 mq	0,20	27,80 mq	2,00 m	1S
Totale superficie convenzionale:				177,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,80 mq		

Sulla base del rilievo effettuato all'interno dell'immobile in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva da porre in vendita, così come dettato dalle norme e regolamenti vigenti in materia.

Nello specifico il compendio immobiliare oggetto di valutazione si compone di ambienti e relative superfici nette, così come di seguito riportato:

ABITAZIONE:

- Ingresso/Disimpegno mq.20,20 circa;
- Soggiorno mq.22,50 circa;
- Cucina mq.4,60 circa;
- Pranzo mq.14,60 circa;
- Bagno mq.6,20 circa;
- Wc mq.3,80 circa;
- Camera mq.15,90 circa;
- Camera mq.16,00 circa;
- Camera mq.12,20 circa;
- Balconi mq.38,40 circa.

PIANO SEMINTERRATO (Fondaci, area garage e rampa di accesso):

- Fondaco n.1 mq.5,50 circa;
- Fondaco n.2 mq.6,00 circa;
- Fondaco n.3 mq.6,50 circa;
- Area garage e rampa di accesso mq.99,50 circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 304, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 82 Superficie catastale 99 mq Rendita € 93,17 Piano S1
Dal 30/06/1987 al 08/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 304, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 169 mq Rendita € 451,90 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	304	3		A2	4	7 vani	169 mq	451,9 €	1	
	8	304	5		C6	3	82	99 mq	93,17 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

Ad ogni modo eventuali difformità potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale

aggiudicatario entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento per relativa pratica di condono se consentita o pratica di sanatoria, a proprie cure e spese, o in alternativa ripristinare la situazione assentita.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso il compendio immobiliare, in considerazione della vetustà dello stesso, si presenta in uno stato conservativo discreto.

PARTI COMUNI

L'immobile gode, così nello stato di fatto in cui attualmente si trova, di parti in comune con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato; in particolare le area in comune riguardano il vano scala e l'area esterna o cortile di accesso al fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile verrà trasferito al possibile futuro acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori e pertinenze, servitù attive e passive se presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è stato edificato negli anni '70 ed è costituito da un corpo di fabbrica dalla forma irregolare, realizzato su n.3 piani fuori terra, oltre un piano seminterrato che ospita i locali commerciali prospicienti sulla Strada provinciale nonché i locali accessori adibiti a autorimessa e fondaci. Dalla Via della Vecchia Scuola e tramite un ampio cortile comune alle unità immobiliari presenti si accede all'ingresso del fabbricato da cui,

mediante una

scale condominiale interna rifinita con pavimentazione in marmo e parapetto in legno, è possibile raggiungere gli appartamenti, disposti uno per piano.

L'edificio risulta realizzato con struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, copertura costituita da tetto in c.a. a falde e manto in fibrocemento. La facciata esterna del fabbricato è intonacata con finitura graffiata e tinteggiata. I balconi sono protetti da parapetti in c.a.

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione e posta al piano primo del suddetto fabbricato, risulta così rifinito:

a) pavimentazione del tipo in monocottura e ceramica, rivestimenti locali servizi e cucina in ceramica e balconi in cotto;

b) le pareti sono intonacate e tinteggiate;

c) gli infissi esterni sono in legno mono-vetro completi di cassonetti ed avvolgibili in pvc;

d) gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato;

e) i bagni sono completi di sanitari in porcellana e rubinetteria in acciaio inox;

f) gli impianti risultano tutti presenti e funzionanti, anche se abbisognanti di manutenzione e revisione, ivi compreso quello di riscaldamento, alimentato a gas metano, tramite caldaia posta all'esterno, e relativi generatori in ghisa posti nei relativi locali.

L'unità immobiliare adibita a fondaci e autorimessa risulta nel suo insieme priva di rifiniture, la pavimentazione interamente realizzata a cemento, il solo impianto presente è quello elettrico e l'accesso carrabile è delimitato da cancello scorrevole metallico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta da sempre abitato dalla **** Omissis ****, unitamente

A tal proposito si comunica che risulta agli atti una istanza del 22/12/2018 effettuata dall'Avv. **** Omissis ****, con la quale si chiedeva al G.E., nell'immobile pignorato fino alla vendita del compendio immobiliare; in data 26/12/2018 Il G.E. autorizzava l'istante ad abitare l'immobile occupato fino all'aggiudicazione dello stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 03/02/2003	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 03/02/2003 al 22/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampini Biagio	03/02/2003	199464	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	04/02/2003	2198	1478
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/02/2007	**** Omissis ****	Ordinanza di approvazione del progetto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	22/02/2007	106/94	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	11/05/2007	8802	5718
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano atti successivi la data del pignoramento dell'08/10/2018 (trascrizione); inoltre gli atti di provenienza verranno allegati alla presente relazione tecnica.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 30/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 16/07/2007
Reg. gen. 13401 - Reg. part. 2963
Quota: 1/1 Piena Proprietà
Importo: € 104.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 20/11/2012
Reg. gen. 15812 - Reg. part. 2060
Quota: 1/1 Piena Proprietà
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 08/10/2018
Reg. gen. 13770 - Reg. part. 9598
Quota: 1/1 Piena Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza de Comune di Campi, risulta che l'area dove ricade il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnica, identificata in mappa con la particella n.304 del foglio 8, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100,0% Piano Regolatore Generale Vigente Zona B - Completamento art.12 N.T.A.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campi risulta che il fabbricato del quale fa parte il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnica, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione n.13/m/1972 del 19/04/1972 per realizzazione di un fabbricato di n.2 piani più seminterrato;
- Licenza di variante in sanatoria Prot. n. 5546 del 20/09/1974 per variazione di destinazione d'uso e voltura della licenza originaria;
- Nulla osta del 19/12/1974 per la costruzione della recinzione;
- Licenza n. 85/ter/1975 Prot. n.4736 per la costruzione della rampa di accesso coperta al piano interrato del fabbricato.
- Autorizzazione di abitabilità prot.7952 del 15/01/1975.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Eventuali difformità potranno e dovranno essere sanate, se sanabile, dal futuro eventuale aggiudicatario entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, se vi sono i presupposti per la pratica di condono, a proprie cure e spese, o in alternativa ripristinare la situazione assentita.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Campli (TE) - Sant'Onofrio c.da Marrocchi



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:

- Atto di Precetto del 19/07/2018;
- Atto di Pignoramento Immobiliare del 13/09/2019 effettuato da **** Omissis **** nella qualità di procuratrice speciale di **** Omissis ****;
- Istanza di Vendita del 10/10/2018;
- Relazione notarile del 07/11/2018;
- Nota di trascrizione del 08/10/2018 r.p.9598.

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)

La Società oggetto di Procedura denominata **** Omissis **** risulta allo stato in liquidazione il cui liquidatore, nonché legale rappresentante, è il sig. **** Omissis ****.



CONFINI

il compendio immobiliare costituito dalle particelle n.234-251-235 del foglio n.8 del Comune di Campli, risulta confinante in giro con:

- part.802 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- part.250 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- part.949 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- part.252 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- part.759 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- part.230 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- part.254 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- part.1079 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- part.1082 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- part.881 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- part.237 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- part.236 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni	3853,00 mq	3853,00 mq	1,00	3853,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3853,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3853,00 mq		

La consistenza del compendio immobiliare è data dalla somma delle superficie dei due appezzamenti di terreno, identificati con le particelle n.234 mq.1.980 e n.251 mq.1.693, oltre che la superficie della particella n.235 mq.180, che seppur identificata all'N.C.E.U. come cat. A/5, non può essere presa in considerazione come fabbricato, in quanto non esistente sia sul posto, vista la sola presenza di un rudere, che sui documenti catastali, data la mancanza di accatastamenti (unità sfuggita all'impianto partita 1935), e di conseguenza verrà presa in considerazione l'estensione dell'intera particella con la relativa destinazione urbanistica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 08/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 235 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 45,19 Piano T-1
Dal 05/02/1985 al 08/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 234 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.19.80 Reddito dominicale € 9,71 Reddito agrario € 8,18
Dal 05/02/1985 al 08/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 251 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.16.93 Reddito dominicale € 8,31 Reddito agrario € 6,99

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	235			A5	3	2,5 vani		45,19 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	234				Seminativo arborato	1	00.19.80 mq	9,71 €	8,18 €	
8	251				Seminativo arborato	1	00.16.93 mq	8,31 €	6,99 €	

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare riguardante i terreni allo stato risulta incustodito e incolto, mentre per quanto riguarda il fabbricato lo stesso si presenta come un rudere costituito da un ammasso di pietre e l'area circostante completamente incolta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1985 al 21/12/2004	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampini Biagio	21/12/2004	210668	38551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	23/12/2004		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano atti successivi la data del pignoramento dell'08/10/2018 (trascrizione); inoltre gli atti di provenienza verranno allegati alla presente relazione tecnica.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 30/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 16/07/2007
Reg. gen. 13401 - Reg. part. 2963
Quota: 1/1 Piena Proprietà
Importo: € 104.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 20/11/2012
Reg. gen. 15812 - Reg. part. 2060
Quota: 1/1 Piena Proprietà
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 08/10/2018
Reg. gen. 13770 - Reg. part. 9598
Quota: 1/1 Piena Proprietà



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza de Comune di Campli, risulta il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnica, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 8 part.234:

- 96,56% Piano Regolatore Generale Zona B1 - Art.12 N.T.A. Zona B Completamento;
- 100% Paino territoriale provinciale - Zona B3 Art.18 N.T.A. Insediamenti produttivi.

Foglio 8 part.251:

- 41,46% Piano Regolatore Generale Zona B1 - Art.12 N.T.A. Zona B Completamento;
- 58,54% Piano Regolatore Generale Zona F1 - Zona F verde pubblico e sportivo;
- 100% Paino territoriale provinciale - Zona B3 Art.18 N.T.A. Insediamenti produttivi.

Foglio 8 part.235:

- 100% Piano Regolatore Generale Zona B1 - Art.12 N.T.A. Zona B Completamento;
- 100% Paino territoriale provinciale - Zona B3 Art.18 N.T.A. Insediamenti produttivi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campli risulta che il fabbricato identificato al fg.8 part.235, è stato edificato in epoca antecedente il 1967.

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.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - Frazione Sant'Onofrio via Della Vecchia Scuola n.1

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, composto complessivamente da n.3 unità adibite a abitazione, locali accessori al piano seminterrato, uffici e locali commerciali al piano terra, ubicato nel Comune di Campli frazione Sant'Onofrio via Della Vecchia Scuola n.1 (catastalmente via Mirabilii). Il compendio immobiliare oggetto di Procedura, nonché oggetto della presente relazione tecnica estimativa, risulta così costituito: - Appartamento posto al piano primo della superficie complessiva pari a mq.140 circa oltre balconi; - Unità immobiliare, posta al piano seminterrato dello stesso fabbricato, costituita da n.3 locali adibiti a fondaci e area adibita a garage/posto auto, il cui accesso è posto direttamente lungo viale Mirabilii tramite apposita rampa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 304, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 304, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 97.790,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di 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: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia e/o urbanistica e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campli (TE) - Frazione Sant'Onofrio via Della Vecchia Scuola n.1	177,80 mq	550,00 €/mq	€ 97.790,00	100,00%	€ 97.790,00
Valore di stima:					€ 97.790,00

Valore di stima: € 97.790,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, situazione mercato immobiliare e eventuale perfezionamento pratiche urbanistiche e catastali	10,00	%

Valore finale di stima: € 88.011,00

Il compendio immobiliare verrà trasferito al possibile eventuale aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso allo stato si trova.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Campli (TE) - Sant'Onofrio c.da Marrocchi
Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare, ricadente nel Comune di Campli fraz. Sant'Onofrio c.da Marrocchi, costituito principalmente da n.2 terreni, in parte edificabili, oltre che un'unità immobiliare identificata catastalmente come categoria A/5 ma di fatto riguardante un vecchio rudere oggi costituito da un cumulo di pietre e pertanto non più esistente. In particolare il compendio immobiliare oggetto di valutazione è costituito da n.2 terreni, identificati al fg.8 part.251-234, e una particella identificata al n.235 del catasto fabbricati, dove è posto il rudere, ricadente a sua volta all'interno della particella n.234. A tal proposito per detto fabbricato, ai fini valutativi, non verrà valutato il fabbricato ma sarà considerata l'area, di natura edificabile, unitamente alle altre due particelle. L'intero compendio immobiliare genera complessivamente una superficie catastale pari a mq.3853. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 235, Categoria A5 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 234, Qualità Seminativo arborato - Fg. 8, Part. 251, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 134.855,00
Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di 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: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia e/o urbanistica e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.
Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.
In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:
 - annunci immobiliari;
 - proposte di vendita di agenzie immobiliari;
 - relazioni di stima;
 - quotazioni immobiliari OMI.Nello specifico il valore del lotto n.2 verrà calcolato tenendo conto oltre all'estensione delle



particelle di terreno anche la destinazione d'uso e utilizzo delle stesse, ivi compresa la particella di terreno n.235 che seppur identificata al catasto fabbricati come A/5, lo stesso riguarda un rudere completamente fatiscente, interamente crollato, privo di documentazione tecnica e relative piantine catastali.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Campli (TE) - Sant'Onofrio c.da Marrocchi	3853,00 mq	35,00 €/mq	€ 134.855,00	100,00%	€ 134.855,00
				Valore di stima:	€ 134.855,00



Valore di stima: € 134.855,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, situazione mercato immobiliare e eventuale perfezionamento pratiche urbanistiche e catastali	20,00	%

Valore finale di stima: € 107.884,00

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 09/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Villanova Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Estratto di PRG
- ✓ Altri allegati - Documentazione ipotecaria
- ✓ Foto - Documentazione fotografica Lotti1_2



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - Frazione Sant'Onofrio via Della Vecchia Scuola n.1

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, composto complessivamente da n.3 unità adibite a abitazione, locali accessori al piano seminterrato, uffici e locali commerciali al piano terra, ubicato nel Comune di Campli frazione Sant'Onofrio via Della Vecchia Scuola n.1 (catastalmente via Mirabilii). Il compendio immobiliare oggetto di Procedura, nonché oggetto della presente relazione tecnica estimativa, risulta così costituito: - Appartamento posto al piano primo della superficie complessiva pari a mq.140 circa oltre balconi; - Unità immobiliare, posta al piano seminterrato dello stesso fabbricato, costituita da n.3 locali adibiti a fondaci e area adibita a garage/posto auto, il cui accesso è posto direttamente lungo viale Mirabilii tramite apposita rampa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 304, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 304, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza de Comune di Campli, risulta che l'area dove ricade il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnica, identificata in mappa con la particella n.304 del foglio 8, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100,0% Piano Regolatore Generale Vigente Zona B - Completamento art.12 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 88.011,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Campli (TE) - Sant'Onofrio c.da Marrocchi

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare, ricadente nel Comune di Campli fraz. Sant'Onofrio c.da Marrocchi, costituito principalmente da n.2 terreni, in parte edificabili, oltre che un'unità immobiliare identificata catastalmente come categoria A/5 ma di fatto riguardante un vecchio rudere oggi costituito da un cumulo di pietre e pertanto non più esistente. In particolare il compendio immobiliare oggetto di valutazione è costituito da n.2 terreni, identificati al fg.8 part.251-234, e una particella identificata al n.235 del catasto fabbricati, dove è posto il rudere, ricadente a sua volta all'interno della particella n.234. A tal proposito per detto fabbricato, ai fini valutativi, non verrà valutato il fabbricato ma sarà considerata l'area, di natura edificabile, unitamente alle altre due particelle. L'intero compendio immobiliare genera complessivamente una superficie catastale pari a mq.3853. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 235, Categoria A5 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 234, Qualità Seminativo arborato - Fg. 8, Part. 251, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza de Comune di Campli, risulta il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnica, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Foglio 8 part.234: - 96,56% Piano Regolatore Generale Zona B1 - Art.12 N.T.A. Zona B Completamento; - 100% Paino territoriale provinciale - Zona B3 Art.18 N.T.A. Insediamenti produttivi. Foglio 8 part.251: - 41,46% Piano Regolatore Generale Zona B1 - Art.12 N.T.A. Zona B Completamento; - 58,54% Piano Regolatore Generale Zona F1 - Zona F verde pubblico e sportivo; - 100% Paino territoriale provinciale - Zona B3 Art.18 N.T.A.

Insedimenti produttivi. Foglio 8 part.235: - 100% Piano Regolatore Generale Zona B1 - Art.12
N.T.A. Zona B Completamento; - 100% Piano territoriale provinciale - Zona B3 Art.18 N.T.A.
Insedimenti produttivi.

Prezzo base d'asta: € 107,884,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 260/2018 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.011,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campli (TE) - Frazione Sant'Onofrio via Della Vecchia Scuola n.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 304, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 304, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	177,80 mq
Stato conservativo:	Nel complesso il compendio immobiliare, in considerazione della vetustà dello stesso, si presenta in uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, composto complessivamente da n.3 unità adibite a abitazione, locali accessori al piano seminterrato, uffici e locali commerciali al piano terra, ubicato nel Comune di Campli frazione Sant'Onofrio via Della Vecchia Scuola n.1 (catastralmente via Mirabilii). Il compendio immobiliare oggetto di Procedura, nonché oggetto della presente relazione tecnica estimativa, risulta così costituito: - Appartamento posto al piano primo della superficie complessiva pari a mq.140 circa oltre balconi; - Unità immobiliare, posta al piano seminterrato dello stesso fabbricato, costituita da n.3 locali adibiti a fondaci e area adibita a garage/posto auto, il cui accesso è posto direttamente lungo viale Mirabilii tramite apposita rampa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.884,00

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Campli (TE) - Sant'Onofrio c.da Marrocchi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 235, Categoria A5 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 234, Qualità Seminativo arborato - Fg. 8, Part. 251, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3853,00 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare riguardante i terreni allo stato risulta incustodito e incolto, mentre per quanto riguarda il fabbricato lo stesso si presenta come un rudere costituito da un ammasso di pietre e l'area circostante completamente incolta.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare, ricadente nel Comune di Campli fraz. Sant'Onofrio c.da Marrocchi, costituito principalmente da n.2 terreni, in parte edificabili, oltre che un'unità immobiliare identificata catastralmente come categoria A/5 ma di fatto riguardante un vecchio rudere oggi costituito da un cumulo di pietre e pertanto non più esistente. In particolare il compendio immobiliare oggetto di valutazione è costituito da n.2 terreni, identificati al fg.8 part.251-234, e una particella identificata al n.235 del catasto fabbricati, dove è posto il rudere, ricadente a sua volta all'interno della		



	particella n.234. A tal proposito per detto fabbricato, ai fini valutativi, non verrà valutato il fabbricato ma sarà considerata l'area, di natura edificabile, unitamente alle altre due particelle. L'intero compendio immobiliare genera complessivamente una superficie catastale pari a mq.3853.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

