TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gemmi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 374/2014 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79 4

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17 4

Lotto Unico 4

Completezza documentazione ex art. 567 5

Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79 5

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17 5

Titolarità 5

Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79 5

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17 5

Confini 5

Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79 5

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17 6

Consistenza 6

Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79 6

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17 6

Cronistoria Dati Catastali 7

Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79 7

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17 7

Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79 8

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17 8

Servitù, censo, livello, usi civici 9

Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e

Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79 9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17 10
Stato di occupazione 10
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79 10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17 10
Provenienze Ventennali 10
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79 11
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17 11
Formalità pregiudizievoli 12
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79 12
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17 14
Normativa urbanistica 15
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79 15
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17 15
Regolarità edilizia 15
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79 15
Stima / Formazione lotti 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e

INCARICO

Con udienza del 15/01/2015, il sottoscritto Geom. Gemmi Roberto, con studio in Via L. Acunzoli, 22 - 64010 - Civitella del Tronto (TE), email roberto.gemmi@libero.it, PEC roberto.gemmi@geopec.it, Tel. 335 84 11 985, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A S. ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17, N. 75-77-79

Fabbricato da cielo a terra articolantesi sui piani terra, primo e secondo o sottotetto composto al piano terra di ingresso-corridoio, soggiorno, tinello, bagno e rimessa, al piano primo di corridoio,, soggiorno, tre camere, studio, bagno ed un balcone e al piano secondo o sottotetto di quattro locali di sgombero, con annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie complessiva inferiore a mq. 5000 cinquemila sita al piano terra su cui insistono due manufatti di cui uno adibito a centrale termica, lavatoio e vano idrico e l'altro adibito a cantina, ripostiglio e pollaio pure annessi al fabbricato, il tutto confinante nell'insieme con Strada Prov.le 17, proprietà **** Omissis ****, immobile di cui alla successiva lettera b), salvo altri. Il predetto immobile risulta censito all' Agenzia del Territorio di Teramo - Catasto dei Fabbricati del Comune di Campli come segue: - Foglio 8 p.lla 714, via S. Onofrio SP 17 snc, Piano T-1-2, cat. A/2, cl. 3, Vani 10,5, r.c. euro 569,39 -

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A S. ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17

Appezzamento di terreno di natura edificabile della superficie catastale di metri quadrati 670 (seicentosettanta), confinante con gli immobili di cui alla precedente lettera a), p.lle 250 e 251 entrambe del foglio 8, salvo altri.

Detto immobile risulta censito dell'Agenzia del Territorio di Teramo-Catasto Terreni del Comune di Campli come segue:

- foglio 8 .lla 802 qualità sem. arbor., cl 1, ha 00.06.70, rd 3,39, ra euro 2,77.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 -FABBRICATO CIVILE UBICATO A S. ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17, N. 75-77-79

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A S. ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A S. ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17, N. 75-77-79

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A S. ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 -FABBRICATO CIVILE UBICATO A S. ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17, N. 75-77-79

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e

Strada Via Fonte a Collina ex S.P. 17, **** Omissis ****, stessa ditta esecutato, **** Omissis **** salvo altro se variato.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A S. ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17

**** Omissis **** stessa ditta esecutato.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17, N. 75-77-79

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	186,22 mq	258,63 mq	1,00	258,63 mq	3,00 m	T-1
Soffitta	100,00 mq	137,50 mq	0,20	27,50 mq	1,50 m	2
Locale di deposito	7,70 mq	9,30 mq	0,20	1,86 mq	2,70 m	T
Locale di deposito	42,00 mq	59,00 mq	0,20	11,80 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	11,30 mq	11,30 mq	0,25	2,83 mq	0,00 m	
Locale di deposito	14,30 mq	15,50 mq	0,20	3,10 mq	2,15 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**305,72 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**305,72 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Fabbricato da cielo a terra articolantesi sui piani terra, primo e secondo o sottotetto composto al piano terra di ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, camera, bagno e rimessa, al piano primo di corridoio, cucina, soggiorno, due camere, studio, bagno ed un balcone e al piano secondo o sottotetto di quattro locali di sgombero, con annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie complessiva inferiore a mq. 5000 cinquemila sita al piano terra su cui insistono due manufatti di cui uno adibito a centrale termica, lavatoio e vano idrico e l'altro adibito a cantina, ripostiglio e pollaio pure annessi al fabbricato, il tutto confinante nell'insieme con Strada Prov.le 17, proprietà **** Omissis ****, immobile di cui alla successiva lettera b), salvo altri. Il predetto immobile risulta censito all' Agenzia del Territorio di Teramo- Catasto dei Fabbricati del Comune di Campli come segue: - Foglio 8 p.lla 714, via S. Onofrio SP 17 snc, Piano T-1-2, cat. A/2, cl. 3, Vani 10,5, r.c. euro 569,39 - gli immobili di cui alla precedente lettera a)

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A S. ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S.P. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	670,00 mq	670,00 mq	1,00	670,00 mq	0,00 m	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e

Totale superficie convenzionale:	**670,00 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**670,00 mq**	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Appezzamento di terreno di natura edificabile della superficie catastale di metri quadrati 670 (seicentosettanta), confinante con gli immobili di cui alla precedente lettera a), p.lle 250 e 251 entrambe del foglio 8, salvo altri.

Detto immobile risulta censito dell'Agenzia del Territorio di Teramo-Catasto Terreni del Comune di Campli come segue:

- foglio 8 p.lla 802 qualità sem. arbor., cl 1, ha 00.06.70, rd 3,39, ra euro 2,77.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A S.ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17, N. 75-77-79

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/09/1985** al **01/04/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 714 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10.5 Rendita L 1.155 Piano T-1
Dal **01/04/1999** al **20/11/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 802 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10.5 Rendita € 569,39 Piano T-1
Dal 20/11/2003 al 05/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 802 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10.5 Rendita € 569,39 Piano T-1

I titolari corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 -TERRENO EDIFICABILE UBICATO A S. ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S.P. 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/02/1985** al **20/11/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 8, Part. 802 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 670

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e

		Reddito agrario € 227,00
Dal **20/11/2003** al **05/01/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 8, Part. 802 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.70 Reddito agrario € 227,00

Corrispondono i titolari catastali a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 -FABBRICATO CIVILE UBICATO A S.ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17, N. 75-77-79

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	714			A2	A	2		569,39	T-1-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	714				AEUP		1667			

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale non vi è la corrispondenza della distribuzione dei locali al piano terra, per la realizzazione di una parete divisoria nel locale rimessa, ottenendo una camera comunicante con il corridoio mediante nuova apertura. Inoltre è stata realizzata un'apertura tra il tinello e il soggiorno. E' stata chiusa la porta tra il soggiorno e il corridoio. Al piano sottotetto non esistono le finestre della parete nord, dei locali sgombero. Non risulta la copertura dello spazio tra il fabbricato principale e il terrapieno. Non risulta il locale a pollaio sul lato sud.

L'area risulta corrispondente con la mappa catastale, la linea di confine tra la p.lla 802 e 714 e la p.lla 250 è stata ruotata di circa 1 mt. come riferito dall' esecutato e accordato a suo tempo con il titolare confinante.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A S. ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S.P. 17

Catasto terreni (CT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	802				Seminativo arborato	1	670	3,39	2,77	

Corrispondenza catastale

L'area risulta corrispondente con la planimetria catastale, la linea di confine tra la p.lla 802 e 714 e la p.lla 250 è stata ruotata di circa 1 mt. come riferito dall' esecutato e accordato a suo tempo con il titolare confinante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A S.ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17, N. 75-77-79

Nell'area cortilizia del fabbricato f. 8 p.lla 714 (fondo servente), lungo la linea di confine con il fosso, viene esercitato un diritto di passaggio pedonale a vantaggio del fondo confinante p.lla 250 (fondo dominante), accessibile dalla via pubblica tramite un cancello pedonale posto sul recinto angolo sud.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A S.ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17, N. 75-77-79

Fondazioni continue.

Esposizione: Est, Sud, Ovest, Nord.

Altezza interna utile: P.terra e primo m. 3,00, P. sottotetto hm = 1.65. I locali accessori c.i.-lavatoio-c.t.-pollaio-cantina varia da 2,10-2,40 m. circa.

Str. verticali: L'edificio principale è in muratura di mattoni tipo doppio UNI, intonacate e tinteggiate sulle due facce. I locali accessori sono in mattoni forati e pareti controterra in c.a. intonacate e tinteggiate.

Solai: in latero cemento sia dell'edificio principale che dei corpi accessori, parte della copertura esterna del vano c.i.-lavatoio-c.t. è in profilati in ferro e pannelli tipo sandwich.

Copertura: a due falde con mezzo padiglione, gli accessori ad una falda.

Manto di copertura: tegole in laterizio, e pannelli tipo sandwich.

Le pareti interni in muratura di mattoni forati intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: Al piano terra è posto mattonelle tipo granigliato, altre piastrelle tipo ceramicato nel locale soggiorno e camera. Al piano primo vi sono mattonelle tipo granigliato, al piano sottotetto vi sono mattonelle ceramicato nel locale maggiore, mentre negli altri vi è il massetto del solaio in cls. I locali accessori hanno un battuto in cls.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e

Infissi esterni ed interni: Le finestre sono in profilato di legno con doppio vetro e in alcune sono istallate le zanzariere su profilato di legno e rete, le persiane sono in alluminio; le porte di accesso dall'esterno sono in profilato di alluminio e vetro stampato.

Scale: le rampe di scale sono con soletta di c.a. e rivestite con marmo tipo trani, pedata-alzata-battiscopa.

L'Impianto elettrico è unico per l'intero edificio con un numero sufficiente di punti luce. L'impianto idrico distribuisce l'acqua ai servizi igienici, e ai locali accessori dove vi è un serbatoio in metallo zincato con pompa. L'impianto termico è unico per l'intero edificio, è con caldaia a pavimento posto all'esterno dell'edificio nei locali accessori, i corpi scaldanti sono in ghisa. Al p. terra vi è uno scambiatore termico che è a disposizione dell'esecutato.

Terreno esclusivo: tutt'attorno vi un area ad uso giardino dal quale si accede all'appezzamento di terreno in continuità posto in esecuzione. Sulla linea di confine con il fossato vi è un percorso per il diritto di passaggio a servizio del terreno confinante p.lla 250. L'area è recintata su tutti i lati.

Posto auto: Viene utilizzato il vano rimessa o lo spazio esterno.

Risulta eseguita in difformità, sul lato tra l'edificio e il muro controterra, la copertura con pannello tipo sandwich posti su travi in ferro, ancorati tra la parete e il muro controterra. Sull'area, dietro i locali accessori, vi è un locale ad uso deposito-pollaio, con pareti e copertura in pannelli tipo sandwich, l'altezza è di mt. 2,15, l'annesso risulta difforme alla DIA del 25/10/2003 prot. n. 9132. Il tutto può essere sanato con la presentazione della richiesta di Permesso in sanatoria e il pagamento di un oblazione pari al minimo di € 516,00.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A S. ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S.P. 17

Il terreno p.lla 802 ricade in zona B1 di Completamento nel PRG del Comune di Campli, come da CDU allegato. Risultano impiantate circa 22 piante di ulivo giovane, oltre a piante di fichi, noci, melo. L'area è in continuità con la corte del fabbricato p.lla 714, i restanti tre lati risultano recintati con rete metallica su paletti in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A S.ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17, N. 75-77-79

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** il piano terra, mentre il piano primo e gli accessori esterni da conduttore **** Omissis **** con contratto di locazione del 01/07/2014 reg. a Teramo il 07/07/2014 n. 792.

BENE N° 2 TERRENO EDIFICABILE UBICATO A S. ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S.P. 17

L'immobile risulta utilizzato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A S.ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17, N. 75-77-79

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/05/1985** al **20/11/2003**	**** Omissis ****	**???**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notar dott Ercole Bracone	28/12/1962	28770	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	04/01/1963	967	83
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/11/2003** al **05/02/2016**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notar Francesca Filauri	20/11/2003	5608	1336
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia Terrirorio	25/11/2003	19052	12662
		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.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A S. ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S.P. 17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/02/1985** al **20/11/2003**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notar dott Ercole Bracone	28/12/1962	28770	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	04/01/1963	967	83
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/11/2003** al **05/01/2016**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notar Francesca Filauri	20/11/2003	5608	1336
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia Terrirorio	25/11/2003	19052	12662
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A S.ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17, N. 75-77-79

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 17/09/2010
  Reg. gen. 15453 - Reg. part. 4162
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e

Capitale: € 13.748,39
Percentuale interessi: 12,00 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 13/09/2010
N° repertorio: 635/2010

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 20/01/2011
  Reg. gen. 1093 - Reg. part. 227
  Quota: 1/2
  Importo: € 42.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 31.015,33
  Spese: € 4.601,00
  Interessi: € 6.383,67
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 22/12/2010
  N° repertorio: 1789/2010
- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 25/11/2013
  Reg. gen. 19053 - Reg. part. 3125
  Quota: 1/1
  Importo: € 346.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 173.000,00
  Rogante: Notar dott Francesca Filauri
  Data: 20/11/2003
  N° repertorio: 5609
- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 05/11/2019
  Reg. gen. 18559 - Reg. part. 4456
  Quota: 1/2
  Importo: € 36.190,58
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 18.095,29
  Percentuale interessi: 6,835 %
  Rogante: Equitalia Pragma spa
  Data: 04/11/2009
  N° repertorio: 932/2009
  Note: Ipoteca legale gravante sulla quota di 1/2 sull'immobile sito in Comune di Campli, CF, foglio 8, p.lla 714.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Teramo il 10/10/2014
  Reg. gen. 12001 - Reg. part. 9040
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 TERRENO EDIFICABILE UBICATO A S. ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S.P. 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 17/09/2010
  Reg. gen. 15453 - Reg. part. 4162
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 13.748,39
  Percentuale interessi: 12,00 %
  Rogante: Tribunale di AP Sez S. Benedetto d. T.
  Data: 13/09/2010
  N° repertorio: 635/2010
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 20/01/2011
  Reg. gen. 1093 - Reg. part. 227
  Quota: 1/2
  Importo: € 42.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 31.015,33
  Spese: € 4.601,00
  Interessi: € 6.383,67
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 22/12/2010
  N° repertorio: 1789/2010
- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 25/11/2013
  Reg. gen. 19053 - Reg. part. 3125
  Quota: 1/1
  Importo: € 346.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 173.000,00
  Percentuale interessi: 6,765 %
  Rogante: Notar dott Francesca Filauri
  Data: 20/11/2003
  N° repertorio: 5609

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Teramo il 10/10/2014
  Reg. gen. 12001 - Reg. part. 9040
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A S.ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17, N. 75-77-79

Nel Piano Regolatore Vigente:

Art. 12.1 - Zona B1 " Completamento" Per gli interventi in tale zona si applicano i seguenti indici:

- If = 3.00 Mq/Mq;

- Q = Rapporto massimo di copertura = 50%;

- H max = 11.00 ml; - Numero piani 3 (tre) escluso eventuale seminterrato e sottotetto;

- Distacchi dai confini = 5.00 ml a confine o aderenza;

- Distacchi edifici = 10.00 ml.

- Distacchi dalle strade = 5.00 ml (salvo allineamenti esistenti);

BENE N° 2 TERRENO EDIFICABILE UBICATO A S. ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S.P. 17

Nel Piano Regolatore Vigente:

Art. 12.1 - Zona B1 " Completamento" Per gli interventi in tale zona si applicano i seguenti indici:

- If = 3.00 Mq/Mq;

- Q = Rapporto massimo di copertura = 50%;

- H max = 11.00 ml; - Numero piani 3 (tre) escluso eventuale seminterrato e sottotetto;

- Distacchi dai confini = 5.00 ml a confine o aderenza;

- Distacchi edifici = 10.00 ml.

- Distacchi dalle strade = 5.00 ml (salvo allineamenti esistenti);

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A S.ONOFRIO DI CAMPLI (TE) - VIA FONTE A COLLINA EX S. P. 17, N. 75-77-79

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e

Il fabbricato è stato realizzato con:

- P.C. n. 66 del 27/07/1965, rilasciato il certificato di abitabilità prat. n. 209/965 del 06/05/1967.

- C.E. n. 44 del 06/06/1987 per Demolizione e ricostruzione tetto nel fabbricato, per le opere suddette non è stato richiesto il certificato di agibilità.

- Dia presentata al Comune di Campli il 25/10/2003 prot 9132, per la realizzazione di massetto in conglomerato cementizio nel manufatto adibito a pollaio retrostante il fabbricato principale.

L'agibilità per le opere del 1987 non è stata richiesta.

Allo stato attuale nell'edificio principale si riscontrano alcune difformità al piano terra la realizzazione di una parete nel locale rimessa generando un locale ad uso camera con l'apertura di una porta verso l'ingresso, inoltre si riscontra l'apertura del vano porta tra il soggiorno e la cucina, la chiusura della porta tra il soggiorno e il vano scala. Al piano sottotetto è stata realizzata una porta tra il vano scala e il locale a sgombero sul lato sud, e chiusa la porta sul muro che divide i due locali sgombero.

Risulta eseguita in difformità:

- sul lato tra l'edificio e il muro controterra, la copertura con pannello tipo sandwich posti su travi in ferro, ancorati tra la parete e il muro controterra;

- sull'area, dietro i locali accessori, un locale ad uso deposito, con pareti e copertura in pannelli tipo sandwich, l'altezza è di mt. 2,15, l'annesso risulta difforme alla DIA del 25/10/2003 prot. n. 9132.

Pertanto il tutto può essere regolarizzato con la presentazione della richiesta di Permesso in sanatoria e il pagamento di un oblazione pari al minimo di € 516,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a S.Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Colina ex S. P. 17, n. 75-77-79.
  Fabbricato da cielo a terra articolantesi sui piani terra, primo e secondo o sottotetto composto al piano terra di ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, camera, bagno e rimessa, al piano primo di corridoio, cucina, soggiorno, due camere, studio, bagno ed un balcone e al piano secondo o sottotetto di quattro locali di sgombero, con annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie complessiva inferiore a mq. 5000 cinquemila sita al piano terra su cui insistono due manufatti di cui uno adibito a centrale termica, lavatoio e vano idrico e l'altro adibito a cantina, ripostiglio e pollaio pure annessi al fabbricato, il tutto confinante nell'insieme con Strada Prov.le 17, proprietà **** Omissis ****, immobile di cui alla successiva lettera b), salvo altri. Il predetto immobile risulta censito all' Agenzia del Territorio di Teramo - Catasto dei Fabbricati del Comune di Campli come segue: - Foglio 8 p.lla 714, via S. Onofrio SP 17 snc, Piano T-1-2, cat. A/2, cl. 3, Vani 10,5, r.c. euro 569,39 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 714, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 714, Qualità AEUP
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 214.004,00
  Le difformità come indicato nel cap descrizione si possono regolarizzare con scia in sanatoria, con un' onere min. pari a € 516,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a S. Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17.
  Appezzamento di terreno di natura edificabile della superficie catastale di metri quadrati 670 (seicentosettanta), confinante con gli immobili di cui alla precedente lettera a), p.lle 250 e 251 entrambe del foglio 8, salvo altri. Detto immobile risulta censito dell'Agenzia del Territorio di Teramo-Catasto Terreni del Comune di Campli come segue: - foglio 8 .lla 802 qualità sem. arbor., cl 1, ha 00.06.70, rd 3,39, ra euro 2,77.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 802, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 26.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Civile a S.Onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17, n. 75-77-79.	305,72 mq	700,00 €/mq	€ 214.004,00	100,00	€ 214.004,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile a S. onofrio di Campli (TE) - via Fonte a Collina ex S. P. 17	670,00 mq	40,00 €/mq	€ 26.800,00	100,00	€ 26.800,00
				Totale lotto:	€ 240.804,00

Valore di stima: € 240.000,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: **€ 192.000,00**

Nel deprezzamento sono comprese:

- le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli pari al 3% del valore di stima;

- il compenso del notaio delegato.

Inoltre sono state detratte nel valore finale gli oneri per la sanatoria edilizia per le difformità, tra lo stato di fatto e la C. E. del 1987, e DIA del 2003, un importo di circa € 516,00 (euro cinquecentosedici/00), escluso l'onorario del professionista a carico dell'aggiudicatario per la pratica di sanatoria.Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Civitella del Tronto, li 19/02/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gemmi Roberto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GEMMI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4dfed84af9e71ee181e75f5a4a8d8b8e