

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

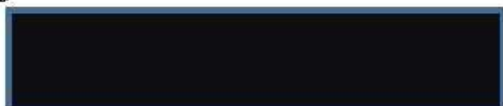
Perizia di Valutazione immobiliare dell' Esperto Estimatore ex
nell'Esecuzione Immobiliare 42-2019 del R.G.E.

art. 568 c.p.c. Geom. Osvaldo Reginelli,

Promossa da:



contro



TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEMA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	Dott. Flavio Conciatori	
Procedura Esecutiva:	42-2019	
Creditore Procedente:		
privilegio fondiario	☐	si ☐ no
Debitore:		
Numero lotti proposto	Unico	

SCHEMA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

valore di vendita proposto	€ 92.800,00	
tipologia beni del lotto	Appartamento con corte comune	
diritto reale	☒	proprietà ☐ altro diritto reale
limiti del titolo	☒	100% ☐ quota
Ubicazione:	Comune di Morro D'Oro e Comune di Roseto D. A.	
LOTTO UNO	Situazione Locatizia	
occupazione del debitore	☒	si ☐ no
occupazione di terzi	☐	si ☐ no
congruità canone	☐	si ☐ no
regolarità pagamenti	☐	si ☐ no
Regolarità Edilizia	☐	si ☐ no
costi regolarizzazione	€	

SCHEMA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

valore di vendita proposto	€ 81.800,00	
tipologia beni del lotto	Locale commerciale	
diritto reale	☒	proprietà ☐ altro diritto reale
limiti del titolo	☒	100% ☐ quota
Ubicazione:	Comune di Morro D'Oro	
LOTTO DUE	Situazione Locatizia	
occupazione del debitore	☒	si ☐ no
occupazione di terzi	☐	si ☐ no
congruità canone	☐	si ☐ no
regolarità pagamenti	☐	si ☐ no
Regolarità Edilizia	☐	si ☐ no
costi regolarizzazione	€	

SOMMARIO

Incarico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Descrizione Dei Beni Oggetto Di Pignoramento.....	4
LOTTO UNO.....	5
Descrizione.....	5
Titolarità.....	6
Dati Catastali.....	6
Confini.....	7
Consistenza Fabbriato – Comune Di Roseto Degli Abruzzi Foglio .48 P.Lla 3 Sub. 4.....	7
Consistenza Fabbriato – Comune Di Morro D'Oro Foglio 25 P.Lla 110 Sub. 4.....	7
Stato Conservativo.....	7
Caratteristiche Prevalenti.....	7
Stato Di Occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalita' Pregiudizievoli.....	9
Situazione Urbanistica.....	10
Situazione Edilizia.....	10
LOTTO DUE.....	11
Descrizione.....	11
Titolarità.....	11
Dati Catastali.....	11
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Stato Conservativo.....	12
Caratteristiche Prevalenti.....	12
Stato Di Occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalita' Pregiudizievoli.....	13
Situazione Urbanistica.....	14
Situazione Edilizia.....	15
METODO DI STIMA.....	15
VALUTAZIONE LOTTO UNO.....	16
VALUTAZIONE LOTTO DUE.....	17

In data 23/03/2024, il sottoscritto Geom. Osvaldo Reginelli, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c..

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Va precisato che inizialmente l'intero compendio oggetto di pignoramento distinto nella precedente consulenza veniva distinto in LOTTI 1-2 proc. esec. 212-2013 Tribunale Teramo ed avente medesimo Creditore Procedente e con pignoramento imm. del 17.05.2013, trascrizione del pignoramento imm. 27.06.2013 rp6246 Teramo, iscrizione ruolo 13.07.2013, istanza di vendita 24.07.2013, certificato ipocatastale notarile del 09.10.2013, avviso ai comproprietari il 22.11.2013.

Successivamente veniva effettuato:

- Pignoramento immobiliare il 05.02.2019,
- Iscrizione a ruolo 06.03.2019
- Trascrizione pignoramento immobiliare il 12.03.2019 rp2559 Teramo,
- Istanza di vendita il 15.03.2019,
- Certificato ipocatastale notarile 08.05.2019,
- Nomina Esperto/Custode 10.05.2019, giuramento 16.05.2019 [REDACTED] che con consulenza del 22/10/2019 effettuava la stima dell'intero compendio distinto in n. 3 LOTTI di cui i primi due (Lotto n.1 e n.2) relativi ai beni indivisi con diritti pari ad $\frac{1}{2}$ nei confronti dell'odierno esecutato ed il Lotto n. 3 inerente un bene in proprietà sempre dell'odierno esecutato per diritti $\frac{1}{1}$.

Successivamente a seguito di ordinanza divisionale, emessa dal GE Dott. Flavio Conciatori in data 13/03/2024 come da Nota di Trascrizione del 12/06/2024 Reg. Gen. n. 9875 Reg. Part. n. 7340 le porzioni immobiliari oggetto di cui ai precedenti lotti distinti con il numero 1 e 2 (Diritti pari ad $\frac{1}{2}$), veniva disposto lo scioglimento della comunione con attribuzione dei diritti pari all'intero nei confronti dei [REDACTED] comproprietari.

Per quanto attiene la porzione immobiliare assegnata per l'intero all'odierno [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile risulta costituito come segue:

[REDACTED]: immobile distinto al catasto fabbricati dei comuni di Morro D'Oro al foglio 25 p.lla 110 sub 4 e Roseto Degli Abruzzi foglio 48 p.lla 3 sub 4 oltre alle parti comuni del fabbricato di cui le porzioni immobiliari di cui sopra fanno parte.

Inoltre rimane invariato il bene individuato nella precedente consulenza dell'esperto estimatore [REDACTED]

[REDACTED] come Lotto n. 3.

Pertanto la presente consulenza riguarda solo ed unicamente i beni attualmente assegnati a [REDACTED] con Ordinanza Divisionale emessa dal GE Dott. Flavio Conciatori in data 13/03/2024 come da Nota di Trascrizione del 12/06/2024 Reg. Gen. n. 9875 Reg. Part. n. 7340 e precisamente i diritti pari all'intero distinto al catasto fabbricati dei comuni di Morro D'Oro al foglio 25 p.lla 110 sub 4 e Roseto Degli Abruzzi foglio 48 p.lla 3 sub 4 oltre alle parti comuni del fabbricato di cui le porzioni immobiliari fanno parte, nonché le porzioni facenti parte del pignoramento di cui alla trascrizione del 12.03.2019 reg. part. 2559 Teramo (p.lla 439 del Comune di Roseto Degli Abruzzi), che per chiarezza espositiva vengono individuati come Lotto n. 1; mentre i beni già in piena proprietà al predetto [REDACTED] e precisamente i beni catastalmente individuati al Comune di Morro D'Oro foglio 25 p.lla 433 cat. C/1 e p.lla 434 vengono individuati come Lotto n. 2

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento oltre a quanto riportato nella nota di Trascrizione del 12/06/2024 Reg. Gen. n. 9875 Reg. Part. n. 7340 (Trascrizione Ordinanza Divisionale), sono:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune Morro D'Oro, fraz. Pagliare

- **CATASTO FABBRICATI, fog. 25 part. 110 sub 4;**

Comune Roseto Degli Abruzzi

- **CATASTO FABBRICATI, fg. 48 part. 3 sub 4;**
- **CATASTO TERRENI, fg. 48 part. 439;**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mentre i dati contenuti nella trascrizione di pignoramento Reg. Part. 2559 del 12/03/2019 (rimasti invariati) sono:

Comune di Morro D'Oro, Fraz, Pagliare

- **CATASTO FABBRICATI, fog. 25 part. 433;**
- **CATASTO TERRENI, fog. 25 part. 434;**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto si procede alla sola valutazione dei predetti beni attribuiti a [REDACTED] oltre alle porzioni immobiliari di uso comune (BCNC) ad altre unità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due **LOTTI UNO E DUE** così costituiti:

LOTTO UNO: appartamento in Via Nazionale, Roseto Degli Abruzzi, Fraz. Pagliare, catastalmente composto da due porzioni con relativi subalterni distinti, in quanto ricadenti una nel Comune di Roseto Degli Abruzzi ed una nel Comune di Morro D'Oro, tali da formare una unica unità residenziale con corte esclusiva ricadente in entrambi i predetti comuni.

Comune Morro D'Oro, fraz. Pagliare

- **CATASTO FABBRICATI, fog. 25 part. 110 sub 4;**

Comune Roseto Degli Abruzzi

- **CATASTO FABBRICATI, fg. 48 part. 3 sub 4;**
- **CATASTO TERRENI, fog. 48 part. 439 (diritti pari a ½).**

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO DUE: locale commerciale (ex macelleria) e area adiacente, in Morro D'Oro fraz. Pagliare distinti catastalmente:

Comune di Morro D'Oro, Fraz, Pagliare

- **CATASTO FABBRICATI, fog. 25 part. 433;**
- **CATASTO TERRENI, fog. 25 part. 434.**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNO

DESCRIZIONE

Appartamento con corte comune, in parte, sito in Via Nazionale, Roseto Degli Abruzzi, Fraz. Pagliare, Via Moretti, catastalmente:

Comune Roseto Degli Abruzzi

- **CATASTO FABBRICATI, fg. 48 part. 3 sub 4 per diritti pari a 1/1 proprietà;**
- **CATASTO TERRENI, fg. 48 part. 439 per diritti pari a ½ proprietà;**

catastalmente costituito da una camera per l'intero, parte di una seconda camera, un disimpegno, un bagno, portico e corte esterna, oltre ai beni comuni su un piazzale d'ingresso, lo spazio (p.la 439 diritti pari ad 1/2) attualmente marciapiede, laterale alla via Nazionale. Oltre alla porzione di appartamento con corte comune in Morro D'Oro, Fraz. Pagliare, via Nazionale, catastalmente:

Comune Morro D'Oro, fraz. Pagliare

- **CATASTO FABBRICATI, fg. 25 part. 110 sub 4 per diritti pari a 1/1 proprietà ;**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

costituita da un ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, due disimpegni, un'intera camera, un bagno, parte di una seconda camera, portico, un locale con accesso dalla corte comune e relativa dispensa, oltre a un locale tecnico e una zona portico da cui si accede all'unità abitativa e alla corte esterna (giardino) sul lato ovest nonché lo spazio d'accesso (BCNC).

Il tutto come da elaborati grafici catastali ed allegati.

TITOLARITÀ

Gli immobili, oggetto di valutazione, risultano catastalmente intestati al seguente soggetto esecutato:



Gli immobili per i diritti di 1/1 di proprietà per le porzioni CF al foglio 25 p.lla 110 sub 4 del Comune di Morro D'Oro e al foglio 48 p.lla 3 sub 4 del Comune di Roseto Degli Abruzzi oltre ai diritti pari ad 1/2 sull'area urbana (attualmente marciapiede laterale a via Nazionale) foglio 48 p.lla 439 del Comune di Roseto Degli Abruzzi.

DATI CATASTALI

COMUNE DI MORRO D'ORO (TE)

Catasto fabbricati (CF) – PIENA PROPRIETÀ											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Quota Proprietà
	25	110	4		A/2	3	7,5 vari	Totale:165mq	€619,75	T	1/1

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)

Catasto fabbricati (CF) PIENA PROPRIETÀ											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Quota Proprietà
	48	3	4	2	A/2	2	3 vari	Totale:66mq	€247,90	T	1/1

Catasto Terreni (CT) DIRITTI PARI AD 1/2 DELLA PROPRIETA'										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie		Deduz.	Reddito	
						ha are ca			Dominicale	Agrario
	48	439		SEMINATIVO	2	00 51			€ 0,40	€ 0,26

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con i dati riportati nella nota di trascrizione del 12/06/2024 Reg. Gen. n. 9875 Reg. Part. n. 7340 (Ordinanza Divisionale) e pignoramento Reg. Part. 2559 Reg. Gen. 3605 del 12/3/2019.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali: si rileva difformità in merito all'altezza del piano terra che risulta essere di 3,12 m anziché 3,30 m oltre a lievi discordanze su aperture esterne e divisori interni.

CONFINI

La porzione immobiliare che ricade nel Comune di Morro D'Oro confina:

- a nord con la p.lla 1064, ad ovest con la p.lla 239, ad est con la p.lla 1065 (BCNC) e a sud con la porzione immobiliare ricadente nel comune di Roseto Degli Abruzzi foglio 48 particella 3 sub 4, salvo altri se/o variati;

La porzione immobiliare che ricade nel Comune di Roseto Degli Abruzzi confina:

- a nord con la porzione immobiliare ricadente nel comune di Morro D'Oro foglio 25 p.lla 110 sub 4, a sud con la p.lla 439 (marciapiede della Strada Statale 150), ad est con la p.lla 544 (Via Bologna) tramite la p.lla 543 BCNC e ad ovest con la p.lla 2, salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA FABBRICATO – COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI FOGLO .48 P.LLA 3 SUB. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	note
Appartamento	42,07 mq	52,63 mq	1	52,63 mq	3,12m	
Portico	21,54 mq	21,64 mq	0,25	5,41 mq		
Corte	154,34 mq	154,34 mq	0,10	15,43 mq		
Area marciapiede diritti pari ad ½ p.lla 439	51 mq	51 mq	0,10 x 1/2	2,55 mq		
Totale superficie convenzionale:				76,02 mq		

CONSISTENZA FABBRICATO – COMUNE DI MORRO D'ORO FOGLIO 25 P.LLA 110 SUB. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	note
Appartamento	118,96 mq	143,90 mq	1	143,90 mq	3,12m	
Locale tecnico	5,00 mq	5,00 mq	0,5	1,25 mq	3,12m	
Portici	26,18 mq	26,18 mq	0,25	6,54 mq		
Corte	216,55 mq	216,55 mq	0,10	21,65 mq		
Totale superficie convenzionale:				173,34 mq		

STATO CONSERVATIVO

In generale il complesso edilizio, si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed in particolare l'intero piano terra presenta infiltrazioni umide alle pareti e soffitti derivanti dal piano superiore oltre che per capillarità ascendente alla base della muratura, inoltre si evidenziano macro e micro lesioni sulle pareti ed in particolare sul tramezzo che collega il soggiorno alla camera. Allo stato attuale si evidenziano lavori in corso di sistemazione dell'impermeabilizzazione sulla terrazza (di proprietà di terzi) sovrastante la porzione ricadente nel comune di Roseto D. A. (lavori di cui alla pratica 1/2024-0 -Comune di Morro d'Oro con protocollo n. 11102 in data 17/10/2024, e con protocollo n° 45158 del 10-10-2024 al Comune di Roseto degli Abruzzi per "LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA SUL TERRAZZO E SULLE BALCONATE CONSISTENTI NELLA DEMOLIZIONE E RIFACIMENTO DELLE PAVIMENTAZIONI PREVIA POSA IN OPERA DI OPPORTUNA GUAINA, MANUTENZIONE DEI FRONTALINI E RIPRISTINI VARI DELLA FACCIAIA E DELLA SPORGENZA DEL TETTO").

Si evidenziano infine lesioni sui muri di contenimento nel giardino e nel viale di accesso all'ingresso oltre ad evidente stato di abbandono degli spazi e/o corte dell'intera unità immobiliare, il tutto in base a quanto è stato possibile accertare tenuto conto della mancata accessibilità in tutti gli spazi e/o ambienti per presenza di impalcature e materiale di scarto accumulato.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, oggetto di valutazione, risultano le seguenti:

- Tipologia: edificio a più livelli con destinazione residenziale;

- Fondazioni e str. verticali: muratura mista a parti in laterocemento;
- Copertura a terrazzo;
- Pareti esterne in parte intonacate in pessime condizioni con infiltrazioni umide e distaccamenti di cemento;
- Solai in laterocemento;
- Pareti interne: intonacate con generalizzate infiltrazioni umide con l'intonaco ammalorato e rigonfio;
- pavimentato con piastrelle in ceramica parzialmente deteriorate al piano terra;
- portone d'ingresso in legno,
- area recintata con rete metallica su muratura;
- infissi esterni legno con vetro singolo e tapparelle in pvc parzialmente deteriorate;
- rivestimento del bagno in ceramica parzialmente deteriorate;
- Infissi interni con porte tamburate semplici e con riquadri in vetro;
- Impianto elettrico, idrico, altri impianti: con collegamenti sottotraccia, non è stato possibile accertare lo stato funzionante degli stessi per mancanza di collegamento delle varie utenze, il tutto da verificare e revisionare.

Il piano terra è rifinito nell'arco del soggiorno, rivestito in legno, con camino e diversi arredi interni ma di fatto non risulta abitato per presenza di infiltrazioni umide alle pareti e in molti punti nel soffitto.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: discrete;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buona;
- Prossimità al verde: Buona;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Pessimo;
- Tipologia: fabbricato su più livelli;
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Buone;

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Pessimo;
- Grado delle rifiniture: Pessimo;
- Affaccio: libero su tutti i lati.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica ed elaborati grafici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in disuso.

PROVENIENZE VENTENNALI

A [REDACTED] i beni sono pervenuti per Ordinanza Giudiziale emesso in data 13/03/2024 trascritto il 12/06/2024 al n. 7340 di formalità.

Precedenti proprietari erano [REDACTED] per i diritti indivisi pari ad 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero, i diritti posseduti sono pervenuti:

- per un 1/3 ciascuno in forza della successione a [REDACTED] del 20.2.2006, registrata ad Atri il 12.2.2007, vol. 205 n.43;

- per un 1/6 ciascuno in forza della successione a [REDACTED] del 21.2.2009, registrata ad Atri il 19.10.2010, vol. 9990 n. 44;

I predetti ereditari hanno accettato l'eredità mediante atti per causa di morte regolarmente trascritti con note di trascrizione come in dettaglio qui di seguito:

- accettazione espressa di eredità TRASCRIZIONE del 06/08/2015 Registro Particolare 7532 Registro Generale 10390 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 826/2015 del 31/07/2015
- accettazione espressa di eredità TRASCRIZIONE del 06/08/2015 Registro Particolare 7532 Registro Generale 10390 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 826/2015 del 31/07/2015

Alla luce di quanto sopra esposto si può affermare che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Non risulta ancora effettuata la variazione dei gravami in base all'Ordinanza Divisionale (pignoramento sull'intero rispetto alle iniziali diritti per 1/2).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 13/02/2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• ISCRIZIONE del 18/12/2012

Registro Particolare 2251 Registro Generale 17301

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO

Repertorio 1455/2012 del 13/04/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Importo totale : [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobili : Morro D'Oro foglio 25 p.lle 110 sub.2-3 per 1/2 (ora p.lla 110 sub.4 per 1/1) e p.lle 433-434 per 1/1)

Roseto degli Ab: foglio 48 p.lla3 sub.2-3 per 1/2 (ora p.lla 3 sub.4 per 1/1) e p.lla 439 per 1/2

NB: da aggiornare in base all'Ordinanza divisionale

Trascrizioni

• TRASCRIZIONE del 27/06/2013

Registro Particolare 6246 Registro Generale 8377

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO

Repertorio 1036/2013 del 24/05/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili : Morro D'Oro foglio 25 p.lle 110 sub.2-3 per 1/2 (ora p.lla 110 sub.4 per 1/1) e p.lla 434 per 1/1;

Roseto degli Ab: foglio 48 p.lla3 sub.2-3 per 1/2 (ora p.lla 3 sub.4 per 1/1) e p.lla 439 per 1/2

NB: da aggiornare in base all'Ordinanza divisionale

• TRASCRIZIONE del 12/03/2019

Registro Particolare 2559 Registro Generale 3605

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO

Repertorio 306/2019 del 13/02/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili : Morro D'Oro foglio 25 p.lle 110 sub.2-3 per 1/2 (ora p.lla 110 sub.4 per 1/1) e p.lle 433-434 per 1/1)
 Roseto degli Ab: foglio 48 p.lla3 sub.2-3 per 1/2 (ora p.lla 3 sub.4 per 1/1) e p.lla 439 per 1/2

NB: da aggiornare in base all'Ordinanza divisionale

• **TRASCRIZIONE del 12/06/2024**

Registro Particolare 7340 Registro Generale 9875

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO

Repertorio 42/2019 del 13/03/2024

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE

A favore di [REDACTED] per gli immobili in piena proprietà:

Immobili : Morro D'Oro foglio 25 p.lla 110 sub.4 per 1/1 (ex p.lle 110 sub.2-3 per 1/2)

Roseto degli Ab: foglio 48 p.lla 3 sub.4 per 1/1 (ex p.lla 3 sub.2-3 per 1/2);

NB: a seguito dell'atto giudiziario Ordinanza Divisionale in cui si ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari le conseguenti trascrizioni in conformità al titolo e nei limiti in cui occorre la variazione delle note di trascrizioni Reg. Gen. 3605, Reg Part 2559 del 12/03/2019 e della nota di trascrizione Reg Gen. 8377 Reg Part 6246 del 27/06/2013 inerenti i due pignoramenti sopra riportati, da aggiornarsi in base alle risultanze dell'Ordinanza Divisionale, **non sono stati rettificati**, pertanto alla data odierna in capo a [REDACTED] risultano ancora pignorati i diritti pari ad 1/2 delle porzioni oggetto di divisione e non per le porzioni pervenute in piena proprietà.

Oneri di cancellazione

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

Trascrizione pignoramento: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Iscrizione Ipo Legale e giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

SITUAZIONE URBANISTICA

Comune di Morro D'Oro Foglio 25 p.lla 10

STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo

ZONA: B3 - Art. 12 N.T.A. - B3

TIPO: Poligono

RICADE: 91,6%

DESCRIZIONE: Zona "B" Aree Residenziali di Completamento

Sottozona B3- Completamento estensivo

Art.12 N.T.A.

Comune di Roseto Degli Abruzzi Foglio 48 p.lla 3

STRUMENTO: PRG - P.R.G.

ZONA: B4 - Completamento Frazioni (Uf0.40)

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zona B

B4 - Completamento Frazioni (Uf0.40)

Art.22 N.T.A.

SITUAZIONE EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in parte in data anteriore al 1967 come denuncia in data 14/07/1952 come da attestato Imposte di Consumo L'Aquila gestione Morro D'Oro del 10/12/1959.

Successivamente sono stati eseguiti interventi di ampliamento e ristrutturazione come da titolo edilizio n° 60 del 1978 parzialmente conforme allo stato attuale dei luoghi fatta eccezione per alcune

divisioni interne e per alcune aperture (finestre/porte esterne) dovute anche alla variazione in base all'Ordinanza Divisionale, il tutto come verificabile dal confronto fra la pianta PT modificato (Conc. n° 60/78) e l'attuale scheda catastale foglio 25 p.lla 110 sub. 4 Comune di Morro D'Oro.

Concessione Edilizia del 04.11.1991 n. 179 per recinzione al fg.25 part.110.

Inoltre, attualmente sono in corso lavori di cui alla CILA : pratica 1/2024-0 -Comune di Morro d'Oro con protocollo n. 11102 in data 17/10/2024, e con protocollo n° 45158 del 10-10-2024 al

Comune di Roseto degli Abruzzi per "LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA SUL TERRAZZO E SULLE BALCONATE CONSISTENTI NELLA DEMOLIZIONE E RIFACIMENTO DELLE PAVIMENTAZIONI PREVIA POSA IN OPERA DI OPPORTUNA GUAINA, MANUTENZIONE DEI FRONTALINI E RIPRISTINI VARI DELLA FACCIATA E DELLA SPORGENZA DEL TETTO").

In allegato si rimette computo lavori inerenti la CILA redatto dal progettista e direttore dei lavori

LOTTO DUE

DESCRIZIONE

LOTTO DUE: locale commerciale (ex macelleria) e area adiacente, in Morro D'Oro fraz. Pagliare distinti catastalmente:

Comune di Morro D'Oro, Fraz. Pagliare

- **CATASTO FABBRICATI**, fog. 25 part. 433;
- **CATASTO TERRENI**, fog. 25 part. 434.

costituita da locale negozio esposizione/vendita, reparto lavorazione, cella frigo bovini, cella frigo pollame, wc con antibagno, un locale pluriuso a cui si accede attualmente (senza titolo trascritto) dalla corte non di proprietà (p.lla 1065 BCNC alle p.lle 110 e 1064 Comune di Morro D'Oro e p.lla 543 BCNC alla p.lla 3 Comune di Roseto Degli Abruzzi), oltre a un locale tecnico e una zona portico.

Il tutto come da elaborati grafici catastali, rilievo stato dei luoghi ed allegati.

TITOLARITÀ

Gli immobili, oggetto di valutazione, risultano catastalmente intestati al seguente soggetto esecutato:

Le quote poste in vendita sono **1/1 di proprietà**.

DATI CATASTALI

COMUNE DI MORRO D'ORO (TE)

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano
	25	433			C/1	2	80 mq	Totale: 101 mq	€1.189,92	T

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie		Deduz.	Reddito	
						ha are ca			Dominicale	Agrario
	25	434		SEMIN. IRR.	1	00 40			€ 0,46	€ 0,28

Sussiste corrispondenza catastale con i dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento reg. part. n. 2559 del 12.03.2019

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, per una diversa distribuzione interna dei vari ambienti e sia per le aperture (finestre e porte esterne) oltre che per i distacchi dai confini per una diversa superficie dell'area di pertinenza a confine con la Via Bologna a est e con Via Firenze a nord tramite il canale tombato (parte della p.lla 434). Si evidenzia un cancello pedonale sul lato est con accesso diretto da Via Bologna. Per una migliore rappresentazione si fa riferimento al confronto fra la scheda catastale e il rilievo stato dei luoghi.

CONFINI

L'immobile è sito nel Comune di Morro D'Oro confina:

- a nord con la p.lla 1059 (Via Firenze), ad est con la p.lla 1068 (Via Bologna), a sud e una piccola parte ad ovest con la p.lla 1065 (BCNC) ove avviene l'accesso (senza titolo trascritto) dalla via Nazionale 150, ad ovest con la p.lla 1064 salvo altri se/o variati;

NB: lo spazio esterno risulta (part. 1065 non di proprietà) allo stato attuale vi è il passaggio (senza titolo trascritto) per l'accesso all'attività commerciale del presente lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	note
Locale commerciale	72,00mq	90,70mq	1	90,70mq		
Corte catastale	169,50mq	169,50mq				La superficie reale risulta ridotta rispetto a quella catastale.
Terreno p.lla 434	40,00mq	40,00mq				Canale tombato ed in parte Via Firenze
Totale superficie convenzionale locale commerciale:				90,70 mq.		

STATO CONSERVATIVO

In generale il complesso edilizio, si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed in particolare l'intero piano terra presenta di infiltrazioni umide alle pareti e soffitti derivanti dalle infiltrazioni causate dalla trascurata manutenzione della copertura in piano.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, oggetto di valutazione, risultano le seguenti:

- Tipologia: edificio al piano terra con destinazione commerciale;
- Fondazioni e str. verticali: muratura mista a parti in laterocemento;
- Copertura a terrazzo;
- Pareti esterne intonacate;
- Solai in laterocemento;
- Pareti interne: intonacate con parziale rivestimento in granito nel locale di esposizione e vendita, oltre ad una parete rivestita con doghe di legno e rivestimento in piastrelle di ceramica negli altri ambienti;
- controsoffitto in doghe di alluminio;
- pavimento in granito nel locale di esposizione e vendita e pavimentazione in piastrelle di ceramica negli altri ambienti;
- portone d'ingresso in vetro anti sfondamento;
- area recintata con rete metallica su muratura;
- infissi esterni vetro e alluminio dotati in parte da inferiate;

- rivestimento del bagno in ceramica;
- Infissi interni con porte tamburate semplici;
- Impianto elettrico, idrico, altri impianti: con collegamenti sottotraccia, non è stato possibile accertare lo stato funzionante degli stessi per mancanza di collegamento alle utenze, il tutto da verificare e revisionare.
- Presenza di caldaia allo stato un funzionante;

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: discrete;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buona;
- Prossimità al verde: Buona;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: insufficiente;
- Tipologia: fabbricato su un unico livello;
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: insufficiente per carenza di spazi di accesso carrabili dalla pubblica via regolarmente autorizzati;

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso commerciali, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: insufficiente;
- Grado delle rifiniture: Discreto;
- Affaccio: libero su tutti i lati.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica ed elaborati grafici rilievo stato dei luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in disuso.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'area su cui insiste il fabbricato è pervenuta a [REDACTED] per atto del notaio [REDACTED] del 20/11/1984 in atti dal 24/04/1990 Repertorio n.: 132476 registrato a GIULIANOVA (TE) n. 3366 del 03/12/1984 (n. 487184) da [REDACTED]

Alla luce di quanto sopra esposto si può affermare che:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 03/01/2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria del 04/09/1989**
Registro Particolare 1351 Registro Generale 9041

Pubblico ufficiale DI GLIANVITO GIOVANNI
Repertorio 165921 del 25/08/1989
 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Importo: [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Immobili : Morro D'Oro foglio 25 p.lle 433-434 per 1/1

- **Ipoteca giudiziale del 18/12/2012**
 Registro Particolare 2251 Registro Generale 17301
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO
Repertorio 1455/2012 del 13/04/2012
 derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo: [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Immobili : Morro D'Oro foglio 25 p.lle 110 sub.2-3 per 1/2 (ora p.lla 110 sub.4 per 1/1) e p.lle 433-434 per 1/1)
 Roseto degli Ab: foglio 48 p.lla3 sub.2-3 per 1/2 (ora p.lla 3 sub.4 per 1/1) e p.lla 439 per 1/2

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare del 27/06/2013**
 Registro Particolare 6246 Registro Generale 8377
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO
Repertorio 1036/2013 del 24/05/2013
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili : Morro D'Oro foglio 25 p.lle 110 sub.2-3 per 1/2 (ora p.lla 110 sub.4 per 1/1) e p.lla 434 per 1/1;
 Roseto degli Ab: foglio 48 p.lla3 sub.2-3 per 1/2 (ora p.lla 3 sub.4 per 1/1) e p.lla 439 per 1/2
- **Atto esecutivo cautelare del 12/03/2019**
 Registro Particolare 2559 Registro Generale 3605
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO
Repertorio 306/2019 del 13/02/2019
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili : Morro D'Oro foglio 25 p.lle 110 sub.2-3 per 1/2 (ora p.lla 110 sub.4 per 1/1) e p.lle 433-434 per 1/1)
 Roseto degli Ab: foglio 48 p.lla3 sub.2-3 per 1/2 (ora p.lla 3 sub.4 per 1/1) e p.lla 439 per 1/2

Oneri di cancellazione

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

Trascrizione pignoramento: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Iscrizione Ipo Legale e giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

SITUAZIONE URBANISTICA

Comune di Morro D'Oro foglio 25 p.lla 433
STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo
ZONA: B3 - Art. 12 N.T.A. - B3
TIPO: Poligono
RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zona "B" Aree Residenziali di Completamento
Sottozona B3- Completamento estensivo
Art.12 N.T.A.

Comune di Morro D'Oro foglio 25 p.lla 434

STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo

ZONA: 17.1-D - Art. 17 N.T.A.

TIPO: Poligono

RICADE: 34,5%

DESCRIZIONE: Viabilità (Area Formale)
Art.17 N.T.A.

STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo

ZONA: 17.1-E - Art. 17 N.T.A.

TIPO: Poligono

RICADE: 47,8%

DESCRIZIONE: Viabilità (Strade di Previsione del Piano)
Art.17 N.T.A.

STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo

ZONA: B3 - Art. 12 N.T.A. - B3

TIPO: Poligono

RICADE: 17,7%

DESCRIZIONE: Zona "B" Aree Residenziali di Completamento
Sottozona B3- Completamento estensivo
Art.12 N.T.A.

SITUAZIONE EDILIZIA

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n.79 del 10.11.1984, prat.46/1984 prot.2142, per sistemazione ed ampliamento ed arredamento di uno stabile commerciale [REDACTED]
- Agibilità del 02.07.1986, prat.46/1984 al locale pluriuso posto su unico piano ed adibito ad attività commerciale (macelleria) in base alla C.E n. 79/1984;
- Concessione Edilizia del 04.11.1991 n. 179 per recinzione al fg.25 part.110.
- Concessione Edilizia in sanatoria del 17.09.2002 n.283 "accertamento di conformità che sana ogni opera edile " Accertamento di conformità art.13 Legge 47/85 Edificio adibito a macelleria sito in Via Nazionale."

Visto i titoli edilizi assentiti, si può affermare la sostanziale conformità allo stato dei luoghi.

METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili/Market Comparison Approach (MCA), a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, previa applicazione di adeguati parametri di raccordo, per beni immobiliari simili a quelli in esame tenendo presente:

-la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica attuale e futura, le caratteristiche ai fini energetici, le variazioni delle altezze interne, la presenza di infiltrazioni umide, e le varie criticità evidenziate nei capitoli precedenti, come da documentazione fotografica e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio Nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui prezzi sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive e/o concorsuali;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

VALUTAZIONE LOTTO UNO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale c.t.
Porzione di abitazione in Roseto Degli Abruzzi	76,02 mq				
Porzione di abitazione in Morro D'Oro	173,34 mq				
Consistenza totale:	249,36 mq	930,00€	231.900,00€	100,00%	231.900,00€
			Valore di stima in c.t.:		231.900,00€

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%
Variatione mercato	10,00	%
Criticità (Infiltrazioni, lesioni, umidità, ecc.)	20,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta in cifra tonda: € 92.800,00

Il valore complessivo dei diritti pari a 1/1 di Piena Proprietà (LOTTO UNO) in procedura proposto per la vendita è determinabile in € 92.800,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

Inoltre, con particolare riferimento ai lavori in corso di cui alla CILA : pratica 1/2024-0 -Comune di Morro d'Oro con protocollo n. 11102 in data 17/10/2024, e con protocollo n° 45158 del 10-10-2024 al Comune di Roseto degli Abruzzi per "LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA SUL TERRAZZO E SULLE BALCONATE CONSISTENTI NELLA DEMOLIZIONE E RIFACIMENTO DELLE PAVIMENTAZIONI PREVIA POSA IN OPERA DI OPPORTUNA GUAINA, MANUTENZIONE DEI FRONTALINI E RIPRISTINI VARI DELLA FACCIATA E DELLA SPORGENZA DEL TETTO") i cui costi sono stati determinati complessivamente in € 43.064,23 (lavori più spese accessorie Iva e spese tecniche) dal [REDACTED] in data 30.01.2024, quale progettista e direttore dei lavori, a parere dello scrivente possono incidere solo per una parte sulla porzione immobiliare di cui al presente Lotto ubicata al piano terra (valutabili per circa il 33%), in considerazione delle due unità che compongono l'intera palazzina. Un terzo a carico dell'unità al piano primo (terrazzo ammalorato) e la residua parte da dividersi in base alle unità presenti nell'edificio, pertanto complessivamente : due terzi a carico dell'unità al piano primo ed un terzo all'unità al piano terra: € 43.064,23x1/3=€ 14.354,74 ed in c.t. € 14.500,00

Tale somma di € 14.500,00, in caso di vendita diretta (art. 568 bis) potrebbe essere oggetto di decurtazione dal valore base in procedura di € 92.800,00 tale da aversi un prezzo di assegnazione di € (92.800,00-14.500,00)= € 78.300,00 con a carico dell'assegnatario della somma di € 14.500,00 quale quota da versarsi direttamente al proprietario del piano primo e/o impresa esecutrice dei lavori.

Caso contrario (in caso di mancata vendita diretta), la somma di € 14.500,00 (salvo maggiore analitica determinazione) potrebbe essere a carico della procedura, in quanto nella valutazione di cui sopra si è tenuto conto dei conseguenti miglioramenti di sistemazione.

VALUTAZIONE LOTTO DUE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale c.t.
Locale commerciale	90,70 mq	1.250,00 €	113.400,00 €	100 %	113.400,00 €
Terreno	Catastali 169,50 mq		8.500,00 €	100 %	8.500,00 €
Terreno p.lla 434 canale tombato			4.000,00 €	100 %	4.000,00 €
Valore di stima in c.t.:					125.900,00 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Criticità (Infiltrazioni, accessi limitati, ecc.)	10,00	%

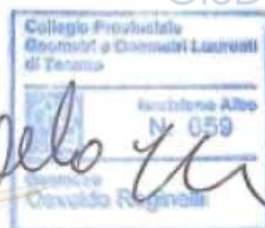
Valore proposto per la vendita a base d'asta in cifra tonda: € 81.800,00

Il valore complessivo dei diritti pari a 1/1 di Piena Proprietà (LOTTO DUE) in procedura proposto per la vendita è determinabile in € 81.800,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

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

Teramo, li 25/02/2025

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



ELENCO ALLEGATI

LOTTO N 1

- **Allegato A** - Inquadramento territoriale e schema sovrapposizione con catastale per tutti i lotti e elaborato grafico divisione in lotti
- **Allegato B** - Documentazione catastale
- **Allegato C** - Documentazione ipotecaria
- **Allegato D** - Documentazione comunale
- **Documentazione fotografica**

LOTTO N 2

- **Allegato A** - Inquadramento territoriale e schema sovrapposizione con catastale per tutti i lotti e elaborato grafico divisione in lotti
- **Allegato B** - Documentazione catastale
- **Allegato C** - Documentazione ipotecaria
- **Allegato D** - Documentazione comunale
- **Allegato E** - Elaborato grafico stato di fatto
- **Documentazione fotografica**