

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2024 del R.G.E.®

promossa da

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

contro

Codice fiscale: *****

Nato a *****j *****

Codice fiscale: *****

Nata a *****j *****

Codice fiscale: *****

Nato a *****j *****

Teramo, li 19/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	3
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	3
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	4
Titolarità.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	8
Precisazioni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	11
Normativa urbanistica.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	12
Stima / Formazione lotti	12

INCARICO

In data 03/09/2024, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email archprocaccini@alice.it; info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata" (Coord. Geografiche: 42.84478142267184 - 13.737971297418103)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

BENI NN° 1 E 2

Porzione di fabbricato da cielo a terra ed annessi terreni di natura agricola della superficie catastale complessiva di mq 36.980, il tutto in comune di Ancarano, in località "Vibrata".

Gli immobili sono ubicati in area con una forte propensione per le attività agricole, scarsamente edificata, a circa 300/400 ml di distanza dalla S.P. n° 1/B (raggiungibile percorrendo una stradina non asfaltata di ridotta sezione, con fondo naturale).

La porzione di fabbricato, di non recente edificazione, si compone di:

- piano terra, adibito a taverna e rimessa attrezzi;
- piano primo, adibito ad ingresso/sala/angolo cottura, w.c., terrazzo e balcone a livello;
- piano sottotetto, accessibile da botola (nel w.c. al piano primo), ad uso sgombero (per quanto riportato nella planimetria catastale).

Il fabbricato è sprovvisto dell'impianto ascensore.

Per quanto desumibile, la scala esterna di accesso al piano primo, è anche a servizio di altra unità immobiliare non interessata dalla presente procedura esecutiva.

Si precisa che, per i locali al piano sottotetto, non è stato possibile effettuare l'accesso.

L'area esterna, in parte recintata, presenta un fondo naturale.

I terreni sono per la maggior consistenza coltivati; su parte del terreno di cui alla particella 376 sono presenti n° 4 filari di piante di ulivo.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

PER I BENI NN° 1 E 2.

E' stato depositato il certificato notarile sostitutivo nel quale sono riportati:

- i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria delle provenienze;

- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

Si precisa che, nel certificato di cui sopra, è stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze degli immobili oggetto di pignoramento fino al primo atto inter vivos, non divisionale, con efficacia traslativa, ante ventennio.

Si faccia anche riferimento al paragrafo "Titolarietà" ed alla documentazione allegata (allegato "Relazione notarile ed ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate").

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

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

- ***** (Proprietà 1/6)

Codice fiscale: *****

Nato a ***** il *****

- ***** (Proprietà 1/6)

Codice fiscale: *****

Nata a ***** il *****

- ***** (Proprietà 4/6)

Codice fiscale: *****

Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/6)
- ***** (Proprietà 1/6)
- ***** (Proprietà 4/6)

BENI NN° 1 E 2.

Gli immobili di cui al BENE N° 1 sono di proprietà di:

- 1) ***** , nato a *****(**), il ***** , codice fiscale ***** , proprietà pari ad 1/6 dell'intero;
- 2) ***** , nato a *****(**), il ***** , codice fiscale ***** , proprietà pari ad 4/6 dell'intero;
- 3) ***** , nata a *****(**), il ***** , codice fiscale ***** , proprietà pari ad 1/6 dell'intero.

Gli immobili di cui al BENE N° 2 sono di proprietà del sig. ***** , nato a *****(**), il ***** , codice fiscale ***** .

STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE (desunta dalla relazione notarile depositata nel fascicolo).

IMMOBILI DI CUI AL BENE N° 1 (C.F. foglio 6, particella 582 e C.T. foglio 6 particelle 40, 42, 43, 78, 79 e 376)

La proprietà degli immobili è pervenuta agli esecutati in forza di:

- diritti di proprietà pari ad 1/6 dell'intero ciascuno, dichiarazione di successione (per legge) della sig.ra URBANELLI Maria Anna, nata a *****(**), il ***** , deceduta il ***** , trascritto il 18/04/2017, al n° 3134 di formalità. E' stata trascritta l'accettazione tacita di eredità della sig.ra ***** (in forza dell'atto a rog. Not. M. Calabrese del 23/11/2016, rep.10663), il 24/11/2016, al n° 10348 di formalità da parte dei chiamati;

- diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero del sig. ***** (coniugato in regime di separazione dei beni dove dichiarato):

- terreni di cui alle particelle 42 e 43, per diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero (unitamente alla sig.ra ***** per diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero), atto di compravendita, a rog. Not. F. De Felice, del 19/07/1996, rep. 2805, trascritto il 31/07/1996, al n° 6523 di formalità, dal sig. ***** , nato a ***** (**), l'***** (appezzamento di terreno agricolo senza fabbricati rurali, di mq 9.260 - prezzo L. 2.100.000) e, per diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero (unitamente alla sig.ra ***** per diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero e al sig. ***** per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero) dell'atto di compravendita, a rog. Not. D. Flaiani, del 6/11/1976, rep. 6025, trascritto il 19/11/1976, al n° 6573 di formalità, dalla sig.ra ***** , nata ad ***** , l'***** , (appezzamento di terreno senza casa colonica, di mq 9.260 - prezzo L. 2.500.000);
- porzione di fabbricato/terreni di cui alle particelle 582 (ex 76), 40, 78, 79, 376, per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero (diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero a favore della sig.ra Urbanelli Maria Anna), in forza dell'atto di divisione a stralcio, a rog. Not. F. De Felice, rep. 2800, trascritto il 31/07/1996, al n° 6521 di formalità, con convidenti i sigg.ri ***** , ***** e ***** (terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale da cielo a terra, esteso mq 26.010 - C.T. foglio 6, particelle 40, 76, 78, 79, 373, 376 - valore L. 126.000.000) e, per diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero (unitamente alla sig.ra ***** per diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero e al sig. ***** per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero) dell'atto di compravendita, a rog. Not. D. Flaiani, rep. 5770, trascritto il 14/02/1976, al n° 946 di formalità, dai sigg.ri ***** , nato ad ***** , il ***** e ***** , nato ad ***** , il ***** , (terreno con fabbricato rurale da cielo a terra, esteso mq 65.690 - C.T. foglio 6, particelle 1, 17, 18, 19, 20, 74, 75, 76, 78, 79 e 40).

Ai sigg.ri ***** e ***** , la comproprietà degli immobili era pervenuta in forza dei rogiti sopra citati.

IMMOBILI DI CUI AL BENE N° 2 (C.T. foglio 6 particelle 38, 39, 326 e 327)

La proprietà degli immobili è pervenuta all'esecutato in forza di:

- terreni di cui alle particelle 38 e 39, per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero, atto di permuta, a rog. Not. F. De Felice, del 19/07/1996 rep. 2802, trascritto il 31/07/1996, al n° 6524 di formalità, con il sig. ***** (appezzamento di terreno senza fabbricati rurali, di mq 1.536) e, per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero unitamente al sig. ***** per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero, dell'atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 29/08/1989, rep. 40084, trascritto il 18/09/1989, al n° 6723 di formalità, dalle sigg.re ***** , nata ad ***** , il ***** e ***** , nata a ***** , il ***** (terreno di mq 1.260);
- terreni di cui alle particelle 326 e 327, per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero, atto di permuta, a rog. Not. F. De Felice, del 19/07/1996 rep. 2802, trascritto il 31/07/1996, al n° 6524 di formalità, con il sig. ***** (appezzamento di terreno senza fabbricati rurali, di mq 1.260) e, per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero unitamente al sig. ***** per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero, dell'atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 12/12/1989, rep. 42828, trascritto l'11/01/1990, al n° 326 di formalità, dalle sigg.re ***** , nata ad ***** , il ***** e ***** , nata a ***** , il ***** (terreno di mq 1.260).

Al sig. ***** la comproprietà degli immobili era pervenuta in forza dei rogiti sopra citati.

PER MAGGIORI DETTAGLI SI FACCIÀ RIFERIMENTO ALLA RELAZIONE NORARILE SOSTITUITVA ALLEGATA.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Nato a *****j *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

PER I BENI NN° 1 E 2.

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con proprietà *****, strada comunale a mezzo distacchi, proprietà *****, proprietà *****, salvo altri e/o variati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali magazzino/fondaco	120,00 mq	145,00 mq	0,15	21,75 mq	2,80 m	terra
appartamento	50,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,90 m	primo
scala esterna/terrazzo	56,00 mq	58,00 mq	0,1	5,80 mq	0,00 m	terra-primo
locali sottotetto	60,00 mq	51,00 mq	0,1	5,10 mq	1,50 m	sottotetto
terreni (part. 40-42-43-78-79-376)	34460,00 mq	34460,00 mq	0,0025	86,15 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				179,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				179,80 mq		

BENI NN° 1 E 2.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Le altezze sopra riportate sono quelle riportate nelle schede catastali.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari (fino ad uno spessore massimo di cm 30), misurata ad un'altezza convenzionale di circa 1,50 ml, dal piano pavimento.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa"
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie/accessorie sono stati applicati congrui coefficiente di riduzione. I coefficienti utilizzati, generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. n° 138/98

- allegato C (categoria T/2); gli stessi possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene.

Il vano scala esterno è computato per la sua proiezione orizzontale (unicamente al piano primo).

Per la determinazione della superficie commerciale dei terreni si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale degli stessi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni (part. I.le 38-39-326-327)	2520,00 mq	2520,00 mq	0,0025	6,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,30 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	582			A2	2	4,0 vani	93 mq	268,56 €	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	
6	40				Seminativo arborato	03	00 19 60 mq				
6	42				Seminativo arborato	03	00 78 90 mq				
6	43				Seminativo	04	00 13 80 mq				
6	78				Seminativo	03	1 08 40 mq				
6	79				Pascolo	U	00 40 60 mq				
6	376		AA		Seminativo	02	00 72 72 mq				
6	376		AB		Uliveto	U	00 10 68 mq				

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento intestano a:

- 1) *****, nato a *****(**), il *****, codice fiscale *****, proprietà pari ad 1/6;
- 2) *****, nato a *****(**), il *****, codice fiscale *****, proprietà pari ad 4/6;
- 3) *****, nata a *****(**), il *****, codice fiscale *****, proprietà pari ad 1/6.

I nominativi/dati anagrafici dei soggetti eseguiti ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli delle attuali partite catastali.

L'area di pertinenza del fabbricato (particella 582) ha una consistenza catastale, tra coperta e scoperta, di mq 810.

Storia catastale (desunta dalla relazione notarile depositata e dalle visure catastali storiche).

L'unità immobiliare di cui al catasto fabbricati particella 582 è stata costituita con pratica del 30/08/2016, n° TE0074500.

La particella 582 (C.T.) deriva dalla soppressione della particella 76 (fabbricato rurale di mq 810).

Parte del terreno di cui alla particella 376 è attualmente attraversata dalla strada comunale.

Non sono state effettuate pratiche di riconfinamento che restano a carico dell'aggiudicatario.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione notarile depositata (allegato "Relazione notarile ed ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate") ed alle visure catastali storiche (allegato "documentazione catastale").

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	38				Seminativo arborato	03	00 10 60 mq			
6	39				Seminativo	04	00 02 00 mq			
6	326				Seminativo arborato	03	00 10 10 mq			
6	327				Seminativo	04	00 25 50 mq			

Corrispondenza catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Dati del pignoramento.

Repertorio n° 748 del 6/03/2024 trascritto il 15/04/2024 al n° 4602 di formalità.

A favore della *****.

Contro i sigg.ri ***** , ***** e *****.

Immobili in comune di Ancarano:

- C.F. foglio 6, particella 582;

- C.T. foglio 6, particella 40 - 42 - 43 - 78 - 79 - 376 - 38 - 39 - 326 - 327.

Esiste corrispondenza tra i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento riportati nel titolo e nella nota di trascrizione dello stesso.

Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure e presupposti di riunione con altre procedure esecutive/concorsuali.

Non risultano a carico della società ulteriori pignoramenti sugli immobili oggetto di stima.

Istanza di vendita.

Depositata in data 28/03/2024

Il creditore procedente ha chiesto la vendita del compendio pignorato.

Relazione notarile sostitutiva.

Depositata in data 3/09/2024.

Eventuali rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale.

Non presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

Esistenza di domande giudiziali, pronuncia di sentenze, provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c.,

usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, ordinanze di assegnazione della casa coniugale, provvedimenti di sequestro penale, costituzione di fondo patrimoniale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, regolamenti condominiali, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, iscrizione di una eventuale ipoteca, volontaria o giudiziale.

Per quanto ricostruibile presso la Conservatoria RR.II. a seguito di ispezioni sulla società esecutata non esistono trascrizioni/iscrizioni di cui sopra, eccezione fatta per quanto di seguito riportato.

Crediti fondiari.

Si faccia anche riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

Situazione edilizio-urbanistica.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento agli specifici paragrafi ed allegati.

Le eventuali opere abusive dovranno essere sanate (ove e se sanabili) a cura e spese dell'acquirente, nel rispetto delle vigenti normative. Nel caso in cui le suddette opere abusive non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Attestato di prestazione energetica.

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri e le spese per l'ottenimento dell'attestato di prestazione energetica da parte di tecnico abilitato.

La vendita degli immobili è soggetta a tassazione come per legge.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, convenzioni, ecc..

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Lo stato di conservazione degli immobili è normale.

E' stata accertata la presenza di alcune lesioni nelle murature.

Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata (allegato "documentazione fotografica").

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Per quanto comunicato verbalmente dall'esecutato in occasione del sopralluogo effettuato, la scala esterna di accesso al piano primo è a anche a servizio di unità immobiliare non interessata dalla presente procedura esecutiva immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Con atto a rog. Not. F. De Felice, del 19/07/1996, rep. 2800, trascritto il 31/07/1996, al n° 6522 di formalità, è stata costituita a favore del fabbricato di cui al C.T. foglio 6, particella 377 (oggi 583) una servitù di passaggio da esercitarsi sulla scalinata esterna di accesso al primo piano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

FABBRICATO

Struttura portante: muratura con solai interpiano e di copertura prevalentemente in laterocemento.

Impianto ascensore: assente.

Tramezzature e tamponature: muratura intonacata.

Fonti di inquinamento: non sono presenti fonti significative d'inquinamento atmosferico e/o acustico nei pressi del fabbricato.

Fonti energetiche rinnovabili comuni: non sono presenti impianti energetici da fonti rinnovabili.

Locali al piano primo.

Pavimentazione interna: in cotto.

Battiscopa: in materiale lapideo.

Rivestimento delle murature: con intonaco civile e ceramica (servizi igienici ed angolo cottura).

Infissi esterni: in legno con persiane in legno.

Infissi interni: in legno.

Impianto elettrico (attualmente distaccato dalla rete di distribuzione): del tipo sottotraccia, dotato di un sufficiente numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Impianto acs: attivato da caldaia a gas e dotato di tubazioni incassate nella muratura.

Per quanto riferito verbalmente, la caldaia era allacciata a bombola del gas.

Per quanto comunicato verbalmente dall'esecutato, gli scarichi delle acque reflue del fabbricato non sono collegate alla rete della fognatura comunale.

L'impiantistica necessita di lavori di manutenzione/adeguamento.

Locali al piano terra.

I locali al piano terra presentano pavimentazione in battuto di cls, infissi esterni in legno e metallici, rivestimento delle murature, ove presente, con intonaco tinteggiato.

Pur non esistendo alcuna attestazione, in considerazione delle caratteristiche costruttive ed impiantistiche dei beni, è ipotizzabile che gli immobili ricadano in classe energetica "G".

L'area esterna è in parte recintata.

I terreni di cui alla particella 376, declinanti verso Ovest, coltivati per la maggior consistenza, sono posti ad un'altitudine compresa tra circa 100 ml e 95 ml sul livello del mare.

I terreni di cui alle particelle 40-42-43-78-79-376-38-39-326-327, competenti un unico corpo di forma irregolare declinante verso Ovest, sono coltivati per la maggior consistenza.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Per quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato dal debitore, gli immobili non sono soggetti a contratti di affitto/locazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 24/11/2016

Reg. gen. 15266 - Reg. part. 2364

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

Contro ***** , ***** , *****

Note: L'ipoteca è iscritta a favore della *****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 15/04/2024

Reg. gen. 6169 - Reg. part. 4602

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro ***** , ***** , *****

Oneri di cancellazione

Per la ricostruzione degli atti pregiudizievoli gravanti sugli immobili si è fatto esplicito riferimento alla relazione notarile depositata nel fascicolo della procedura. Non sono stati iscritti/trascritti, sugli immobili in procedura, atti pregiudizievoli che non possano essere cancellati/ristretti dal G.E. con il decreto di trasferimento.

Generalmente, i costi analitici per la cancellazione/restrizione dei gravami sono pari a:

- ipoteche volontarie: € 35,00 (tassa ipotecaria);

- pignoramento immobiliare: € 294,00 (fisso - € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo ed € 200,00 di imposta ipotecaria.

Ai predetti costi deve essere aggiunto il costo delle spese tecniche.

Si faccia comunque riferimento a quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza di vendita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

I terreni oggetto di valutazione ricadono, per il vigente P.R.E., per la maggior consistenza, in zona agricola, sottozona "E5 - agricola con emergenze paesaggistico ambientali" e, in minima parte, in zona agricola,

sottozona "E4 - agricola di interesse bio-ecologico".

I terreni sono anche sottoposti ai vincoli ed a piani sovraordinati a quelli comunali.

Dovrà essere richiesto il certificato di destinazione urbanistica degli immobili da allegare al decreto di trasferimento degli immobili.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

A seguito di verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali e, per quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili, per quanto è stato possibile accertare, per il fabbricato (edificato in data anteriore a quella dell'1/09/1967) di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- licenza edilizia del 27/12/1977;
- concessione edilizia n° 2560/82 del 21/03/1983;
- concessione edilizia n° 767 del 4/11/1995.

Non sono stati presentati/rilasciati titoli edilizi in sanatoria (legge n° 47/85 e ss.mm.ii.).

Gli immobili sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica e dell'autorizzazione di agibilità/abitabilità.

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili alla realizzazione di un locale fondaco attualmente adibito a taverna al piano terra (per chiusura del locale e per la mancata trascrizione dell'atto di vincolo prescritto dal titolo edilizio), alla realizzazione di aperture nelle strutture portanti del fabbricato al piano terra, alla realizzazione della copertura in laterocemento, al frazionamento dell'appartamento al piano primo in n° 2 distinte unità abitative (di cui una, particella 583, in testa a soggetto non interessato dalla presente procedura esecutiva), a differenti prospetti, realizzazione di tettoie, ecc..

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Per quanto accertabile, gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA "VIBRATA"

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita degli stessi in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"

BENI NN° 1 E 2 Porzione di fabbricato da cielo a terra ed annessi terreni di natura agricola della superficie catastale complessiva di mq 36.980, il tutto in comune di Ancarano, in località "Vibrata". Gli immobili sono ubicati in area con una forte propensione per le attività agricole, scarsamente edificata, a circa 300/400 ml

di distanza dalla S.P. n° 1/B (raggiungibile percorrendo una stradina non asfaltata di ridotta sezione, con fondo naturale). La porzione di fabbricato, di non recente edificazione, si compone di:

- piano terra, adibito a taverna e rimessa attrezzi;
- piano primo, adibito ad ingresso/sala/angolo cottura, w.c., terrazzo e balcone a livello;
- piano sottotetto, accessibile da botola (nel w.c. al piano primo), ad uso sgombero (per quanto riportato nella planimetria catastale). Il fabbricato è sprovvisto dell'impianto ascensore. Per quanto desumibile, la scala esterna di accesso al piano primo, è anche a servizio di altra unità immobiliare non interessata dalla presente procedura esecutiva. Si precisa che, per i locali al piano sottotetto, non è stato possibile effettuare l'accesso. L'area esterna, in parte recintata, presenta un fondo naturale. I terreni sono per la maggior consistenza coltivati; su parte del terreno di cui alla particella 376 sono presenti n° 4 filari di piante di ulivo. Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 582, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 40, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 42, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 43, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 78, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 79, Qualità Pascolo - Fg. 6, Part. 376, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 376, Porz. AB, Qualità Uliveto

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

Valore di stima del bene: € 44.950,00

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo.

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 presenti, la destinazione d'uso, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, la panoramicità, l'incidenza dell'area esterna di pertinenza del fabbricato (particella 582), la situazione edilizio/urbanistica/catastale attuale e futura, le caratteristiche energetiche, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza/convenzioni/ecc., le spese per l'ottenimento dell'attestato di prestazione energetica, ecc. e di quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Per la ricerca dei comparabili utili a determinare il più probabile valore commerciale degli immobili è stata effettuata una verifica estesa all'area nella quale ricadono gli immobili (foglio di mappa catastale n° 6 del comune di Ancarano), dalla quale risulta che, recentemente:

- per i fabbricati non ci sono state compravendite;
- per i terreni, sono stati stipulati i seguenti atti di compravendita:
 - a rog. Not. G. Cataldo, del 4/04/2024, rep. 20841, trascritto l'8/04/2024, al n° 4345 di formalità, sono stati alienati dei terreni di natura agricola, della superficie catastale di mq 18.850, in comune di Ancarano, in Strada Ripetto, distinti al C.T. al foglio 6, particelle 305-61-308-310, al prezzo di € 6.000,00;
 - a rog. Not. S. Parlamenti, del 21/09/2023, rep. 15009, trascritto il 3/10/2023, al n° 11488 di formalità, sono stati alienati dei terreni di natura agricola, della superficie catastale di mq 31.050, in comune di Ancarano, Contrada Molino Vecchio, distinti al C.T. al foglio 2, particelle 80 - 81 - 149 - 401 - 451 - 453 e foglio 6, particella 10 al prezzo di € 50.000,00.

Al fine di consentire una più completa analisi del mercato (a solo scopo indicativo), si forniscono, a seguire, le quotazioni immobiliari pubblicizzate dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

L'O.M.I., pubblicizza per immobili simili a quelli oggetto di procedura, ricadenti nell'area omogenea "extraurbana", le seguenti quotazioni:

- tra un minimo di € 480,00/mq lordo ed un massimo di € 720,00/mq lordo per abitazioni civili;
- tra un minimo di € 340,00/mq lordo ed un massimo di € 500,00/mq lordo per abitazioni di tipo

economico.

Pertanto, lo scrivente, fatte le opportune valutazioni sulla base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, reputa un valore commerciale medio sia pari a circa € 250,00/mq lordo per gli immobili in procedura.

Si precisa che, l'attuale uso dei beni, è da ritenersi il migliore e che non si prevede alcuna ipotesi di trasformazione.

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 38, Qualità Seminativo arborato - Fig. 6, Part. 39, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 326, Qualità Seminativo arborato - Fig. 6, Part. 327, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.575,00

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	179,80 mq	250,00 €/mq	€ 44.950,00	100,00%	€ 44.950,00
Bene N° 2 - Terreno Ancarano (TE) - contrada "Vibrata"	6,30 mq	250,00 €/mq	€ 1.575,00	100,00%	€ 1.575,00
				Valore di stima:	€ 46.525,00

Valore di stima: € 46.525,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Criticità	15,00	%

Valore finale di stima: € 32.567,50

Il valore in procedura è qualificabile come un "valore di mercato con assunzione" in quanto, il trasferimento della proprietà dell'immobile, avviene a condizioni non pienamente conformi alla definizione di "valore di mercato".

Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni (criticità):

- l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre, nel caso in esame, occorre tener conto di quanto segue:
- non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di assumere informazioni sugli immobili è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile);
- il mercato degli incanti prevede ancora barriere all'accesso (necessità, per l'acquirente, di essere in possesso di una minima "alfabetizzazione digitale", di disporre di firma digitale e pec, di dover affidare procura/incarico, eventualmente, ad un legale/professionista specializzato, con un conseguente aumento delle spese da anticipare, ecc.);
- il potenziale acquirente deve disporre di somme per il versamento della cauzione (di solito del 10%), al fine dell'ammissione alla partecipazione all'asta;
- il termine fissato dall'ordinanza/bando di vendita per il saldo del prezzo potrebbe non consentire l'accesso al credito bancario (mutui, finanziamenti, ecc.) al potenziale acquirente;
- in taluni casi gli immobili presentano difformità edilizio/urbanistiche e/o sono colpiti da gravami (che il Giudice non può cancellare) che non consentono un agevole accesso al credito bancario da parte del potenziale acquirente (in alcuni casi l'istituto di credito/ecc. non concede il finanziamento/mutuo);

- il debitore (occupante gli immobili) non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia "consenziente/collaborante", come avviene nelle normali condizioni di mercato;
- la stima dell'immobile è svolta dall'ausiliario del G.E. in una data che può essere anche molto antecedente a quella della vendita;
- in taluni casi, le relazioni di stima redatte dagli ausiliari del Giudice non sono complete;
- la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato; nelle procedure esecutive/concorsuali gli immobili sono visibili/accessibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente alla celebrazione dell'asta;
- il debitore/occupante non è nelle medesime condizioni di un "normale" venditore; spesso, infatti, è orientato a porre ostacoli per procrastinare la vendita/il trasferimento/la consegna degli immobili anche con iniziative giudiziali e, pertanto, i tempi di entrata in possesso dei beni da parte dell'acquirente, non sono spesso definibili;
- la mancanza di un rapporto diretto nella libera contrattazione del valore;
- sono ancora presenti, nei potenziali interessati all'acquisto, "vincoli psicologici" per la partecipazione alle aste giudiziarie.

A quanto sopra vanno considerate anche l'assenza di garanzia per vizi occulti, la minore attenzione alla manutenzione/conservazione degli immobili da parte del debitore, il pagamento di eventuali oneri condominiali insoluti, gli oneri a carico dell'acquirente per eventuali sanatorie edilizie, lo stato di possesso, i vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

La differenza tra i valori di "mercato" e "in procedura" è, perciò collegato a una serie di "criticità" (indicativamente sopra riportate) tipiche del "mercato espropriativo" che, di conseguenza, sconta un minore interesse da parte di potenziali interessati all'acquisto di immobili (per necessità/forma di investimento, ecc.).

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione di quanto sopra esposto, è determinabile in € 32.500,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Inquadramento territoriale
 - 2) Documentazione catastale
 - 3) Documentazione comunale
 - 4) Documentazione fotografica
 - 5) Relazione notarile ed ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare
- Teramo, li 19/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio