

TRIBUNALE DI TERAMO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Marco Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:
Via

contro

Codice fiscale:

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Abitazione in fase di costruzione ubicata a Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26.....	4
Bene N° 3 - Abitazione in fase di costruzione ubicata a Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	14
Stato conservativo.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18



INCARICO

In data 28/03/2023, la sottoscritta Arch. Di Marco Barbara, con studio in Via J.J. Rousseau, 18 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email barbara_dimarco@hotmail.it, PEC barbara.dimarco@archiworldpec.it, Tel. 329 8169047, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione in fase di costruzione ubicata a Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26 ✓
- **Bene N° 3** Abitazione in fase di costruzione ubicata a Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN FASE DI COSTRUZIONE UBICATO A TORTORETO (TE)
- VIA NAZIONALE, 26

Diritti di 1/1 di piena proprietà su abitazione in fase di costruzione facente parte di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni caratterizzato da 10 unità abitative disposte su tre livelli: piano terra, piano primo e piano sottotetto con annesso giardino, area pertinenziale e posto auto scoperto ad uso esclusivo.

BENE N° 3 - ABITAZIONE IN FASE DI COSTRUZIONE UBICATO A TORTORETO (TE)
- VIA NAZIONALE, 26

Diritti di 1/1 di piena proprietà su abitazione in fase di costruzione facente parte di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni caratterizzato da 10 unità abitative disposte su tre livelli: piano terra, piano primo e piano sottotetto con annesso giardino, area pertinenziale e posto auto scoperto ad uso esclusivo.



Lotto 3.....	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	21
Stato conservativo.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti	26
Lotto 1	26
.....	27
Lotto 3	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
.....	29
Lotto 3	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2022 del R.G.E.	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 83.000,00	30
.....	30
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 87.000,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
Bene N° 1 - Abitazione in fase di costruzione ubicata a Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26.....	32
.....	32
Bene N° 3 - Abitazione in fase di costruzione ubicata a Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26.....	32
ALLEGATI	34

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Abitazione in fase di costruzione ubicata a Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- Atto di Pignoramento depositato il _____ presso la Casa Comunale di _____ per assenza delle/a persone/a abilitate a ricevere a Favore di _____ e depositato il 24.05.2022.
- Istanza di Vendita del _____ depositata il _____
- Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. del _____ e depositato il _____
- Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento depositata in data _____, con menzione negativa ai sensi Art. 561 c.p.c per il periodo (_____)2.

TITOLARITÀ

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

- Codice fiscale: _____

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

- _____)

CONFINI

La particella 3711 del Foglio 19 sulla quale insiste il fabbricato residenziale di cui fanno parte i beni oggetto della presente perizia, confina:

- a Nord con le P.lle 2822-2956;
- ad Est con la P.lla 3346,
- a Sud con la P.lla 3411,
- ad Ovest con la P.lla 3710.

L'unità abitativa (Sub.5) confina catastalmente:

- a Nord e ad Est con il Sub.10 (Lotto 3),
- a Sud con la P.lla 3411,
- ad Ovest con il Sub.4 altra ditta e Sub.9 (Lotto 2).

Il principio adottato per la definizione della consistenza dell'unità abitativa in oggetto fa riferimento a quanto esposto nelle norme e regolamenti vigenti in materia, e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia" e successive;
- DPR n° 138 del 03/1998 (Allegato C);
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio (cfr. Cap. 3);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa" (cfr. Cap. 19).

È stato effettuato il rilievo planimetrico della porzione immobiliare e si riporta la scheda con riferimento all'Allegato C "Elaborati Grafici".

I valori delle superfici sono arrotondati secondo le direttive DPR 138/98.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,50 mq	38,10 mq	1,00	38,10 mq	3,07 m	Terra
Abitazione	32,50 mq	38,10 mq	1,00	38,10 mq	2,82 m	Primo
Locale sottotetto	29,70 mq	35,50 mq	0,40	14,20 mq	2,23 m	Sottotetto
Balconi	21,80 mq	21,80 mq	0,25	5,45 mq	0,00 m	Primo-Sottotetto
Posto auto scoperto	16,50 mq	16,50 mq	0,25	4,13 mq	0,00 m	Terra
Giardino e area di pertinenza	55,85 mq	55,85 mq	0,20	11,17 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				111,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della consistenza superficiaria in merito al giardino, area pertinenziale e posto auto scoperto sono state considerate le sole superfici assentite in quanto è stato impossibile effettuare i rilievi metrici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

FOGLIO 19 P.LLA 3711 SUB. 5

L'attuale identificazione catastale del Sub. 5 deriva dal precedente P.la 3711 (senza subalterni) a seguito di COSTITUZIONE del 09/12/2010 Pratica n.TE0263257 in atti dal 09/12/2010 (n. 3934.1/2010).

La P.la 3711 (ente urbano) deriva dalla precedente P.la 3412 PER NUOVA COSTRUZIONE del 30/09/2010 Pratica n. TE0208610 in atti dal 30/09/2010 (n.208610.1/2010).

La P.la 3412 deriva dalla precedente P.la 3163 a seguito di FRAZIONAMENTO del 23/10/2007 Pratica n. TE0251109 in atti dal 23/10/2007 (n. 251109.1/2007).

La P.la 3163 deriva dalla precedente P.la 1444 a seguito di FRAZIONAMENTO del 26/10/2005

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3711	5		F3		0	0 mq		T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non esiste planimetria catastale in quanto, la porzione immobiliare in esame risulta in fase di costruzione.

STATO CONSERVATIVO

L'intero Fabbricato residenziale costituito da 10 alloggi di recente realizzazione, per le 7 unità abitative ultimate e ad oggi abitate si presenta in buone condizioni manutentive, per le restanti 3 unità abitative in fase di costruzione le condizioni manutentive sono mediocri, in quanto riversano in uno stato di degrado avanzato.

La porzione immobiliare in fase di realizzazione, nello stato di fatto in cui si trova non può essere utilizzata, in quanto necessita di tutte le opere murarie esterne ed interne, impiantistiche, idriche e di rifinitura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato residenziale costituito da 10 alloggi.
- Strutture di fondazione: in cemento armato.
- Strutture portanti verticali: in cemento armato.
- Solai di piano: in latero-cemento.
- Struttura di copertura: a falde in latero cemento.
- Divisori interni: in parte in laterizio, in parte da realizzare.
- Pareti esterne: in parte in laterizio, in parte da realizzare.
- Area esterna: area ad uso esclusivo per ogni alloggio.

Le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- Tipologia: Abitazione in fase di costruzione disposta su tre livelli facente parte di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni costituito da 10 alloggi.
- Altezza interna utile: PT: 3.07 ml; P1: 2.82 ml; Psottotetto Hmedia: 2.23 ml;
- Pavimentazione interna: non presente, da realizzare.
- Pareti interne: in laterizio da ultimare.
- Infissi esterni: non presenti.

- Infissi interni: non presenti.
- Rivestimento bagno: non presente.
- Pavimentazione balconi: non presente.
- Impianto elettrico, idrico-sanitario: non presente, da realizzare.
- Impianto termico: non presente, da realizzare.
- Pertinenza: area esterna, giardino e posto auto scoperto ad uso esclusivo.

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

- Caratteristiche Ambientali: Buone, zona poco distante dal centro del paese.
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buona.
- Prossimità al verde: Buona.
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona, i servizi commerciali, terziari e di pubblica utilità sono raggiungibili nel raggio di 0,1-1 km.

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

- Stato di Conservazione: Buono, fabbricato di recente costruzione.
- Tipologia: Fabbricato a destinazione residenziale costituito da n.10 alloggi.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Buone.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: riversa in uno stato di degrado avanzato.
- Grado delle rifiniture: non presenti, da realizzare.
- Piano: terra, primo e sottotetto.
- Affaccio: normale.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

La Società ¹ _____, con sede in _____ (E) C.F. _____ risulta proprietaria dei diritti di 1/1 di piena proprietà in virtù di:

- Atto di Compravendita Repertorio n.41846 del 13.03.2008 Notaio Eugenio Giannella contro il _____

Il sig. _____

_____ erano divenuti proprietari dei diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà in virtù di:

- Atto di Compravendita del Notaio Frank D.P. Medori della contea di Philadelphia- Stato della Pennsylvania del 15.02.1980 e depositato in atti dal Notaio Gian Carlo Zaffagnini Repertorio n.4898 del 18.03.1980.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/2008 al 15/02/1980	Il sig. I la ata	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 11/06/2023 al 13/03/2008		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06.06.2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 08.06.2022
Reg. gen. 9037 - Reg. part. 6738
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Teramo il 10.04.2015
Reg. gen. 4694 - Reg. part. 544
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Per la quota relativa al Sub.5.

Oneri di cancellazione

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

- Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00;
- Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00;
- Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00;
- Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accessi ai documenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Tortoreto (TE), si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove insiste l'unità immobiliare in esame, secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, ricade:

- 100,8% in zona B2 - Insediamenti estensivi Art. 47 delle N.T.A..

I parametri Urbanistici nonché i contenuti dell'Art. 47 contenuto nelle N.T.A. sono riportanti nell'"Allegato E- Documentazione Urbanistica".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Tortoreto, la costruzione dell'intero complesso edilizio di cui l'unità abitativa in fase di costruzione fa parte, è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalle autorità competenti del predetto comune:

- Permesso di costruire n. 71/08 Pratica Edilizia n. 1621/C Prot. 026462 del 15.12.2006 - relativo alla realizzazione di un fabbricato residenziale per complessivi n.8 alloggi;
- Variante in corso d'opera n.34/11 Prot.n.0027255 del 06.12.2009- relative alla variazione apportate al progetto originario che riguardano il numero degli alloggi previsti da 8 a 10 e la disposizione interna dei locali;
- Permesso di costruire n. 104/11 Prot. n. 11372 del 28.04.2011 - relativo al rinnovo del PDC n.71/08 e della successiva Variante in corso d'opera n.34/11 per l'ultimazione di un fabbricato di civile abitazione;
- Certificato di collaudo statico delle strutture in c.a. autorizzato dell'ufficio Genio Civile di Teramo Prot.n.135034 del 06.05.2011 Fascicolo 217/11;
- S.C.I.A. n.79/2013 Prot. n. 0020509 del 22.07.2013 - relativo alla realizzazione di opere interne di sistemazione ed integrazione;
- D.I.A. n.04/08 Prot. 0000805 del 14.01.2008 - relative a sistemazione delle aree di cessione e di viabilità di P.R.E. necessarie per l'accesso all'area di proprietà.
- Agibilità n.29/11 Prot.12191/11 del 27.02.2012 (relativa ai Sub. 2-4-6-7).
- Agibilità n.31320/2013 Prot. n. 6702 del 16.03.2015 (relativa ai Sub. 16-18-20).

Sulla base degli elaborati grafici allegati all'ultima autorizzazione fornita dall'ente a seguito di accesso agli atti, in riferimento alle opere effettivamente realizzate della porzione immobiliare in fase di costruzione sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie del progetto autorizzato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oru ssis da pag. 12 a pag. 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- Atto di Pignoramento depositato il 12.04.2022 presso la Casa Comunale di Teramo per assenza delle/a persone/a abilitate a ricevere a Favore di BERENICE SPV S.r.l., e depositato il 24.05.2022.
- Istanza di Vendita del 26.05.2022 depositata il 28.05.2022.
- Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. del 13.06.2022 depositato il 30/06/2022.
- Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento depositata in data 30.06.2022, con menzione negativa ai sensi Art. 561 c.p.c per il periodo 08.06.2002 - 08.06.2022.

TITOLARITÀ

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

- UM COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 01553500677
Strada Statale 80 Km 82.400
64100 - Teramo (TE)

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

- UM COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella 3711 del Foglio 19 sulla quale insiste il fabbricato residenziale di cui fanno parte i beni oggetto della presente perizia, confina:

- a Nord con le P.lle 2822-2956;
- ad Est con la P.lla 3346,
- a Sud con la P.lla 3411,
- ad Ovest con la P.lla 3710.

L'unità immobiliare (Sub.10) confina catastalmente:

- a Nord con le P.lle 2822-2956
- ad Est con la P.lla 3346,
- a Sud con il Sub. 5 (Lotto 1),
- ad Ovest con il Sub.9 (Lotto 2).

Il principio adottato per la definizione della consistenza della porzione immobiliare in oggetto fa riferimento a quanto esposto nelle norme e regolamenti vigenti in materia, e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia" e successive;
- DPR n° 138 del 03/1998 (Allegato C);
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio (cfr. Cap. 3);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa" (cfr. Cap. 19).

È stato effettuato il rilievo planimetrico della porzione immobiliare e si riporta la scheda con riferimento all'Allegato C "Elaborati Grafici".

I valori delle superfici sono arrotondati secondo le direttive DPR 138/98.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,50 mq	38,10 mq	1,00	38,10 mq	3,07 m	Terra
Abitazione	32,50 mq	38,10 mq	1,00	38,10 mq	2,82 m	Primo
Locale sottotetto	29,70 mq	35,50 mq	0,40	14,20 mq	2,23 m	Sottotetto
Balconi	21,80 mq	21,80 mq	0,25	5,45 mq	0,00 m	Primo-Sottotetto
Posto auto scoperto	13,90 mq	13,90 mq	0,25	3,48 mq	0,00 m	Terra
Giardino e area di pertinenza	82,30 mq	82,30 mq	0,20	16,46 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				115,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della consistenza superficiaria in merito al giardino, area pertinenziale e posto auto scoperto sono state considerate le sole superfici assentite in quanto è stato impossibile effettuare i rilievi metrici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

FOGLIO 19 P.LLA 3711 SUB. 10

L'attuale identificazione catastale del Sub. 10 deriva dal precedente P.lla 3711 (senza subalterni) a seguito di COSTITUZIONE del 09/12/2010 Pratica n.TE0263257 in atti dal 09/12/2010 (n. 3934.1/2010).

La P.lla 3711 (ente urbano) deriva dalla precedente P.lla 3412 PER NUOVA COSTRUZIONE del 30/09/2010 Pratica n. TE0208610 in atti dal 30/09/2010 (n.208610.1/2010).

La P.lla 3412 deriva dalla precedente P.lla 3163 a seguito di FRAZIONAMENTO del 23/10/2007 Pratica n. TE0251109 in atti dal 23/10/2007 (n. 251109.1/2007).

La P.lla 3163 deriva dalla precedente P.lla 1444 a seguito di FRAZIONAMENTO del 26/10/2005
Pratica n. TE0111834 in atti dal 26/10/2005 (n. 111834.1/2005).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3711	10		F3		0	0 mq		T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non esiste planimetria catastale in quanto, la porzione immobiliare in esame risulta in fase di costruzione.

STATO CONSERVATIVO

L'intero Fabbricato residenziale costituito da 10 alloggi di recente realizzazione, per le 7 unità abitative ultimate e ad oggi abitate si presenta in buone condizioni manutentive, per le restanti 3 unità abitative in fase di costruzione le condizioni manutentive sono mediocri, in quanto riversano in uno stato di degrado avanzato.

La porzione immobiliare in fase di realizzazione, nello stato di fatto in cui si trova non può essere utilizzata, in quanto necessita di tutte le opere murarie esterne ed interne, impiantistiche, idriche e di rifinitura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato residenziale costituito da 10 alloggi.
- Strutture di fondazione: in cemento armato.
- Strutture portanti verticali: in cemento armato.
- Solai di piano: in latero-cemento.
- Struttura di copertura: a falde in latero cemento.
- Divisori interni: in parte in laterizio, in parte da realizzare.
- Pareti esterne: in parte in laterizio, in parte da realizzare.
- Area esterna: area ad uso esclusivo per ogni alloggio.

Le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- Tipologia: Abitazione in fase di costruzione disposta su tre livelli facente parte di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni costituito da 10 alloggi.
- Altezza interna utile: PT: 3.07 ml; P1: 2.82 ml; Psottotetto Hmedia: 2.23 ml;

- Pavimentazione interna: non presente, da realizzare.
- Pareti interne: in laterizio da ultimare.
- Infissi esterni: non presenti.
- Infissi interni: non presenti.
- Rivestimento bagno: non presente.
- Pavimentazione balconi: non presente.
- Impianto elettrico, idrico-sanitario: non presente, da realizzare.
- Impianto termico: non presente, da realizzare.
- Pertinenza: area esterna, giardino e posto auto scoperto ad uso esclusivo.

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

- Caratteristiche Ambientali: Buone, zona poco distante dal centro del paese.
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buona.
- Prossimità al verde: Buona.
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona, i servizi commerciali, terziari e di pubblica utilità sono raggiungibili nel raggio di 0,1-1 km.

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

- Stato di Conservazione: Buono, fabbricato di recente costruzione.
- Tipologia: Fabbricato a destinazione residenziale costituito da n.10 alloggi.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Buone.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: riversa in un avanzato stato di degrado.
- Grado delle rifiniture: non presenti, da realizzare.
- Piano: terra, primo e sottotetto.
- Affaccio: normale.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

La Società **UNICREDITO S.p.A.**, con sede in TERAMO (TE) C.F. 01553500677, risulta proprietaria dei diritti di 1/1 di piena proprietà in virtù di:

- Atto di Compravendita Repertorio n.41846 del 13.03.2008 Notaio Eugenio Giannella contro il Sig. **...** e la Sig.ra **...**

Il sig. **...**, nato a **...** (TE) il **...** C.F. **...** e la Sig.ra **...**, nata a **...** (TE) il **...** C.F. **...** erano divenuti proprietari dei diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà in virtù di:

- Atto di Compravendita del Notaio Frank D.P. Medori della contea di Philadelphia- Stato della Pennsylvania del 15.02.1980 e depositato in atti dal Notaio Gian Carlo Zaffagnini Repertorio

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/2008 al 15/02/1980	Il sig. M. M. M. nato a Teramo (TE) il 15/03/1980, C.F. M. M. M. della Sig.ra M. M. M. nata a Teramo (TE) il 15/03/1980, C.F. M. M. M. proprietario per 1/2 ciascuno di piena proprietà.	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/03/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	15/03/1980		
Dal 11/06/2023 al 13/03/2008	La Società M. M. M. con sede in Teramo (TE) proprietaria per 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: M. M. M.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Eugenio M. M. M.	13/03/2008	41845	11845

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06.06.2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 08/06/2022
Reg. gen. 9037 - Reg. part. 6738
A favore di E. M. M. S.p.A.
Contro M. M. M. S.p.A.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Teramo il 10/04/2015
Reg. gen. 4694 - Reg. part. 544
A favore di E. M. M. S.p.A. e Cassa di Risparmio di Teramo S.p.A.
Contro M. M. M. S.p.A.
Note: Per la quota relativa al Sub.5.

Oneri di cancellazione

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

- Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00;
- Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00;
- Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00;
- Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accessi ai documenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Tortoreto (TE), si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove insiste l'unità immobiliare in esame, secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, ricade:

- 100,8% in zona B2 - Insediamenti estensivi Art. 47 delle N.T.A..

I parametri Urbanistici nonché i contenuti dell'Art. 47 contenuto nelle N.T.A. sono riportanti nell'"Allegato E- Documentazione Urbanistica".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Tortoreto, la costruzione dell'intero complesso edilizio di cui l'unità abitativa in fase di costruzione fa parte, è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalle autorità competenti del predetto comune:

- Permesso di costruire n. 71/08 Pratica Edilizia n. 1621/C Prot. 026462 del 15.12.2006 - relativo alla realizzazione di un fabbricato residenziale per complessivi n.8 alloggi;
- Variante in corso d'opera n.34/11 Prot.n.0027255 del 06.12.2009- relative alla variazione apportate al progetto originario che riguardano il numero degli alloggi previsti da 8 a 10 e la disposizione interna dei locali;
- Permesso di costruire n. 104/11 Prot. n. 11372 del 28.04.2011 - relativo al rinnovo del PDC n.71/08 e della successiva Variante in corso d'opera n.34/11 per l'ultimazione di un fabbricato di civile abitazione;
- Certificato di collaudo statico delle strutture in c.a. autorizzato dell'ufficio Genio Civile di Teramo Prot.n.135034 del 06.05.2011 Fascicolo 217/11;
- S.C.I.A. n.79/2013 Prot. n. 0020509 del 22.07.2013 - relativo alla realizzazione di opere interne di sistemazione ed integrazione;
- D.I.A. n.04/08 Prot. 0000805 del 14.01.2008 - relative a sistemazione delle aree di cessione e di viabilità di P.R.E. necessarie per l'accesso all'area di proprietà.
- Agibilità n.29/11 Prot.12191/11 del 27.02.2012 (relativa ai Sub. 2-4-6-7).

Agibilità n.31320/2013 Prot. n. 6702 del 16.03.2015 (relativa ai Sub. 16-18-20).

Sulla base degli elaborati grafici allegati all'ultima autorizzazione fornita dall'ente a seguito di accesso agli atti, in riferimento alle opere effettivamente realizzate della porzione immobiliare in fase di costruzione sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie del progetto autorizzato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, 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, la presenza di difformità catastali ed edilizie, le presunte caratteristiche ai fini energetici, i diritti di proprietà pignorati e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo dell'unità abitativa 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 vari Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari (OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), "Il Consulente Immobiliare "Il Sole 24Ore").

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, all'altezza utile dei locali, allo stato manutentivo e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale situazione immobiliare dell'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Abitazione in fase di costruzione ubicata a Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26
Diritti di 1/1 di piena proprietà su abitazione in fase di costruzione facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni caratterizzato da 10 unità abitative disposte su tre livelli: piano terra, piano primo e piano sottotetto con annesso giardino, area pertinenziale e posto auto scoperto ad uso esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3711, Sub. 5, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene in c.t.: € 84.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26	111,15 mq	750,00 €/mq	€ 83.362,50	100,00%	€ 83.362,50
Valore di stima in c. t.:					€ 83.000,00

Valore finale di stima in c.t.: € 83.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Abitazione in fase di costruzione ubicata a Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26
Diritti di 1/1 di piena proprietà su abitazione in fase di costruzione facente parte di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni caratterizzato da 10 unità immobiliari disposte su tre livelli: piano terra, piano primo e piano sottotetto con annesso giardino, area pertinenziale e posto auto scoperto ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3711, Sub. 10, Categoria F3

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

Valore di stima del bene in c.t.: € 87.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26	115,79 mq	750,00 €/mq	€ 86.842,50	100,00%	€ 86.842,50
Valore di stima in c.t.:					€ 87.000,00

Valore finale di stima in c.t.: € 87.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 12/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Marco Barbara

Firmato Da: DI MARCO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7607b7a1c5d1f9a5630476dba60d3dd

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Abitazione in fase di costruzione ubicata a Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26
Diritti di 1/1 di piena proprietà su abitazione in fase di costruzione, facente parte di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni caratterizzato da 10 unità abitative, disposta su tre livelli: piano terra, piano primo e piano sottotetto con annesso giardino, area pertinenziale e posto auto scoperto ad uso esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3711, Sub. 5, Categoria F3,
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: Dagli accessi ai documenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Tortoreto (TE), si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove insiste l'unità immobiliare in esame, secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, ricade: - 100,8% in zona B2 - Insediamenti estensivi Art. 47 delle N.T.A.. I parametri Urbanistici nonché i contenuti dell'Art. 47 contenuto nelle N.T.A. sono riportanti nell'"Allegato E- Documentazione Urbanistica".

Prezzo base d'asta: € 83.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Abitazione in fase di costruzione ubicata a Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26
Diritti di 1/1 di piena proprietà su abitazione in fase di costruzione, facente parte di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni caratterizzato da 10 unità abitative, disposta su tre livelli: piano terra, piano primo e piano sottotetto con annesso giardino, area pertinenziale e posto auto scoperto ad uso esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3711, Sub. 10, Categoria F3.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: Dagli accessi ai documenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Tortoreto (TE), si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove insiste l'unità immobiliare in esame, secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, ricade: - 100,8% in zona B2 - Insediamenti estensivi Art. 47 delle N.T.A.. I parametri Urbanistici nonché i contenuti dell'Art. 47 contenuto nelle N.T.A. sono riportanti nell'"Allegato E- Documentazione Urbanistica".

Prezzo base d'asta: € 87.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.000,00

Bene N° 1 - Abitazione in fase di costruzione			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione in fase di costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3711, Sub. 5, Categoria F3	Superficie	111,15 mq
Stato conservativo:	L'intero Fabbricato residenziale costituito da 10 alloggi di recente realizzazione, per le 7 unità abitative ultimate e ad oggi abitate si presenta in buone condizioni manutentive, per le restanti 3 unità abitative in fase di costruzione le condizioni manutentive sono mediocri, in quanto riversano in uno stato di degrado avanzato. La porzione immobiliare in fase di realizzazione, nello stato di fatto in cui si trova, non può essere utilizzata in quanto necessita di tutte le opere murarie esterne ed interne, impiantistiche, idriche e di rifinitura.		
Descrizione:	Abitazione in fase di costruzione ubicata a Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26. Diritti di 1/1 di piena proprietà su abitazione in fase di costruzione, facente parte di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni caratterizzato da 10 unità abitative, disposta su tre livelli: piano terra, piano primo e piano sottotetto con annesso giardino, area pertinenziale e posto auto scoperto ad uso esclusivo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Stato di occupazione:	Libero
-----------------------	--------

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.000,00

Bene N° 3 - Abitazione in fase di costruzione			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione in fase di costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3711, Sub. 10, Categoria F3	Superficie	115,79 mq
Stato conservativo:	L'intero Fabbricato residenziale costituito da 10 alloggi di recente realizzazione, per le 7 unità abitative ultimate e ad oggi abitate si presenta in buone condizioni manutentive, per le restanti 3 unità abitative in fase di costruzione le condizioni manutentive sono mediocri, in quanto riversano in uno stato di degrado avanzato. La porzione immobiliare in fase di realizzazione, nello stato di fatto in cui si trova non può essere utilizzata in quanto necessita di tutte le opere murarie esterne ed interne, impiantistiche, idriche e di rifinitura.		
Descrizione:	Abitazione in fase di costruzione ubicata a Tortoreto (TE) - Via Nazionale, 26 Diritti di 1/1 di piena proprietà su abitazione in fase di costruzione, facente parte di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni caratterizzato da 10 unità abitative, disposta su tre livelli: piano terra, piano primo e piano sottotetto con annesso giardino, area pertinenziale e posto auto scoperto ad uso esclusivo.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN FASE DI COSTRUZIONE UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE, 26

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 08/06/2022
Reg. gen. 9037 - Reg. part. 6738
A favore di L. ...
Contro L. ...
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Teramo il 10/04/2015
Reg. gen. 4694 - Reg. part. 544
A favore di L. ...
Contro L. ...
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Per la quota relativa al Sub.5.

BENE N° 3 - ABITAZIONE IN FASE DI COSTRUZIONE UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA NAZIONALE, 26

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 08/06/2022
Reg. gen. 9037 - Reg. part. 6738
A favore di L. ...
Contro L. ...



Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Teramo il 10/04/2015

Reg. gen. 4694 - Reg. part. 544

A favore di *La Società per Azioni "Società di Investimenti"*

Contro *La Società per Azioni "Società di Investimenti"*

Note: Per la quota relativa al Sub.10.



Firmato Da: DI MARCO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7807b7a1c5d1f9a56304f76dba60d3dd

33 di 34

LOTTO UNO

Allegato A – Inquadramento territoriale

Allegato B – Documentazione catastale

Allegato C – Elaborati grafici

Allegato D – Documentazione comunale

Allegato E – Documentazione urbanistica

Allegato F – Provenienza

Allegato G – Ispezioni ipotecarie

Documentazione fotografica

Allegato A – Inquadramento territoriale

Allegato B – Documentazione catastale

Allegato C – Elaborati grafici

Allegato D – Documentazione comunale

Allegato E – Documentazione urbanistica

Allegato F – Provenienza

Allegato G – Ispezioni ipotecarie

Documentazione fotografica

LOTTO TRE

Allegato A – Inquadramento territoriale

Allegato B – Documentazione catastale

Allegato C – Elaborati grafici

Allegato D – Documentazione comunale

Allegato E – Documentazione urbanistica

Allegato F – Provenienza

Allegato G – Ispezioni ipotecarie

Documentazione fotografica