

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 218/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento	6
Confini	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6.....	11

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6.....	13
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 218/2022 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.000,00	18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 31/05/2023, il sottoscritto Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, con studio in Via Fonte Baiano, 12 - 64100 - Teramo (TE), email vincenzo.pirocchi@virgilio.it, PEC vincenzoomar.pirocchi@geopec.it, Tel. 0861 242 262, Fax 0861 1242262, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO 2/4/6

Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su fabbricato da cielo a terra uso civile abitazione tipo economico con annessi ampliamento allo stato grezzo (in corso di costruzione), magazzino e tettoia ubicati a Bellante (TE), via Tagliamento n. 2/4/6.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO

Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su terreni di natura agricola ubicati a Bellante (TE), via Tagliamento

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO 2/4/6

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO 2/4/6

L'area su cui insiste l'unità immobiliare con annessi l'ampliamento al grezzo (in corso di costruzione), il magazzino e la tettoia confinano in giro a nord con part.lla 281 e part.lla 283, a est con part.lla 82, a sud con strada comunale, ad ovest con part.lla 235, salvo altri e/o variati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO

I terreni confinano a nord con strada provinciale 262, a est con part.lla 82, a sud con part.lla 284, ad ovest con part.lla 235 e part.lla 231, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO 2/4/6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (foglio 19 p.lla 81 sub. 5 graffata alla p.lla 284 sub. 2)	87,50 mq	114,50 mq	1	114,50 mq	2,70 m	T
Fondaco, legnaia, garage, cantina	60,50 mq	84,00 mq	0,5	42,00 mq	2,45 m	1S
Balcone	14,30 mq	14,30 mq	0,33	4,72 mq	0,00 m	T
Tettoia (foglio 19 p.lla 284 sub. 4)	38,00 mq	42,00 mq	0,10	4,20 mq	4,48 m	T
Magazzino(foglio 19 p.lla 284 sub. 3)	15,00 mq	21,00 mq	0,10	2,10 mq	2,50 m	T
Abitazione al grezzo (in corso di costruzione)	79,00 mq	100,00 mq	0,35	35,00 mq	2,90 m	T
Fondaco, garage al grezzo (in corso di costruzione)	74,50 mq	100,00 mq	0,20	20,00 mq	3,00 m	1S
Totale superficie convenzionale:				222,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				222,52 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare vengono posti in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicita nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di lievi differenze di superficie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	874,00 mq	874,00 mq	1	874,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				874,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				874,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO 2/4/6**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	81	5		A3	2	7 vani		278,37 €	T-1	284 Sub. 2
	19	284	3		C2	1	15 mq.		20,14 €	T	
	19	284	4		C7	U	38 mq.		15,31 €	T	

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
19	284				Ente Urbano		00 05 96 mq			
19	81				Fabbr promis		00 01 30 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, il tutto dovuto ad una diversa distribuzione interna degli ambienti, chiusura e apertura vedute prospettiche. Per quanto segnalato, sarà necessario procedere ad aggiornamento catastale prima dell'emissione di eventuale Decreto di Trasferimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO

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
19	281				Seminativo	2	00 03 96 mq	2,66 €	2,05 €	
19	283				Seminativo	2	00 04 78 mq	3,21 €	2,47 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO 2/4/6

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta interessata da un ampliamento realizzato sulla particella esecutata n. 284, nel quale ampliamento sono stati riorganizzati gli spazi interni in maniera appropriata e funzionale, in virtù del Permesso di Costruire n. 43 del 28.09.2005. Detto ampliamento risulta allo stato attuale non completato, infatti i lavori realizzati riguardano le fondazioni, la tamponatura portante esterna e la copertura, mancano la tramezzatura interna, i pavimenti, gli intonaci interni ed esterni, gli infissi, gli impianti e la tinteggiatura. Essendo stato rilasciato per detto intervento un Permesso di Costruire in data 29.09.2005, lo stesso risulta allo stato attuale scaduto nei termini di legge concessi; conseguentemente qualora si dovessero riprendere i lavori per l'ultimazione dell'ampliamento, si dovrà preventivamente presentare nuova richiesta al Comune.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO 2/4/6

L'immobile si presenta in scarso stato conservativo e condizioni per quanto attiene lo stato di manutenzione, mentre la parte riguardante l'ampliamento risulta in corso di costruzione (allo stato grezzo), infatti i lavori realizzati riguardano le fondazioni, la tamponatura portante esterna e la copertura; mancano la tramezzatura interna, i pavimenti, gli intonaci interni ed esterni, gli infissi, gli impianti e la tinteggiatura.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale: scarso, l'immobile dista qualche chilometro dal centro del paese
- 2) collegamenti stradali: discreti, l'immobile è ubicato a breve distanza dai principali assi viari urbani, extraurbani ed autostradali è ben collegato alle principali arterie di comunicazione
- 3) condizioni climatiche: buone, tipiche della zona dell'entroterra
- 4) servizi sociali e commerciali: scarsi, la zona non è ben servita in quanto i principali servizi direzionali e commerciali sono localizzati a qualche chilometro e precisamente nel centro del paese di Bellante (TE) (insediamenti civili oltre a servizi di primaria importanza, quali stazione di servizi, supermercati, ristoranti, farmacia ecc.).

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità: discreta, l'area di pertinenza del fabbricato in cui è situato il bene oggetto di pignoramento confina a sud con strada comunale da cui ha l'accesso e risulta destinata in parte a camminamenti e giardino
- 2) Funzionalità generale: discreta, la funzionalità distribuita degli spazi è discreta a livello planimetrico
- 3) Funzionalità degli impianti: presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma

- 4) Grado di rifinitura: scarso, la costruzione dell'immobile risale a prima del 1° settembre 1967
5) Stato di manutenzione: scarso
6) Esposizione: discreta
7) Salubrità: buona ventilazione d'aria da nord/ovest/sud e conseguente circolazione d'aria nell'immobile
8) Panoramica: discreto, verso la campagna e altri fabbricati

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO

Come riportato per il Bene N.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO 2/4/6

L'unità immobiliare oggetto di procedura con esposizione su tre lati (Nord/Sud/Ovest), si articola su due livelli di cui il piano terra adibito ad abitazione costituita da ingresso, w.c. corridoio, soggiorno pranzo, cucina, due camere, bagno e tre balconi livello con le seguenti caratteristiche: pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate, pavimenti parte in parquet flottante ed in legno, parte in piastrelle di maiolica, grès porcellanato, rivestimento della muratura con intonaco civile e ceramica; infissi esterni in legno con vetro doppio e tapparelle in plastica, quelli interni in legno, portone d'ingresso in legno, il balcone è pavimentato con grès porcellanato. Impianto elettrico tipo sottotraccia, con un buon numero di prese di corrente punti luce ed interruttori; impianti idrico presente, quello termico presente con elementi radianti in alluminio alimentato da caldaia pensile a gas non funzionante.

L'immobile è dotato di attestato energetico (APE).

Il piano seminterrato adibito ad accessori quali, due locali fondaci, garage (privo di accesso carrabile) e cantina presenta le seguenti caratteristiche: pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di maiolica, grès porcellanato, rivestimento della muratura con intonaco civile e ceramica; infissi esterni in legno e alluminio con vetro doppio e persiane in alluminio, quelli interni in legno, portone d'ingresso in alluminio. Impianto elettrico tipo sottotraccia, con un buon numero di prese di corrente punti luce ed interruttori; impianti idrico presente, quello termico assente. Gli annessi costituiti da tettoia e magazzino staccati dal corpo principale risultano in pessime condizioni di manutenzione e stabilità.

In aderenza e comunicante con l'immobile originario oggetto di pignoramento, risulta realizzato un corpo di fabbricato in ampliamento sulla particella pignorata 284. Detto ampliamento ha previsto un piano seminterrato adibito a locali accessori ed un piano terra adibito ad abitazione.

Allo stato attuale detto corpo di fabbricato realizzato con struttura portante in c.a, solai in latero cemento e tamponatura in laterizi portanti, risulta in corso di costruzione (allo stato grezzo), infatti i lavori realizzati riguardano le fondazioni, la tamponatura portante esterna e la copertura, mancano la tramezzatura interna, i pavimenti, gli intonaci interni ed esterni, gli infissi, gli impianti e la tinteggiatura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO

Trattasi di terreno di forma trapezoidale quasi pianeggiante posto a confine con l'area di pertinenza dell'unità immobiliare di cui al BENE N. 1.

Lo stesso è di natura agricola attualmente incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO 2/4/6

L'immobile risulta occupato dai soggetti eseguiti con il proprio nucleo familiare. L'occupante ha inoltrato tramite il sottoscritto, formale richiesta al G.E. per essere autorizzato a continuare ad occupare l'immobile in procedura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO

Come riportato per il Bene N.1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO 2/4/6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1996 al 25/05/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mastrorilli Maria Teresa	16/02/1996	536	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Teramo	16/03/1996	3417	2486
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Battista Bracone	25/05/2004	109496	29482
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Teramo	10/06/2004	10553	7281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Come riportato per il Bene N.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO 2/4/6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 20/04/2006
Reg. gen. 7293 - Reg. part. 1782
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Interessi: € 150.000,00
Rogante: Notaio Giovanni Battista Bracone
Data: 28/03/2006
N° repertorio: 115293
N° raccolta: 31683

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 12/12/2022
Reg. gen. 19912 - Reg. part. 14590
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 20/04/2006
Reg. gen. 7293 - Reg. part. 1782

Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Interessi: € 150.000,00
Rogante: Notaio Giovanni Battista Bracone
Data: 28/03/2006
N° repertorio: 115293
N° raccolta: 31683

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 12/12/2022
Reg. gen. 19912 - Reg. part. 14590
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO 2/4/6

Dalla consultazione del sito web del Comune di Bellante (TE), l'area sulla quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e quella annessa, distinta in Catasto Terreni al foglio 19 part.lla 81 e part.lla 284 risultano inserite nel vigente P.R.G. nel seguente modo:

- Fg. 19 P.lla 284: per il 89,4% in zona "E1 - Agricola" normata dall'art. 27 delle N.T.A. e per il 10,6% in zona "VB - Viabilità".
- Fg. 19 P.lla 81: per il 93,4% in zona "E1 - Agricola" normata dall'art. 27 delle N.T.A. e per il 6,6% in zona "VB - Viabilità".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO

Dalla consultazione del sito web del Comune di Bellante (TE), si rileva che il terreno distinto in Catasto Terreni (foglio 19 part.lla 281 e part.lla 283) del Comune di Bellante risulta inserito nel vigente P.R.G. in zona "E - Agricola" normata dall'art. 27 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA TAGLIAMENTO 2/4/6

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare risulta essere stata realizzata antecedentemente al 1° settembre 1967.

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Bellante (TE), rilasciava i seguenti documenti riguardante l'unità immobiliare di che trattasi:

- Permesso di Costruire n. 43 del 28.09.2005, pratica edilizia n. 3778/2005 riguardante ampliamento fabbricato.

Come già riportato nelle precisazioni, l'ampliamento risulta allo stato attuale non completato; infatti i lavori realizzati riguardano le fondazioni, la tamponatura portante esterna e la copertura, mancano la tramezzatura interna, i pavimenti, gli intonaci interni ed esterni, gli infissi, gli impianti e la tinteggiatura.

Il predetto titolo edilizio risulta allo stato attuale scaduto nei termini di legge concessi; conseguentemente qualora si volessero riprendere i lavori per l'ultimazione dell'ampliamento, si dovrà preventivamente presentare nuova richiesta al Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal raffronto tra lo stato di fatto con la concessione e gli elaborati grafici allegati si riscontrano difformità riguardanti ampliamento di superficie e volumi, diversa distribuzione interna, aperture e chiusure vedute prospettiche.

L'acquirente, ai fini e per effetti della legge 47 del 28.02.1985 e s.i.m., potrebbe sanare eventuali difformità dal progetto originario entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc. comunali e sovracomunali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, con, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6
Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su fabbricato da cielo a terra uso civile abitazione tipo economico con annessi ampliamento allo stato grezzo (in corso di costruzione), magazzino e tettoia ubicati a Bellante (TE), via Tagliamento n. 2/4/6.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 81, Sub. 5, Categoria A3, Graffato 284 Sub. 2 - Fg. 19, Part. 284, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 19, Part. 284, Sub. 4, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 284, Qualità Ente Urbano - Fg. 19, Part. 81, Qualità Fabbr promiss
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 111.260,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento
Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su terreni di natura agricola ubicati a Bellante (TE), via Tagliamento
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 281, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 283, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.370,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6	222,52 mq	500,00 €/mq	€ 111.260,00	100,00%	€ 111.260,00
Bene N° 2 - Terreno Bellante (TE) - Via Tagliamento	874,00 mq	5,00 €/mq	€ 4.370,00	100,00%	€ 4.370,00
Valore di stima:					€ 115.630,00

Valore di stima: € 115.630,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	30,00	%

Al valore in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 30%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: € 81.000,00

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

Teramo, li 12/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pirocchi Vincenzo Omar

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6
Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su fabbricato da cielo a terra uso civile abitazione tipo economico con annessi ampliamento allo stato grezzo (in corso di costruzione), magazzino e tettoia ubicati a Bellante (TE), via Tagliamento n. 2/4/6.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 81, Sub. 5, Categoria A3, Graffato 284 Sub. 2 - Fg. 19, Part. 284, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 19, Part. 284, Sub. 4, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 284, Qualità Ente Urbano - Fg. 19, Part. 81, Qualità Fabbr promiss
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Bellante (TE), l'area sulla quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e quella annessa, distinta in Catasto Terreni al foglio 19 part.lla 81 e part.lla 284 risultano inserite nel vigente P.R.G. nel seguente modo: - Fg. 19 P.lla 284: per il 89,4% in zona "E1 - Agricola" normata dall'art. 27 delle N.T.A. e per il 10,6% in zona "VB - Viabilità". - Fg. 19 P.lla 81: per il 93,4% in zona "E1 - Agricola" normata dall'art. 27 delle N.T.A. e per il 6,6% in zona "VB - Viabilità".
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bellante (TE) - Via Tagliamento
Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su terreni di natura agricola ubicati a Bellante (TE), via Tagliamento
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 281, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 283, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Bellante (TE), si rileva che il terreno distinto in Catasto Terreni (foglio 19 part.lla 281 e part.lla 283) del Comune di Bellante risulta inserito nel vigente P.R.G. in zona "E - Agricola" normata dall'art. 27 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 81.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 218/2022 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.000,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Bellante (TE) - Via Tagliamento 2/4/6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 81, Sub. 5, Categoria A3, Graffato 284 Sub. 2 - Fg. 19, Part. 284 Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 19, Part. 284, Sub. 4, Categoria C7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 284, Qualità Ente Urbano - Fg. 19, Part. 81, Qualità Fabbr promiss	Superficie	222,52 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scarso stato conservativo e condizioni per quanto attiene lo stato di manutenzione, mentre la parte riguardante l'ampliamento risulta in corso di costruzione (allo stato grezzo), infatti i lavori realizzati riguardano le fondazioni, la tamponatura portante esterna e la copertura; mancano la tramezzatura interna, i pavimenti, gli intonaci interni ed esterni, gli infissi, gli impianti e la tinteggiatura. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE: ESTRINSECHE: 1) ambiente economico e sociale: scarso, l'immobile dista qualche chilometro dal centro del paese 2) collegamenti stradali: discreti, l'immobile è ubicato a breve distanza dai principali assi viari urbani, extraurbani ed autostradali e ben collegato alle principali arterie di comunicazione 3) condizioni climatiche: buone, tipiche della zona dell'entroterra 4) servizi sociali e commerciali: scarsi, la zona non è ben servita in quanto i principali servizi direzionali e commerciali sono localizzati a qualche chilometro e precisamente nel centro del paese di Bellante (TE) (insediamenti civili oltre a servizi di primaria importanza, quali stazione di servizi, supermercati, ristoranti, farmacia ecc.). INTRINSECHE: 1) Accessibilità: discreta, l'area di pertinenza del fabbricato in cui è situato il bene oggetto di pignoramento confina a sud con strada comunale da cui ha l'accesso e risulta destinata in parte a camminamenti e giardino 2) Funzionalità generale: discreta, la funzionalità distribuita degli spazi è discreta a livello planimetrico 3) Funzionalità degli impianti: presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma 4) Grado di rifinitura: scarso, la costruzione dell'immobile risale a prima del 1° settembre 1967 5) Stato di manutenzione: scarso 6) Esposizione: discreta 7) Salubrità: buona ventilazione d'aria da nord/ovest/sud e conseguente circolazione d'aria nell'immobile 8) Panoramica: discreto, verso la campagna e altri fabbricati		
Descrizione:	Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su fabbricato da cielo a terra uso civile abitazione tipo economico con annessi ampliamento allo stato grezzo (in corso di costruzione), magazzino e tettoia ubicati a Bellante (TE), via Tagliamento n. 2/4/6.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Bellante (TE) - Via Tagliamento		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 281, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 283, Qualità Seminativo	Superficie	874,00 mq

Stato conservativo:	Come riportato per il Bene N.1.
Descrizione:	Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su terreni di natura agricola ubicati a Bellante (TE), via Tagliamento
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI