

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

contro

Codice fiscale: *****

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

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Viale Kennedy.....	3
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Marche	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini	12
Consistenza	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	13
Stato conservativo.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16

INCARICO

In data 03/06/2024, 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 06/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Viale Kennedy (Coord. Geografiche: 42.81501712799474 - 13.725920241938432).
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Marche (Coord. Geografiche: 42.82680294100797 - 13.707268449128513).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - NEI PRESSI DI VIALE KENNEDY

Porzione di fabbricato da cielo a terra con annessi locale garage (adibito a magazzino) ed area esterna scoperta esclusiva, il tutto in comune di Sant'Egidio alla Vibrata, nei pressi di Viale Kennedy.

Gli immobili sono posti a pochi chilometri di distanza dal centro storico di Sant'Egidio alla Vibrata, in area urbanizzata, a circa 20 chilometri di distanza dalle località balneari della costa teramana.

La porzione di fabbricato (particelle 233/628), realizzata con struttura portante in muratura, si compone di piani terra (ingresso/soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, vano scala) e primo (corridoio, n° 3 camere, bagno e balconi a livello) adibiti ad appartamento di civile abitazione; il collegamento tra i livelli è garantito da scala interna (lato Ovest).

Gli immobili non godono di accesso diretto dalla via pubblica (Viale Kennedy) e sono interclusi tra proprietà private.

Il locale garage (attualmente adibito a magazzino), composto da un corpo di fabbrica di forma rettangolare, ha accesso sul lato Est.

L'area esterna di pertinenza (particelle 233, 628 e 2277) presentano un fondo naturale.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA MARCHE

Appezamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq 618, in comune di Sant'Egidio alla Vibrata, Via Marche.

Il terreno ricade in area urbanizzata a poca distanza dal centro storico di Sant'Egidio alla Vibrata, lungo Via Marche.

Il terreno, di forma irregolare, pianeggiante, presenta un fondo naturale con fitta vegetazione spontanea ed alcune piante.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Viale Kennedy
- COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Sono stati depositati i certificati notarili sostitutivo ed integrativi 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, nei certificati di cui sopra, NON è stata ricostruita la storia ipotecaria dei trasferimenti degli immobili fino al primo atto inter vivos, non divisionale, con efficacia traslativa, ante ventennio.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Titolarità".

Si rimanda alle valutazioni/disposizioni del G.E. in merito.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli immobili sono di proprietà della sig.ra *****, nata a *****(**), il *****, codice fiscale *****, in regime di separazione dei beni.

STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE (come da relazioni notarili depositate)

La proprietà degli immobili (porzione di fabbricato sviluppantesi ai piani terra e primo, con annessa area esclusiva e garage annesso e pertinenziale - C.F. foglio 15, particella 233, sub. 6 graffiata con la particella 628, sub. 1 e C.T./C.F. foglio 15, particella 2277, oltre a maggiore consistenza) è pervenuta alla esecutata in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 30/04/2012, rep. 242171, trascritto il 2/05/2012, al n° 4698 di formalità, dai sigg.ri ***** (nata a *****, il *****), ***** (nato a *****, il *****) e ***** (nato a *****, il *****), al prezzo di € 55.0000,00.

Ai sigg.ri *****, ***** e ***** la proprietà degli immobili (oltre a maggiore consistenza) è pervenuta in forza di:

- per diritti di proprietà pari ad 1/9 dell'intero ciascuno (immobili di cui al C.F. foglio 15, particella 233, sub. 6 e particella 628, sub. 1 ed al C.T. foglio 15, particella 627), certificato di denunciata successione, in morte della sig.ra *****, nata a *****(**), il *****, apertasi il *****, trascritte il *****, al n° **** di formalità ed il 3/10/2014, al n° 8791 di formalità (per rettifica dati catastali errati);
- per diritti di proprietà pari ad 6/27 dell'intero ciascuno (immobili di cui al C.F. foglio 15, particella 233, sub. 6 e particella 628, sub. 1 ed al C.T. foglio 15, particelle 625 627), certificato di denunciata successione in morte del sig. *****, nato a ***** (TE), ***** apertasi il *****, trascritte il 25/02/2002, al n° 2108 di formalità ed il 3/10/2014, al n° 8792 di formalità (per rettifica dati catastali errati).

Al sig. ***** (come sopra generalizzato), i diritti di comproprietà pari a 3/18 dell'intero sono pervenuti in forza del certificato di denunciata successione in morte della sig.ra ***** di cui sopra.

Al sig. ***** (come sopra generalizzato), i diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero, sono pervenuti in forza di:

- diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero ciascuno, atto di donazione, a rog. Not. G. Alleva, del 13/07/1962, rep. 24199, trascritto l'1/08/1962, al n° 5905 di formalità, unitamente al sig. ***** (nato a *****, il *****) dal sig. ***** (nato a *****, il *****) - immobile descritto come casa di abitazione distinta al foglio 15, particella 233, subb. 1 e 2;
- diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero ciascuno (a favore del sig. ***** e del sig. *****) atto di divisione, a rog. Not. A. Ielo, del 12/10/1962, rep. 33418, trascritto il 22/10/1962, al n° 8620 di formalità, condidenti sig. ***** (nato a *****, il 25/04/1923), sig. ***** (nato a *****, *****), sig. ***** (nato a *****, il *****) sig. ***** (nato a *****, il *****) - immobile descritto come n° 4 vani ed accessori su due piani, con spazio di terreno annesso, distinti al C.F. foglio 15, particella 233/A, di mq 163.

Per i diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero in testa alla sig.ra *****, come sopra generalizzata, nelle relazioni notarili, non è identificato l'atto inter vivos, non divisionale, ante ventennio di provenienza degli immobili oggi distinti al C.F. foglio 15, particella 233, sub. 7 graffata con la particella 628, sub. 2 (oltre a maggiore consistenza).

Per i diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero in testa ai sigg.ri ***** e *****, come sopra generalizzati, nelle relazioni notarili, non è identificato l'atto inter vivos, non divisionale, ante ventennio di provenienza degli immobili oggi distinti ai C.F./C.T. al foglio 15, particella 2277.

E' stata trascritta, in data 29/06/2023, al n° 7774 di formalità, l'accettazione tacita di eredità della sig.ra ***** a favore dei chiamati sigg.ri *****, ***** e *****.

E' stata trascritta, in data 29/06/2023, al n° 7773 di formalità, l'accettazione tacita di eredità del sig. ***** a favore dei chiamati sigg.ri *****, ***** e *****.

Per quanto sopra e per quanto riportato nel "quadro D" delle note di trascrizione delle predette accettazioni, non è stata accettata dal sig. ***** l'eredità della sig.ra *****.

Le successioni in morte dei sig.ri ***** e *****, per quanto accertabile sulla base delle note di trascrizione, devono essere rettificate in quanto, quelle trascritte nell'anno 2014, non riportano l'unità immobiliare di cui alla particella 624 del foglio 15.

Si rappresenta che, nella scheda catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (C.F. foglio 15, particella 233, sub. 7 graffata con la particella 628, sub. 2) sono graficamente riportati un ingresso ed una scala interna (con accesso sul lato Est del fabbricato) comune (con altra unità immobiliare), mai citati negli atti di provenienza degli immobili.

Si rimanda alle valutazioni ed alle disposizioni del G.E. in merito.

CONFINI

Gli immobili confinano, nel loro complesso, con proprietà *****, proprietà *****, proprietà *****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
abitazione (particella 233/628)	46,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,75 m	terra
appartamento (particella 233/628)	55,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	3,37 m	primo
balconi piano primo (particella 233/628)	7,00 mq	7,00 mq	0,1	0,70 mq	0,00 m	primo
garage (particella 2277)	24,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,90 m	terra
Totale superficie convenzionale:				147,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,45 mq		

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

Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei locali.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

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.

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 (balconi/garage) sono stati applicati congrui coefficiente di riduzione

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	233	7		A2	1	7,5 vani	152 mq	484,18 €	T-1	628 sub. 2
	15	2277			C6	U	41	41 mq	61,41 €	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	
15	2277				ente urbano		00 02 15 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento intestano alla sig.ra *****, nata a *****(**), il *****, codice fiscale *****, 1/1 in regime di separazione dei beni.

C'è corrispondenza dai dati anagrafici dell'esecutata e catastali degli immobili riportati nel pignoramento

immobiliare e nelle attuali partite catastali.

L'area di pertinenza del fabbricato di cui alla particella 233, ha una consistenza catastale, tra coperta e scoperta, di mq 170.

L'area di pertinenza del fabbricato di cui alla particella 628, ha una consistenza catastale, tra coperta e scoperta, di mq 130.

Nella scheda catastale dell'unità immobiliare di cui alla particella 233, sub. 7 graffata con la particella 628, sub. 2, è identificata, ai piani terra e primo, una scala comune (con altra unità immobiliare non oggetto di procedura), non esplicitamente citata/descritta negli atti di provenienza degli immobili.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale (immobile di cui alla particella 2277).

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

Storia catastale

L'unità immobiliare di cui alla particella 233, sub. 7 graffata con la particella 628, sub. 2, deriva dalla soppressione della particella 233, sub. 6 graffata con la particella 628 sub. 1 (variazione del 25/10/2013, n° TE0102630, in atti dal 25/10/2013).

La particella 233, sub. 6 graffata con la particella 628 sub. 1 deriva dalla soppressione della particella 233, sub. 5 (variazione del 06/04/2012, n° TE0058004 in atti dal 06/04/2012).

La particella 233, sub. 5 deriva dalla soppressione della particella 233, sub. 5 (variazione del 20/12/2006, n° TE0138408 in atti dal 20/12/2006).

La particella 2277 (cat. C/6) è stata costituita il 20/12/2006.

La particella 2277 (ente urbano di mq 2015) deriva dalla soppressione della particella 624 di mq 929 (frazionamento del 14/09/2004, n° TE0103242 in atti dal 14/09/2004).

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle visure catastali storiche allegate.

PRECISAZIONI

Istanza di vendita.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 15/05/2023.

Il creditore procedente ha chiesto la vendita degli immobili pignorati.

Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 C.P.C..

Non necessario.

Avviso ai comproprietari (ex art. 599 C.P.C.).

Non necessario

Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva.

Sono presenti, all'interno del fascicolo dell'esecuzione, il certificato notarile depositato il 1/06/2023, integrato il 12/07/2023 ed il 24/05/2024.

Dati di pignoramento.

Repertorio n° 894, del 17/04/2023, trascritto il 24/05/2023, al n° 6261 di formalità, a favore della Rienza SPV S.r.l..

Completezza della documentazione ipocatastale/relazione notarile.

Si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567".

Esistenza di ulteriori pignoramenti trascritti.

Sugli immobili, oltre a maggiore consistenza, gravano ulteriori pignoramenti trascritti negli anni 2015 e 2016 sulla base dei quali sono state promosse procedure esecutive immobiliari oggi estinte.

Crediti fondiari

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

Le eventuali opere abusive dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente, ove e se sanabili nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Nel caso in cui le eventuali difformità non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

Non sono stati effettuati saggi/indagini ambientali per la verifica della presenza di eventuali inquinanti/rifiuti sul suolo e nel sottosuolo che restano a carico dell'aggiudicatario.

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, 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 edilizie, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili è normale (presenza di muffe, umidità e lesioni nelle murature).

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di procedura (particelle 233/628), di non recente edificazione, nel suo complesso, è stato realizzato con struttura portante in muratura e copertura a falde.

L'unità immobiliare (appartamento) presenta finiture di ordinaria qualità.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate (con rivestimento murario nella cucina e nei servizi igienici).

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Pavimenti interni: in monocottura/laminato.

Pavimenti dei balconi: con materiale antigelivo.

Infissi esterni: in alluminio con vetrocamera e doppio cristallo.

Infissi interni: in legno.

Impianto di riscaldamento. attivato da caldaia a gas, tubazioni incassate nelle murature e corpi radianti a colonna.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, con un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Area esterna: con fondo naturale.

Garage (adibito a magazzino) presenta finiture di ordinaria qualità.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Pavimenti interni: in monocottura.

Infissi esterni: in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato, l'esecutata ha dichiarato che gli immobili non sono soggetti a contratti di affitto/locazione/comodato e che gli stessi sono utilizzati dalla debitrice.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 21/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 02/05/2012
Reg. gen. 6309 - Reg. part. 746
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
Contro *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 22/09/2015
Reg. gen. 11763 - Reg. part. 8462
Quota: 1/1
Contro *****
Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della società ***** , su maggiore consistenza.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 07/03/2016
Reg. gen. 3072 - Reg. part. 2124
Quota: 1/1
Contro *****
Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore dei sigg.ri ***** , su maggiore consistenza.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 24/05/2023
Reg. gen. 8712 - Reg. part. 6261
Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Note: Il pignoramento è stato trascritto su maggiore consistenza.

Per la ricostruzione degli atti pregiudizievoli gravanti sugli immobili, si è fatto riferimento a quanto riportato nelle relazioni notarili depositate.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riportato nel geoportale urbanistico del comune di Sant'Egidio alla Vibrata, i terreni sui quali insistono gli immobili in procedura ricadono, per il vigente P.R.E. in zona B1.2 insediamenti a tipologia mista.

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

E' stato inoltre adottata, dal comune di Sant'Egidio alla Vibrata, nell'anno 2024, la variante al P.R.E..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili e, per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali, il fabbricato di cui alle particelle 233/628 è stato realizzato in data anteriore a quella dell'1/09/1967.

Per le porzioni di fabbricato/fabbricato oggetto di procedura, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- licenza di costruzione prot. 2484 del 24/10/1969 (citato nell'atto di provenienza degli immobili - non fornito dal comune di Sant'Egidio alla Vibrata);
- concessione edilizia n° 1187 dell'8/06/1990, per costruzione portico al P.T. e fabbricato da realizzare;
- permesso di costruire in sanatoria n° 439 del 13/01/2009;
- permesso di costruire in sanatoria n° 440 del 13/01/2009;
- permesso di costruire n° 49/2012 del 03/07/2012 per ristrutturazione di una porzione di un fabbricato di civile abitazione sito in Viale J.F. Kennedy;
- Segnalazione Certificata Inizio attività, prot. 17919, del 18/12/2012, per variante al permesso di costruire n°49/2012 (comunicazione di fine lavori e collaudo del 28/10/2013, prot. 15252);

In data 05/07/2013 (prot. 10128), il progettista/D.L. ha comunicato il mancato ritiro, da parte della ditta appaltatrice, delle certificazioni delle prove di laboratorio dei materiali strutturali con il conseguente impedimento alla redazione della relazione a strutture ultimate ed al collaudo.

In data 28/10/2013 (prot. 15253) è stata presentata istanza per l'ottenimento del certificato di agibilità. In data 6/11/2013 (rot. 15644), il responsabile del procedimento ha richiesto documentazione integrativa.

Con atto di consenso a costruire a distanza inferiore a quella legale, autenticato nelle firme dal Not. B. Ciampini, il 26/03/1990, rep. 47815, registrato il 29/03/1990, al n° 457, vol. 10, il sigg.ri ***** e ***** (proprietari del terreno di cui alla particella 624) hanno consentito, al sig. *****, la costruzione a distanza inferiore a quella prevista dalla normativa sul terreno di cui alla particella 182, vincolandosi a realizzare un'eventuale propria costruzione alla distanza prevista dall'art. 25 delle NN.TT.A. del comune e dalle leggi urbanistiche.

Si faccia riferimento alla documentazione comunale allegata.

Per quanto accertabile gli immobili sono sprovvisti dell'attestato di agibilità/abitabilità

Le unità immobiliari sono sprovviste dell'attestato di prestazione energetica (ove necessario).

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente alla trasformazione del garage in magazzino, ad una diversa distribuzione interna ed a differenti prospetti, all'assenza della tettoia del garage, a differenti quote misurate, ecc..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto è stato possibile accertare, gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Marche

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Sono stati depositati i certificati notarili sostitutivo ed integrativi 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, nei certificati di cui sopra, NON è stata ricostruita la storia ipotecaria dei trasferimenti degli immobili fino al primo atto inter vivos, non divisionale, con efficacia traslativa, ante ventennio.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Titolarità".

Si rimanda alle valutazioni/disposizioni del G.E. in merito.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli immobili sono di proprietà della sig.ra ***** , nata a *****(**), il ***** , codice fiscale ***** , in regime di separazione dei beni.

All'esecutata la proprietà degli immobili (fabbricato da cielo a terra con area annessa pertinenziale - C.F. foglio 3, particella 910 e C.T. foglio 3, particelle 910, 929 e 931) è pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 26/08/2004, rep. 208518, trascritto il 27/08/2004, al n° 10749 di formalità, dalle sigg.re ***** , nata a ***** (**) il ***** e ***** , nata a ***** , il ***** .

Alle sigg.re ***** e ***** , come sopra generalizzate, la proprietà degli immobili (diritti pari ad 1/2 ciascuna - piccolo fabbricato urbano C.F./C.T. foglio 3, particella 180 e C.T. foglio 3, particelle 362-363-403), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza del certificato di denunciata successione (per legge), in morte del sig. ***** , nato a ***** , il ***** , apertasi il ***** , trascritto il 20/07/1985, al n° 4301 di formalità (accettazione tacita di eredità trascritta il 29/06/2023, al n° 7772 di formalità).

Al sig. ***** la proprietà degli immobili (C.T. foglio 3, particelle 362-363-403) per i diritti pari ad 1/2 dell'intero sono pervenuti in forza dell'atto di divisione, a rog. Not. A Ielo del 10/08/1979, rep. 77494, trascritto il 29/08/1979, al n° 5591 di formalità (condividente sig.ra e *****, nata a *****, il *****).

Al sig. ***** e ***** (per diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno), la proprietà degli immobili (appezzamenti di terreno - C.T. foglio 3, particelle 362 - 363 - 403, oltre a maggiore consistenza) è pervenuta in forza del certificato di denuncia di successione in morte del sig. *****, nato a Sant'Egidio alla Vibrata, il *****, apertasi l'*****, trascritto il 02/07/1975, al n° 3029 di formalità.

Il sig. ***** la proprietà degli immobili (foglio 3, particella 180) è pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. P. Jandelli, del 21/10/1977, trascritto il 5/11/1977, al n° 6285 di formalità dal sig. *****, nato ad *****, il *****.

Per quanto sopra riportato, pertanto:

- per gli immobili di cui alle particelle oggi sopprese 362-363-403 non è stato identificato il primo atto inter vivos, non divisionale, con efficacia traslativa ante ventennio;
 - non sono state trascritte forme di accettazioni delle eredità del sig. ***** da parte dei chiamati.
- Si rimanda alle valutazioni/disposizioni del G.E. in merito.

CONFINI

Gli immobili confinano, nel loro complesso, con Via Marche, proprietà *****, proprietà *****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno (particella 510)	510,00 mq	510,00 mq	1	510,00 mq	0,00 m	terra
terreno (particella 1019)	5,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	0,00 m	terra
terreno (particella 1021)	103,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				618,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				618,00 mq		

NON sono state effettuate pratiche di riconfinamento dei terreni che restano a carico dell'aggiudicatario.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza catastale.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	910			A3	2	5,5	106 mq	244,28 €	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
3	1019				Seminativo arborato	2	00 00 05 mq			
3	1021				Seminativo arborato	1	00 01 03 mq			
3	910				ente urbano		00 05 10 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento intestano alla sig.ra ***** , nata a ***** , il ***** , codice fiscale ***** , proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

C'è corrispondenza tra i dati anagrafici dell'esecutata e catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare e nelle attuali partite catastali.

NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale (immobile di cui alla particella 910), in quanto il fabbricato è stato demolito.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

Storia catastale

L'unità immobiliare (oggi demolita) di cui alla particella 910 è stata costituita il 6/05/2004.

Il terreno di cui alla particella 910 deriva dalla soppressione delle particelle 180 e 362 (variazione del 17/03/2004, pratica TE0021887).

Il terreno di cui alla particella 1019 deriva dalla soppressione della particella 929 di mq 35 (frazionamento del 26/05/2004, pratica TE 0057849), già particella 363 (di mq 630 e mq 660).

Il terreno di cui alla particella 1021 deriva dalla soppressione della particella 931 di mq 110 (frazionamento del 26/05/2004, pratica TE 0057849), già particella 403 (di mq 1.130).

Si faccia riferimento alla documentazione catastale allegata.

PRECISAZIONI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo di cui al lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno presenta un fondo naturale, vegetazione spontanea ed alcune piante.

A causa della fitta vegetazione presente, non è stato possibile verificare la presenza di strutture, rifiuti, ecc..

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato, l'esecutata ha dichiarato che gli immobili non sono soggetti a contratti di affitto/locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 21/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 02/05/2012
Reg. gen. 6309 - Reg. part. 746
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di *****
Contro *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 22/09/2015
Reg. gen. 11763 - Reg. part. 8462
Quota: 1/1
Contro *****
Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della società *****., su maggiore consistenza.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 24/05/2023
Reg. gen. 8712 - Reg. part. 6261
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Note: Il pignoramento è stato trascritto su maggiore consistenza.

Per la ricostruzione degli atti pregiudizievoli gravanti sugli immobili, si è fatto riferimento a quanto riportato nelle relazioni notarili depositate.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riportato nel geoportale urbanistico del comune di Sant'Egidio alla Vibrata, i terreni in procedura ricadono, per il vigente P.R.E. in zona C.2 - C.2.1-2-L1 piano di utilizzo di iniziativa privata.

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

E' stato inoltre adottata, dal comune di Sant'Egidio alla Vibrata, una variante al P.R.E..

Ai fini del trasferimento degli immobili è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica degli immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili, il fabbricato (oggi demolito) di cui alla particella 910, era stato realizzato in data anteriore a quella dell'1/09/1967.

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione di un fabbricato sui terreni oggetto di procedura (oltre a maggiore consistenza), sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- permesso di costruire n° 115/2007 del 30/10/2007, per costruzione di un fabbricato di civile abitazione costituito da tre unità abitative, in base a scheda S.A.P. n° C.2.1-2 Lotto B (con comunicazione di inizio Lavori del 30/10/2008, prot. 16133).

E' stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire, prot. 7403 del 22/05/2009 per variante (non rilasciata).

Il fabbricato di cui ai predetti titoli edilizi abilitativi non è stato realizzato.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione comunale allegata.

Per la realizzazione del fabbricato di cui sopra è stata stipulata una convenzione con il comune di Sant'Egidio alla Vibrata, autenticato nelle firme dal Segretario Comunale, rep. 1450, il 29/05/2007, trascritta l'11/06/2007, al n° 6914 di formalità.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Viale Kennedy

Porzione di fabbricato da cielo a terra con annessi locale garage (adibito a magazzino) ed area esterna scoperta esclusiva, il tutto in comune di Sant'Egidio alla Vibrata, nei pressi di Viale Kennedy. Gli immobili sono posti a pochi chilometri di distanza dal centro storico di Sant'Egidio alla Vibrata, in area urbanizzata, a circa 20 chilometri di distanza dalle località balneari della costa teramana. La porzione di fabbricato (particelle 233/628), realizzata con struttura portante in muratura, si compone di piani terra (ingresso/soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, vano scala) e primo (corridoio, n° 3 camere, bagno e balconi a livello) adibiti ad appartamento di civile abitazione; il collegamento tra i livelli è garantito da scala interna (lato Ovest). Gli immobili non godono di accesso diretto dalla via pubblica (Viale Kennedy) e sono interclusi tra proprietà private. Il locale garage (attualmente adibito a magazzino), composto da un corpo di fabbrica di forma rettangolare, ha accesso sul lato Est. L'area esterna di pertinenza (particelle 233, 628 e 2277) presentano un fondo naturale. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 233, Sub. 7, Categoria A2, Graffato 628 sub. 2 - Fg. 15, Part. 2277, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2277, Qualità ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 79.623,00

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 consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, 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 e dal regolamento di condominio, ecc.

Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni che, per la zona del comune di Sant'Egidio alla Vibrata ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra:

- un minimo di € 700,00/mq lordo ed un massimo di € 1.050,00/mq lordo per abitazioni civili;
- un minimo di € 480,00/mq lordo ed un massimo di € 700,00/mq lordo per abitazioni di tipo economico.

Inoltre, a seguito di verifiche effettuate, è stato accertato che:

- con atto a rog. Not. F. Matteucci, del 10/01/2024, rep. 2.330, trascritto il 12/01/2024, al n° 617 di formalità, sono stati alineati un appartamento al piano secondo, n° 2 fondaci ed un garage al piano seminterrato, facenti

parte di un fabbricato in Via Raffaello, il tutto distinto al C.F. fogli 15, particella 2139, subb. 36 (cat. A/2 di mq 105) - 24 (cat. C/2 di mq 12) - 27 (cat. C/6 di mq 16) - 26 (cat. C/2 di mq 8), al prezzo di complessivo di € 94.000,00 (circa € 750,00/mq - rapporto tra prezzo di vendita e superficie catastale ragguagliata);

- con atto a rog. Not. B. Ciampini, del 5/06/2024, rep. 265557, trascritto il 14/06/2024, al n° 7437 di formalità, sono stati alineati un appartamento al piano primo ed un fondaco al piano scantinato facenti parte di un fabbricato in Via Raffaello, il tutto distinto al C.F. fogli 15, particella 884, subb. 29 (cat. A/2 di mq 69) - 27 (cat. C/2 di mq 4), al prezzo di complessivo di € 40.000,00 (circa € 550,00/mq - rapporto tra prezzo di vendita e superficie catastale ragguagliata).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - nei pressi di Viale Kennedy	147,45 mq	540,00 €/mq	€ 79.623,00	100,00%	€ 79.623,00
Valore di stima:					€ 79.623,00

Valore di stima: € 79.623,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 55.736,10

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 56.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Marche
Appezamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq 618, in comune di Sant'Egidio alla Vibrata, Via Marche. Il terreno ricade in area urbanizzata a poca distanza dal centro storico di Sant'Egidio alla Vibrata, lungo Via Marche. Il terreno, di forma irregolare, pianeggiante, presenta un fondo naturale con fitta vegetazione spontanea ed alcune piante. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 910, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1019, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1021, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 910, Qualità ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 18.540,00

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 consistenza superficiale, la localizzazione, il tipo di coltivazione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli oneri per l'eventuale bonifica dei terreni dalla presenza di inquinanti/rifiuti/ecc. (nel suolo e sottosuolo), la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, i valori venali delle aree edificabili ai fini della tassazione comunale, ecc.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 2 - Terreno Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Marche	618,00 mq	30,00 €/mq	€ 18.540,000	100,00%	€ 18.540,00
Valore di stima:					€ 18.540,00

Valore di stima: € 18.540,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 12.978,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 13.000,00 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 LOTTO N° 1
 - 2) Documentazione catastale LOTTO N° 1
 - 3) Documentazione comunale LOTTO N° 1
 - 4) Documentazione fotografica LOTTO N° 1
 - 5) Inquadramento territoriale LOTTO N° 2
 - 6) Documentazione catastale LOTTO N° 2
 - 7) Documentazione comunale LOTTO N° 2
 - 8) Documentazione fotografica LOTTO N° 2
 - 9) Relazioni notarile ed ispezioni SPI LOTTI NN° 1 e 2
- Teramo, li 27/09/2024

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