
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio,
nell'Esecuzione Immobiliare 53/2014 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

*****_*****(**)

contro

Codice fiscale: *****

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

Teramo, li 04/04/2024

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Matteotti n° 117	3
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Nereto (TE) - Via Matteotti n° 117.....	3
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
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
Patti	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Lotto 1	14
Lotto 2	15

INCARICO

All'udienza del 13/01/2024, 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 17/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Matteotti n° 117 (Coord. Geografiche: 42.815978007368905 - 13.822868178958656)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Nereto (TE) - Via Matteotti n° 117 (Coord. Geografiche: 42.815978007368905 - 13.822868178958656)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NERETO (TE) - VIA MATTEOTTI N° 117

Porzione di fabbricato non ultimata ai piani terra, primo e sottotetto (sub. 19 - porzione), oltre a porzione di lastrico solare allo stato grezzo al piano primo (sub. 18) e porzione di locale adibito a laboratorio e locale centrale termica ai piani terra e sottostrada (sub. 12), il tutto in comune di Nereto (TE), Via Matteotti n° 117, oltre ad area (particella 1309) di mq 93.

L'unità immobiliare (sub. 19) è composta da:

- piano terra: ingresso/sala, angolo cottura, bagno e terrazzo a livello;
- piano primo: n° 3 camere, n° 2 bagni, balcone e terrazzo (direttamente collegato con altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura);
- piano secondo (sottotetto): locali di sgombero.

Il collegamento tra i piani è garantito da scala interna.

L'unità immobiliare (sub. 19) è composta da un ulteriore locale al piano interrato, allo stato grezzo, direttamente collegato con il piano terra (di cui al bene n°2) e con la centrale termica di cui al sub. 12.

L'unità immobiliare di cui al sub. 12 (porzione di laboratorio e centrale termica), è posta ai piani terra ed interrato; il locale laboratorio è collegato con altra unità immobiliare (sub. 14) non interessata dalla presente procedura esecutiva immobiliare.

All'interno del locale centrale termica è presente una caldaia a gas (ed impiantistica connessa) presumibilmente a servizio di unità immobiliari non interessate dalla presente procedura.

L'accesso i locali di cui al sub. 12 è garantito da Via Galliano, da area esterna (sub. 11) comune ai subb. 12 - 17 e 19.

Il terreno di cui alla particella 1309, della superficie catastale di mq 93, in parte coltivato, è accessibile da Via Galliano.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A NERETO (TE) - VIA MATTEOTTI N° 117

Porzione di fabbricato non ultimata al piano interrato (sub. 19 - porzione), in comune di Nereto (TE), Via Matteotti n° 117.

La porzione di unità immobiliare è composta da un unico locale interrato comunicante con il piano terra (di cui al bene n° 1) mediante scala interna e con il locale centrale termica (di cui al bene n°1) ed è, pertanto, intercluso tra altre proprietà.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Matteotti n° 117

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stato depositato il certificato notarile sostitutivo del 20/06/2014, a firma del Not. E. Vincenti, nel quale sono riportati:

- i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria delle provenienze;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

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

NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

Si precisa che, la relazione notarile, è relativa unicamente alle unità immobiliari colpite dal pignoramento trascritto contro il sig. ***** (formalità n° 1938/2014).

Non è stata depositata (ove fosse necessario) l'eventuale relazione notarile sostitutiva inerente all'unità immobiliare oggi distinta al C.F. foglio 7, particella 63, sub. 19, per quanto attiene ai diritti di comproprietà della sig.ra ***** , nata a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** .

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nei paragrafi "Titolarietà" e "Precisazioni" del presente elaborato.

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili oggetto di valutazione sono di proprietà di:

immobili di cui al C.F. foglio 7, particella 63, subb. 12-18 ed al C.T. foglio 7, particella 1309:

- ***** , nato a ***** , il ***** , codice fiscale ***** (bene personale);

immobili di cui al C.F. foglio 7, particella 63, sub. 19 (porzione):

- ***** , nato a ***** , il ***** , codice fiscale ***** , per diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero (bene personale);

- *****, nata a *****, il *****, codice fiscale *****, per diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero (bene personale).

STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE

(per quanto riportato nella relazione notarile sostitutiva depositata).

Immobili di cui al C.F. foglio 7, particella 63, subb. 12-18 ed al C.T. foglio 7, particella 1309, oltre a maggiore consistenza, di proprietà del sig. *****:

- in forza dell'atto di donazione accettata, a rog. Not. D. Quartuccio, del 27/04/2009, rep. 44631, trascritto il 25/05/2009, al n° 5506 di formalità, del sig. ***** (o *****), nato a *****, ***** (laboratorio ai piani seminterrato e terra, locale magazzino al piano terra, abitazione al piano primo e terreno della superficie catastale di 93 mq - C.F. foglio 7, particella 63, subb. 12 - 13 - 15 e C.t. foglio 7, particella 1309);

Immobile di cui al C.F. foglio 7, particella 63, sub. 19 (oltre a maggiore consistenza) di proprietà, per diritti pari ad 1/2 dell'intero ciascuno, del sig. ***** e della sig.ra *****, in forza di:

- atto di donazione accettata, a rog. Not. D. Quartuccio, del 27/04/2009, rep. 44631, trascritto il 25/05/2009, al n° 5506 di formalità, del sig. ***** (o *****) Guerino, nato a *****, il *****;

- atto di compravendita, a rog. Not. D. Quartuccio, del 22/09/2009, rep. 44922, trascritto 8/10/2009, al n° 10164 di formalità, dal sig. *****, nato a *****, il *****.

CONFINI

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale centrale termica (sub. 12)	20,00 mq	28,00 mq	0,1	2,80 mq	2,51 m	interrato
laboratorio (sub. 12)	65,00 mq	73,00 mq	0,50	36,50 mq	4,44 m	terra
lastrico solare (sub. 18)	28,00 mq	28,00 mq	0,05	1,40 mq	2,74 m	primo
abitazione allo stato semi grezzo (sub. 19)	68,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq		terra
terrazzo allo stato semi grezzo (sub. 19)	7,00 mq	8,00 mq	0,05	0,40 mq		terra
appartamento allo stato semi grezzo (sub. 19)	67,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,72 m	primo
balcone (sub. 19)	11,00 mq	12,00 mq	0,15	1,80 mq	0,00 m	primo
locali di sgombero allo stato semigrezzo (sub. 19)	79,00 mq	93,00 mq	0,15	13,95 mq	2,47 m	secondo
terreno (particella 1309)	93,00 mq	93,00 mq	0,1	9,30 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				226,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				226,15 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 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 sono stati applicati congrui coefficienti 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
	7	63	12		C3	2	86 mq	101 mq	146,57 €	S1-T	
	7	63	18		F5		28 mq			1	
	7	63	19		F3					S1-T-1-2	

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
7	1309				area urbana		00 00 93 mq			

Corrispondenza catastale

Gli immobili di cui al C.F. foglio 7, particella 63, subb. 12-18 ed al C.T. foglio 7, particella 1309, intestano al sig. ***** , nato a Nereto (TE), il ***** , codice fiscale ***** , proprietà 1/1.

Gli immobili di cui al C.F. foglio 7, particella 63, sub. 19 intestano a:

- ***** , nato a ***** , il ***** , codice fiscale ***** , proprietà 1/2;
- ***** , nata a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** , proprietà 1/2.

STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare di cui al sub. 12 deriva dalla soppressione dei subb. 4-5-6-7-8.

L'unità immobiliare di cui al sub. 13 (oggi soppressa, che ha generato/variato i subb. 15-17-18) deriva dalla soppressione dei subb. 4-5-6-7-8.

L'unità immobiliare di cui al sub. 15 (oggi soppressa, che ha generato/variato i subb. 13-17-18) deriva dalla soppressione dei subb. 4-5-6-7-8.

L'unità immobiliare di cui al sub. 17 (oggi soppressa) deriva dalla soppressione dei subb. 13-15.

L'unità immobiliare di cui al sub. 18 deriva dalla soppressione dei subb. 13-15.

L'unità immobiliare di cui al sub. 19 deriva dalla soppressione del sub. 17.

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

Il subalterno 11 è un bene comune non censibile comune ai subb. 12, 17 e 19.

Si precisa quanto segue.

L'unità immobiliare di cui al sub. 19 (oggetto di valutazione - porzione), derivante dalla soppressione del sub. 17 (area urbana di mq 116), è composta da locali ai piani sottostrada (di cui al bene n° 2) , terra, primo, e sottotetto (di cui al bene n° 1).

Per quanto desumibile dalle visure e dalle planimetrie catastali, in realtà, i soppressi subb. 13 e 15 (pervenuti al debitore in forza di donazione - si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità"), erano composti da locali ai piani terra e primo.

Pertanto, a parere dello scrivente, il locale al piano primo sottostrada (porzione dell'attuale sub. 19), oggi in testa ai sigg.ri *****/*****, è in realtà di comproprietà (con quote da definire con atto legale) di tutti gli intestatari delle unità immobiliari componenti il fabbricato insistente sul terreno distinto al C.T. al foglio 7, particella 63.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale delle unità immobiliari in procedura.

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

PRECISAZIONI

Dati del pignoramento.

Repertorio n° 23, del 22/01/2014, trascritto il 6/03/2014, al n° 1938 di formalità.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono:

Catasto Fabbricati del comune di Nereto: foglio 7 particella 63, subb. 12 – 18 per diritti di piena proprietà

Catasto Fabbricati del comune di Nereto: foglio 7 particella 63, sub. 19 per diritti di proprietà pari ad ½ dell'intero

Catasto Terreni del comune di Nereto: foglio 7 particella 1309 per diritti di piena proprietà.

Per ulteriori dettagli si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli".

Per quanto ricostruibile dalla documentazione depositata nel fascicolo:

- con atto del 31/07/2019 è stata chiesta la divisione giudiziale dell'immobile distinto al C.F. al foglio 7, particella 63 sub. 17 (di comproprietà dei sigg. *****/***** e *****/*****);
- è stata promossa la causa civile n° 2921/2019;
- il C.T.U. ha accertato che l'immobile non era divisibile;
- con ordinanza del 20/10/2020, il G.E. (dott. G. Cirillo), accertata l'indivisibilità del bene, ha ordinato la vendita dell'immobile per l'intero.

Ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento.

In comune di Nereto.

Riferimenti catastali degli immobili.

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

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

Sulla base delle verifiche ipotecarie effettuate, non risultano trascritti, nei confronti dell'esecutato, ulteriori pignoramenti.

Istanza di vendita.

Depositata il 3/04/2014.

Il creditore procedente ha chiesto la vendita del compendio pignorato.

Avviso ex art. 498 C.P.C. (creditori iscritti).

Non depositata.

Nella relazione notarile sostitutiva è riportato che gli immobili oggetto di pignoramento erano gravati da ipoteca volontaria a favore della Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.A..

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

Depositato in data 29/01/2016.

Relazione notarile sostitutiva.

Depositata il 27/06/2014.

Si precisa che la relazione notarile è riferita unicamente agli immobili oggetto di pignoramento ed al sig. *****.

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

Non presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

Regime patrimoniale.

Gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di donazione. La sig.ra ***** in occasione della stipula dell'atto di compravendita ha dichiarato di essere nubile.

Crediti fondiari.

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

Attestato di prestazione energetica.

Gli immobili oggetto di pignoramento risulterebbero essere sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica (ove necessario).

Tassazione della vendita.

La vendita degli immobili è presumibilmente soggetta a Tassa di Registro.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli

immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

PATTI

L'unità immobiliare distinta al C.F. al foglio 7, particella 63, sub. 17 (oggi soppressa che ha generato il sub. 19) è gravata da domanda giudiziale (divisione giudiziale), trascritta il 4/03/2020, al n° 2440 di formalità.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è scadente per i locali di cui al sub. 12.

I locali in corso di costruzione ed il locale centrale termica sono nel più completo stato di abbandono.

Il terreno di cui alla particella 1309 è parzialmente coltivato.

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

PARTI COMUNI

Come per legge. Per quanto possibile, si faccia riferimento anche all'elaborato planimetrico (riportato in allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Porzione di fabbricato di cui al sub. 19 (piani terra, primo e sottotetto).

La porzione di fabbricato oggetto di valutazione non è ultimata. Le finiture, ove presenti, sono di ordinaria qualità: rivestimento interno con intonaco civile e ceramica (servizi igienici), pavimentazione in monocottura e marmo (parte della scala interna), pavimentazione del balcone con materiale antigelivo, infissi esterni in alluminio con doppio cristallo.

Lastrico solare di cui al sub. 18.

Il lastrico solare non è pavimentato (allo stato grezzo).

Centrale termica di cui al sub. 12.

Il locale è finito con pavimentazione in battuto di cls, infissi esterni in metallo.

Locale laboratorio di cui al sub. 12.

La porzione di locale è finito con intonaco grezzo, pavimentazione in battuto di cls, infissi esterni in metallo.

Il terreno di cui alla particella 1309 è in parte coltivato.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non è stato possibile accertare se gli immobili siano o meno soggetti a contratti di locazione/comodato.

Maggiori dettagli potranno essere forniti dal professionista delegato alle operazioni di vendita/custode nominato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Teramo il 05/11/2009

Reg. gen. 18523 - Reg. part. 4443

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

Note: L'ipoteca, iscritta a favore della ***** sulle unità immobiliari distinte al C.F. al foglio 7, particella 63, subb. 17 (oggi soppresso), 12 e 18, è annotata dal formalità n° 569/2012 per erogazione a saldo.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 10/05/2013

Reg. gen. 6288 - Reg. part. 722

Quota: 1/1 - 1/2

Importo: € 25.000,00

A favore di *****

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta sulle unità immobiliari distinte al C.F. al foglio 7, particella 63, subb. 12-18-19 ed al C.T. foglio 7, particella 1309.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 06/03/2014

Reg. gen. 2523 - Reg. part. 1938

Quota: 1/1 - 1/2

A favore di *****

Contro *****

Note: Il pignoramento è stato trascritto sulle unità immobiliari distinte al C.F. al foglio 7, particella 63, subb. 12-18-19 ed al C.t. al foglio 7, particella 1309.

La ricostruzione dei gravami è stata effettuata sulla base di quanto riportato nella relazione notarile sostitutiva depositata nel fascicolo della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n° 91/SUE del 30/01/2024, il terreno di cui alla particella 1309 e l'area di pertinenza del fabbricato (particella 63) ricadono, per il vigente P.R.E. in zona "B", sottozona "B1S zone a prevalente destinazione residenziale" - art. 6.2 delle NN.T.A..

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Nereto, per la realizzazione del fabbricato sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- licenza di costruzione del 22/05/1970;
- concessione edilizia n° 4344 del 15/05/1977;
- certificato di agibilità dell'8/01/2002 (limitatamente al sub. 7);
- permesso di costruire n° 20/09 del 6/06/2009 (di cui il comune non ha fornito allo scrivente il fascicolo);
- S.C.I.A. prot. 1106 dell'8/02/2011.

In merito a quest'ultima pratica edilizia, il comune di Nereto ha richiesto un'integrazione della documentazione (del 10/02/2011, prot. 1325); per quanto accertabile, il richiedente non ha integrato la documentazione.

In merito alla concessione n° 4344/77, il responsabile del servizio tecnico ha attestato, in data 28/03/2024, che la pratica è irreperibile.

Per lo scrivente non è possibile attestare la conformità edilizio-urbanistica degli immobili di cui ai subb. 18 e 19 in quanto gli uffici tecnici del comune di Nereto, non hanno fornito la documentazione inerente al permesso di costruire n° 20/09 del 6/06/2009.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Dati catastali".

Il locale centrale termica (porzione del sub. 12) è stato realizzato in assenza di titolo edilizio.

La porzione di laboratorio (di cui al sub. 12) presenta difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, ad una differente distribuzione interna, a differenti prospetti (posizione degli infissi esterni), a differenti quote misurate, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto accertabile, il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di procedura sono parti costituenti, non è soggetto a regolamento di condominio trascritto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Nereto (TE) - Via Matteotti n° 117

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

Gli immobili oggetto di valutazione, per quanto desumibile dalla storia ipotecaria delle provenienze, sono di proprietà di:

- ***** , nato a ***** , il ***** , codice fiscale ***** , per diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero (bene personale);

- *****, nata a *****, il *****, codice fiscale *****, per diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero (bene personale).

STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE

(per quanto riportato nella relazione notarile sostitutiva depositata).

Immobile di cui al C.F. foglio 7, particella 63, sub. 19 (oltre a maggiore consistenza) di proprietà, per diritti pari ad 1/2 dell'intero ciascuno, del sig. ***** e della sig.ra ***** , in forza di:

- atto di donazione accettata, a rog. Not. D. Quartuccio, del 27/04/2009, rep. 44631, trascritto il 25/05/2009, al n° 5506 di formalità, dal sig. ***** (o *****) ***** , nato a *****, il *****;
- atto di compravendita, a rog. Not. D. Quartuccio, del 22/09/2009, rep. 44922, trascritto 8/10/2009, al n° 10164 di formalità, dal sig. ***** , nato a *****, il *****.

In realtà, la porzione di unità immobiliare oggetto di valutazione (al piano interrato) è stata edificata su area di pertinenza di fabbricato di maggiore consistenza.

Pertanto, la stessa, è di proprietà di tutti i comproprietari delle unità immobiliari componenti il fabbricato insistente sulla particella catastale 63 (per quote oggi, per lo scrivente, non definibili).

CONFINI

La porzione di unità immobiliare confina con terrapieno su più lati, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale al piano interrato	70,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,74 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	63	19		F3					S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Gli immobili intestano a:

- *****, nato a Nereto, il *****, codice fiscale *****, proprietà 1/2;
- *****, nata a *****(**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 1/2.

STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare di cui al sub. 13 (oggi soppressa, che ha generato/variato i subb. 15-17-18) deriva dalla soppressione dei subb. 4-5-6-7-8.

L'unità immobiliare di cui al sub. 15 (oggi soppressa, che ha generato/variato i subb. 13-17-18) deriva dalla soppressione dei subb. 4-5-6-7-8.

L'unità immobiliare di cui al sub. 17 (oggi soppressa) deriva dalla soppressione dei subb. 13-15.

L'unità immobiliare di cui al sub. 18 deriva dalla soppressione dei subb. 13-15.

L'unità immobiliare di cui al sub. 19 deriva dalla soppressione dei sub. 17.

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

Il subalterno 11 è un bene comune non censibile comune ai subb. 12, 17 e 19.

Si precisa quanto segue.

L'unità immobiliare di cui al sub. 19 (oggetto di valutazione - porzione), derivante dalla soppressione del sub. 17, è composta da locali ai piani sottostrada, terra, primo, e secondo (sottotetto).

Per quanto desumibile dalle visure e dalle planimetrie catastali, in realtà, i soppressi subb. 13 e 15 (pervenuti al debitore in forza di donazione - si faccia riferimento al paragrafo "Titolarietà"), erano composti da locali ai piani terra e primo (lato Via Matteotti).

Pertanto, a parere dello scrivente, il locale al piano primo sottostrada (porzione dell'attuale sub. 19), oggi in testa ai sigg.ri *****/*****, è in realtà di comproprietà (con quote da definire con atto legale) di tutti gli intestatari delle unità immobiliari componenti il fabbricato insistente sul terreno distinto al C.T. al foglio 7, particella 63.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale delle unità immobiliari in procedura.

PRECISAZIONI

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

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

Il locale è nel più completo stato di abbandono.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale è allo stato grezzo.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - Via Matteotti n° 117

Porzione di fabbricato non ultimata ai piani terra, primo e sottotetto (sub. 19 - porzione), oltre a porzione di lastrico solare allo stato grezzo al piano primo (sub. 18) e porzione di locale adibito a laboratorio e locale centrale termica ai piani terra e sottostrada (sub. 12), il tutto in comune di Nereto (TE), Via Matteotti n° 117, oltre ad area (particella 1309) di mq 93. L'unità immobiliare (sub. 19) è composta da: - piano terra: ingresso/sala, angolo cottura, bagno e terrazzo a livello; - piano primo: n° 3 camere, n° 2 bagni, balcone e terrazzo (direttamente collegato con altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura); - piano secondo (sottotetto): locali di sgombero. Il collegamento tra i piani è garantito da scala interna. L'unità immobiliare (sub. 19) è composta da un ulteriore locale al piano interrato, allo stato grezzo, direttamente collegato con il piano terra (di cui al bene n°2) e con la centrale termica di cui al sub. 12. L'unità immobiliare di cui al sub. 12 (porzione di laboratorio e centrale termica), è posta ai piani terra ed interrato; il locale laboratorio è collegato con altra unità immobiliare (sub. 14) non interessata dalla presente procedura esecutiva immobiliare. All'interno del locale centrale termica è presente una caldaia a gas (ed impiantistica connessa) presumibilmente a servizio di unità immobiliari non interessate dalla presente procedura. L'accesso ai locali di cui al sub. 12 è garantito da Via Galliano, da area esterna (sub. 11) comune ai subb. 12 - 17 e 19. Il terreno di cui alla particella 1309, della superficie catastale di mq 93, in parte coltivato, è accessibile da Via Galliano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 63, Sub. 12, Categoria C3 - Fg. 7, Part. 63, Sub. 18, Categoria F5 - Fg. 7, Part. 63, Sub. 19, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1309, Qualità area urbana

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

Valore di stima del bene: € 101.767,50

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, gli oneri e le spese per la separazione degli impianti e per la separazione dei locali dei piani terra e primo (sub. 19 - a carico dell'acquorente di cui al lotto n°1), il persistente periodo di crisi economica, 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) che, per la zona del comune di Nereto ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra:

- un minimo di € 700,00/mq lordo ed un massimo di € 1.050,00,00/mq lordo per appartamenti civili;
- un minimo di € 480,00/mq lordo ed un massimo di € 710,00/mq lordo per appartamenti di tipo economico;
- un minimo di € 240,00/mq lordo ed un massimo di € 330,00/mq lordo per magazzini;
- un minimo di € 400,00/mq lordo ed un massimo di € 600,00/mq lordo per laboratori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nereto (TE) - Via Matteotti n° 117	226,15 mq	450,00 €/mq	€ 101.767,50	100,00%	€ 101.767,50
Valore di stima:					€ 101.767,50

Valore di stima: € 101.767,50

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 71.237,25

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 € 71.000,00 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 - Cantina ubicata a Nereto (TE) - Via Matteotti n° 117

Porzione di fabbricato non ultimata al piano interrato (sub. 19 - porzione), in comune di Nereto (TE), Via Matteotti n° 117. La porzione di unità immobiliare è composta da un unico locale interrato comunicante con il piano terra (di cui al bene n° 1) mediante scala interna e con il locale centrale termica (di cui al bene n°1) ed è, pertanto, intercluso tra altre proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 63, Sub. 19, Categoria F3 Valore di stima del bene: € 3.240,00

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

La quota di proprietà oggetto di vendita sopra indicata (20%), per quanto sopra relazionato, è indicativa.

Si faccia riferimento a quanto precedentemente relazionato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Nereto (TE) - Via Matteotti n° 117	81,00 mq	200,00 €/mq	€ 16.200,00	20,00%	€ 3.240,00

Valore di stima:	€ 3.240,00
------------------	------------

Valore di stima: € 3.240,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 2.268,00

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 € 2.300,00 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 LOTTI NN° 1 e 2
- 2) Documentazione catastale LOTTO N°1
- 3) Documentazione comunale LOTTI NN° 1 e 2
- 4) Documentazione fotografica LOTTO N° 1
- 5) Documentazione catastale LOTTO N°2
- 6) Documentazione fotografica LOTTO N° 2
- 7) Relazione notarile ed ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare
Teramo, li 04/04/2024

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