
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geometra Marcello Stampatori, nell'Esecuzione Immobiliare
394/2014 del R.G.E.

promossa da:

OMISSIS

Codice fiscale: ***OMISSIS***

contro

OMISSIS

n. a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***

Codice fiscale: ***OMISSIS***

e ***OMISSIS***

n. a Teramo il ***OMISSIS***

Codice Fiscale: ***OMISSIS***

a cui riunita la n. **140/2016** promossa da:

OMISSIS

contro

OMISSIS (nella qualità di garante del proprio coniuge ***OMISSIS***)

a cui riunita la n. **185/2017** promossa da:

OMISSIS

P.I. ***OMISSIS***

contro

OMISSIS (debitore)

OMISSIS (nella qualità di terzo proprietario per il diritto di usufrutto)

OMISSIS (nella qualità di terzo proprietario per il diritto della nuda proprietà)



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>4</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>4</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>5</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>5</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>5</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>5</u>
<u>Confini.....</u>	<u>6</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>6</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>7</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>7</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>8</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>9</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>9</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>11</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>11</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>12</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>12</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>12</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>12</u>
<u>Confini.....</u>	<u>13</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>13</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>13</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>14</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>14</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>15</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>15</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>17</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>17</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>17</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>19</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>19</u>



<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>21</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>21</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>22</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>25</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>25</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>25</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 394/2014 del R.G.E.....</u>	<u>26</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>26</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>26</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>27</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via G.A.Campano.....</u>	<u>27</u>
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Vecchia n. 9.....</u>	<u>28</u>



INCARICO

All'udienza del 10/07/2018, il sottoscritto Geom. Stampatori Marcello, con studio in Via Monte Zebio, 15 - 64021 - Giulianova (TE), email scm_studio@hotmail.it, PEC marcello.stampatori@geopec.it, Tel. 085 8007574, Fax 085 8026175, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

La procedura 394/2014 veniva promossa dalla Ditta *****OMISSIS***** con sede in *****OMISSIS***** (*****OMISSIS*****), P.I. *****OMISSIS*****, con istanza di vendita depositata il 19.11.2014 nei confronti di *****OMISSIS***** per i diritti della piena proprietà su appartamento di civile abitazione sito in Teramo Via Maestri del Lavoro e per i diritti dell'intero usufrutto dalla stessa detenuti su appartamento di civile abitazione sito in Teramo, Via Vecchia s.n.c..

In data 25/07/2016 il Giudice dell'Esecuzione Dottor Marco Procaccini, disponeva doversi riunire alla suddetta esecuzione la procedura n. 140/2016, nel frattempo promossa contro *****OMISSIS***** da *****OMISSIS***** con sede in *****OMISSIS*****, a seguito di decreto ingiuntivo n. 1593/2015 del Tribunale di Teramo datato 10.12.2015.

In data 08/04/2018 lo stesso Giudice dell'Esecuzione disponeva doversi riunire alla procedura 394/2014 anche la procedura n. 185/2017 promossa con istanza di vendita del 28/07/2017 contro *****OMISSIS***** e *****OMISSIS***** dalla Società *****OMISSIS***** con sede in *****OMISSIS*****, P.I. *****OMISSIS*****, a seguito di pignoramento immobiliare del diritto di usufrutto in capo alla Signora *****OMISSIS***** e della intera nuda proprietà in capo a *****OMISSIS***** sull'immobile sito in Teramo Via Vecchia s.n.c.; tutto ciò avveniva a seguito di sentenza del Tribunale di Teramo n. 1315/15, emessa il 05.10.2015 e pubblicata in pari data, con la quale veniva accolta l'istanza dell'attrice per la dichiarazione di inefficacia nei confronti della *****OMISSIS***** della donazione per atto pubblico disposta da *****OMISSIS***** con atto pubblico per Notaio Giannella in data 29.12.2011 rep 44774 relativamente alla unità immobiliare urbana ubicata in Via Vecchia n. 9 e distinta al NCEU di Teramo al Foglio 70, particella 201 sub 7 graffata con la particella 462 sub 48.

I beni oggetto di pignoramento e di vendita sono dunque costituiti dai seguenti immobili e per i diritti della intera piena proprietà:

- **Bene N° 1** - Appartamento di civile abitazione al piano primo di un più ampio fabbricato ubicato a Teramo (TE) - Via G. A. Campano n. 3;
- **Bene N° 2** - Appartamento di civile abitazione al piano primo e sottotetto di un più ampio fabbricato ubicato a Teramo (TE) - Via Vecchia n. 9.

Si specifica che negli atti catastali l'ubicazione del bene n. 1 è indicata come Via Maestri Del Lavoro dal che tutti gli atti depositati quali pignoramenti, istanze di vendita etc, riportano tale indicazione



toponomastica. Consultato lo stradario ufficiale del Comune di Teramo si è invece evidenziato come la reale ubicazione dell'immobile sia sulla contigua Via G.A. Campano, come risultante anche dagli atti delle pratiche urbanistico-edilizie che riguardano l'edificio ed in particolar modo il certificato di agibilità. Per tal motivo, nel corso del presente elaborato, per il bene n. 1 verrà indicata la reale toponomastica di "Via G. A. Campano n. 3" che si intenderà sostitutiva di quella di "Via Maestri del Lavoro".

LOTTO N. 1

Il lotto proposto per la vendita è così costituito:

Lotto n. 1 - Diritti pari all'intero della piena proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Teramo, Via G. A. Campano n. 3 piano primo interno 2. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e ripostiglio, il tutto per una superficie commerciale lorda di mq. 103,80; il bene confina con proprietà *****OMISSIS*****, proprietà *****OMISSIS*****, vano scala condominiale e a mezzo distacco con B.C.N.C area esterna, salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Foglio 63, particella 4, sub. 12, Cat. A/2 di classe 1[^], vani 5, Rendita € 464,81,

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato di n. quattro piani fuori terra con destinazione principale residenziale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., composta da certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari e depositato in data 26.01.2015 e successivi, risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- *****OMISSIS***** per diritti dell'intera piena proprietà
Codice fiscale: *****OMISSIS*****

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

- *****OMISSIS***** per diritti dell'intera piena proprietà
Codice fiscale: *****OMISSIS*****



La signora *****OMISSIS***** è di stato civile coniugato con il signor *****OMISSIS***** nato a *****OMISSIS***** il *****OMISSIS*****, avendo contratto matrimonio il giorno *****OMISSIS***** in *****OMISSIS*****. Il regime patrimoniale vigente tra i coniugi è quello della separazione dei beni essendo stata iscritta specifica annotazione agli atti comunali inerente l'atto per Notaio Angeloni dell'01.03.1993; ciò risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Teramo il 02.10.2018.

CONFINI

L'appartamento confina con proprietà *****OMISSIS*****, proprietà *****OMISSIS*****, vano scala condominiale e a mezzo distacco con B.C.N.C area esterna, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,85 mq	103,80 mq	1,00	103,80 mq	3,16 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				103,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,80 mq		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura per conformazione e tipologia delle dotazioni impiantistiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/2003 al 17/11/2003	***OMISSIS*** , piena proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 4, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 17/11/2003 al 09/11/2015	***OMISSIS*** , piena proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 4, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 31/07/2018	***OMISSIS*** , piena proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 4, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 106 Rendita € 464,81 Piano 1

I titolari catastali desunti dalle visure storiche agli atti del Catasto corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	4	12	1	A2	1	5	106	464,81	1	

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi corrisponde con la planimetria catastale e con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

In ordine ai quesiti posti allo scrivente in sede di conferimento dell'incarico con sottoscrizione del verbale di giuramento dell'esperto, si precisa che sono stati controllati gli atti di tutti i procedimenti ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.; non si è resa necessaria alcuna segnalazione al G.E. di incompletezza e di intempestività.

Non si segnalano incongruenze tra le risultanze catastali e la descrizione dei beni contenuta nei pignoramenti immobiliari.

Si precisa che l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a norma di legge, a corpo e non a misura.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato fa parte, come detto, di un più ampio fabbricato di 4 piani fuori terra a destinazione prevalente di civile abitazione.

Esistono dunque porzioni comuni a più unità immobiliari, tutte di uso e disponibilità di ciascun condomino come disposto dal codice civile e dal regolamento di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in procedura fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, composto di quattro piani fuori terra, il tutto avente struttura portante in muratura. L'immobile è sito in Teramo Via G.A. Campano n. 2 (Via Maestri del Lavoro, contigua).

L'immobile è stato oggetto di completa ristrutturazione ultimata nel corso dell'anno 2003 .

L'unità immobiliare d'interesse, di natura residenziale, è sita al piano primo. All'appartamento si ha accesso attraverso la scala condominiale del fabbricato, il relativo ascensore ed i corridoi condominiali. L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo con finiture di media qualità. Esso si sviluppa in un ingresso, una cucina, una sala da pranzo, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio. Una delle due camere è dotata di porta finestre con affaccio su un terrapieno condominiale



destinato a spazi di manovra e parcheggi posto sul lato posteriore del fabbricato.

L'appartamento ha pavimentazione in piastrelle ceramiche per tutti i vani. Le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica bicottura di media qualità; nei bagni risultano installati sanitari in porcellana bianca smaltati costituiti da lavabo, vaso e bidet, il tutto dotato di rubinetteria in ottone cromato monocomando.

Gli infissi esterni di finestre sono in legno dotati di vetro camera e persiane di oscuramento.

Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno ad unica partita di tipo blindato e laccato in colore verde.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con manigliera metallica di normale qualità. Gli impianti elettrici si diramano in dorsali e linee sottotraccia e sono dotati di frutti di utilizzazione incassati. Il tutto, per quanto potuto verificare, sembra garantire ottima funzionalità e rispondere agli attuali requisiti di Legge sull'impiantistica civile.

L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante. L'impianto termico si sviluppa completamente sottotraccia. Il fluido caldo è prodotto da caldaietta a gas metano produttrice anche dell'acqua calda sanitaria posizionata nel bagno più grande. Sono presenti radiatori del tipo a colonna in ghisa verniciati in bianco.

I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature a tempera, il tutto in buono stato di conservazione nonostante il fatto che l'immobile risulta non utilizzato da diversi anni. I battiscopa, ad esclusione dei bagni che risultano completamente rivestiti, sono in listelli ceramici dello stesso colore delle pavimentazioni.

E' presente allaccio alla rete pubblica del gas metano di città.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a mt 3,15.

La scala condominiale, l'androne di ingresso ed i corridoi condominiali sono rivestiti in lastre di marmo di Carrara; l'ascensore risulta in buono stato e funzionante.

Come innanzi detto l'appartamento è stato utilizzato per un periodo dal coniuge dell'esecutata quale studio professionale ma da diversi anni risulta inutilizzato ed all'attualità risulta senza fornitura elettrica e pieno di vecchie pratiche contabili. Il fatto che l'immobile fosse utilizzato come studio professionale, e probabilmente che l'idea sia maturata già in fase di acquisto e ristrutturazione, ha fatto sì che non siano stati posti in opera i rivestimenti del locale cucina.

Si specifica che dal sopralluogo delle murature perimetrali esterne dell'appartamento, specificamente quelle che danno sull'area condominiale posteriore destinata a parcheggio/spazio di manovra, sono emersi alcuni punti in cui la tinteggiatura esterna risulta distaccata con ogni probabilità per risalità di umidità da quote inferiori.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e non occupato, nella piena disponibilità dell'esecutata; all'attualità residuano nei locali faldoni di documentazione varia risalenti all'epoca in cui il Signor *****OMISSIS*****, coniuge dell'esecutata, utilizzava l'appartamento quale studio professionale.

Il lotto in vendita é pertanto da ritenersi libero al momento del decreto di trasferimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1988 al 30/06/2000	***OMISSIS***, piena proprietà per l'intero 1/1	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenti	05/11/1988	56307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	25/11/1988	11745	8297
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2000 al 17/11/2003	***OMISSIS***, piena proprietà per l'intero 1/1	Atto di mutamento della denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciampini	30/06/2000	176701	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	10/07/2000	8387	5530
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/2003 al 31/07/2018	***OMISSIS***, piena proprietà per l'intero 1/1.	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciampini	17/11/2003	203719	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	19/11/2003	18666	12403
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 02/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritta a Teramo il 07/04/2009
Reg. gen. 6125 - Reg. part. 1326
Quota: 1/1 della piena proprietà



Importo: € 360.000,00

A favore di *****OMISSIS*****

Contro *****OMISSIS*****

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Notaio Pietro Di Marco

Data: 02/04/2009

N° repertorio: 26382/7733

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Teramo il 17/10/2012
Reg. gen. 14459 - Reg. part. 1854
Quota: 1/1 della piena proprietà quale terzo datore d'ipoteca
Importo: € 40.000,00
A favore di *****OMISSIS*****
Contro *****OMISSIS***** (terzo datore di ipoteca)
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Giovanni Battista Bracone
Data: 11/10/2012
N° repertorio: 125517/38542
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/03/2014
Reg. gen. 2951 - Reg. part. 329
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 11.867,27
A favore dei Signori *****OMISSIS*****e *****OMISSIS*****
Contro *****OMISSIS*****
Formalità a carico dell'acquirente
Data: 16/08/2013 Tribunale di Teramo
N° repertorio: 10484/2013

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 12/11/2014
Reg. gen. 13403 - Reg. part. 10094
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di *****OMISSIS*****
Contro *****OMISSIS*****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 15/04/2016
Reg. gen. 4907 - Reg. part. 3377
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di *****OMISSIS*****
Contro *****OMISSIS*****
Formalità a carico dell'acquirente



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente il 1967.

La situazione attuale dell'immobile è legittimata dai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione del fabbricato sito in Teramo n. 201 del 20 marzo 2001 rilasciata a *****OMISSIS*****;
- Concessione Edilizia n. 8010 del 26.10.2001 in Variante dell'autorizzazione n. 201 del 20.03.2001 per ristrutturazione edificio rilasciata ad *****OMISSIS*****;
- Permesso di Costruire n. 8602 del 08.08.2003 in Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 8010 del 26.10.2001, rilasciato dal Comune di Teramo sull'immobile sito in Via Campana. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è dotato di Autorizzazione di Agibilità totale rilasciata dal Comune di Teramo in data 08.10.2003.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto potuto accertare presso l'Amministratore del Condominio *****OMISSIS***** di cui l'immobile fa parte, esistono pendenze in capo all'esecutata per ratei condominiali ordinari non saldati inerenti il bene in questione, soggetti alla solidarietà passiva dell'eventuale acquirente per l'anno in corso e quello precedente, ed in particolare:

- Anno 2016 ratei impagati per € 756,42;
- Anno 2017 ratei impagati per € 669,08;

Per l'anno 2018, il cui bilancio preventivo é stato approvato dall'assemblea condominiale, le quote condominiali preventivate per la proprietà in vendita immobili pari ad € 640,28.



LOTTO N. 2

Il lotto proposto per la vendita è così costituito:

Lotto n. 2 - Diritti pari all'intero della piena proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Teramo, Via Vecchia n. 9, piano primo e secondo sottotetto. L'appartamento è composto da soggiorno/sala da pranzo, cucina, 1 camera da letto e w.c. al piano primo per una superficie lorda di mq. 75,40 ca, oltre a terrazze su due lati per una superficie di mq 44,10 e da 3 locali usabili quali camera da letto ed un locale usabile quale bagno al piano secondo sottotetto, oltre a scala di collegamento interna col piano sottostante per una superficie lorda di mq. 75,40 ca.; il bene confina in giro a mezzo distacco con strada pubblica (Via Vecchia), B.C.N.C. P.lla 462 sub 25 e, a mezzo distacchi, con proprietà *****OMISSIS***** e con proprietà *****OMISSIS*****, salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Foglio 70, particella 201, sub. 7, graffata alla particella 462 sub 48, Cat. A/2 di classe 1[^], vani 5, Rendita € 464,81,

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo e secondo sottotetto di un più ampio fabbricato di tipo isolato a destinazione residenziale di n. 3 piani fuori terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., composta da certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari e depositato in data 26.01.2015 e successivi, risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- *****OMISSIS***** (per i diritti dell'intero usufrutto)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****
- *****OMISSIS***** (per i diritti dell'intera nuda proprietà)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****

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

- *****OMISSIS***** (per i diritti dell'intero usufrutto)
- *****OMISSIS***** (per i diritti dell'intera nuda proprietà)

e dunque per i diritti dell'intera piena proprietà.

La signora *****OMISSIS***** è di stato civile coniugato con il signor *****OMISSIS***** nato a *****OMISSIS***** il *****OMISSIS*****, avendo contratto matrimonio il giorno *****OMISSIS***** in *****OMISSIS*****. Il regime



patrimoniale vigente tra i coniugi è quello della separazione dei beni essendo stata iscritta specifica annotazione agli atti comunali inerente l'atto per Notaio Angeloni dell'01.03.1993; ciò risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Teramo il 02.10.2018.

CONFINI

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato isolato del quale occupa interamente la sagoma del piano primo e secondo e confina in giro a mezzo distacco con strada pubblica (Via Vecchia), B.C.N.C. P.lla 462 sub 25 e, a mezzo distacchi, con proprietà *****OMISSIS*****, con proprietà *****OMISSIS*****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	67,86 mq	75,40 mq	1,00	75,40 mq	2,70 m	Primo
Abitazione sottotetto	66,58 mq	75,40 mq	0,60	45,24 mq	0,00 m	Secondo sottotetto
Terrazze	44,10 mq	44,10 mq	0,33	14,55 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				135,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,19 mq		

Il bene, per conformazione e tipologia degli impianti, non e' comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/1993 al 22/04/2004	***OMISSIS*** , proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 50, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 0,66 Piano 1 Graffato 201 sub 4
Dal 22/04/2004 al 30/06/2009	***OMISSIS*** , proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 201, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 371,85 Piano 1 Graffato 462 sub 26
Dal 30/06/2009 al 29/12/2011	***OMISSIS*** , proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 201, Sub. 7, Zc. 1



		Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 464,81 Piano 1 Graffato 462/sub 48
Dal 29/12/2011 al 25/09/2018	***OMISSIS*** , nuda proprietà per 1/1; ***OMISSIS*** , Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 201, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 94 mq Totale escluse aree esterne 83 mq Rendita € 464,81 Piano 1-2 Graffato 462 sub 48

I titolari catastali desunti dalle visure storiche agli atti corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	201	7	1	A2	1	5	94 mq Totale escluse aree esterne 83 mq	464,81	1-2	462 sub 48

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi corrisponde con la planimetria catastale e con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

In ordine ai quesiti posti allo scrivente in sede di conferimento dell'incarico con sottoscrizione del verbale di giuramento dell'esperto, si precisa che sono stati controllati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.; non si è resa necessaria alcuna segnalazione al G.E. di incompletezza e di intempestività.

Non si segnalano incongruenze tra le risultanze catastali e la descrizione dei beni contenuta nei pignoramenti immobiliari.

Si precisa che l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a norma di legge, a corpo e non a misura.

Si precisa infine che l'immobile pignorato è stato oggetto di causa civile, iscritta al n. 3786 del R.G. per l'anno 2013, avente per oggetto l'azione di revocatoria ordinaria promossa dalla Ditta *****OMISSIS*****.



Tale società infatti vantava crediti nei confronti del Signor *****OMISSIS*****, marito e padre delle esecutate, di cui al decreto ingiuntivo n. 396/09 del 13.05.2009 soddisfatto solo in parte. Il *****OMISSIS*****, successivamente, con atto di donazione accettata, alienava la piena proprietà posseduta sul bene in questione in favore della moglie *****OMISSIS***** in ragione dell'intero usufrutto, e della figlia *****OMISSIS***** in ragione della nuda proprietà. Contro tale atto traslativo della proprietà ricorreva la *****OMISSIS***** con l'azione revocatoria di cui sopra per la quale è stata emessa sentenza di accoglimento della domanda (Sentenza Tribunale di Teramo n. 1315/15 Sent. Del 05.10.2015 in persona della Dottoressa Sabrina Cignini) dichiarando, tra l'altro, l'inefficacia della donazione per atto pubblico Notaio Giannella del 29.12.2011 Rep. 44774 relativamente all'unità immobiliare oggetto di procedura.

La sentenza risulta debitamente annotata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Teramo come più avanti specificato.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato fa parte, come detto, di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra oltre al sottotetto di cui esso occupa il piano secondo ed il sovrastante. L'ingresso all'immobile pignorato avviene attraverso le porzioni comuni, individuate dai Beni Comuni Non Censibili del fabbricato contiguo insistente sulla particella 462 del Foglio 70; per tal motivo esistono dunque porzioni comuni tra il bene pignorato e più unità immobiliari del predetto fabbricato, tutte di uso e disponibilità di ciascun condomino come disposto dal codice civile e dal regolamento di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in procedura fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, composto di due piani fuori terra oltre il sottotetto, il tutto avente struttura portante in muratura. L'immobile è sito in Teramo Via Vecchia n. 9.

L'immobile è stato oggetto di completa ristrutturazione edilizia ultimata nel corso dell'anno 2007 derivante da D.I.A. n. 783 del 02/11/2006 che le ha conferito la sua attuale conformazione e consistenza.

L'unità immobiliare d'interesse, di natura residenziale, è sita al piano primo ed al sovrastante piano sottotetto. All'appartamento si ha accesso attraverso una passerella in cemento armato dipartente dal piano terreno del vicino condominio "Zechini". L'appartamento si presenta in ottimo stato manutentivo con finiture di buona qualità. Esso si sviluppa in un ingresso-soggiorno, una cucina, una camera da letto, un bagno, corridoio e terrazzo al piano inferiore, tre camere da letto, un bagno ed un corridoio al piano superiore sottotetto. Il collegamento tra i due piani dell'unità immobiliare è garantito da una scala interna in muratura ed in metallo. Il solaio di interpiano ed il solaio di copertura



risultano in legno a vista di ottima fattura ed estetica. La copertura dell'immobile è a padiglione con sovrastante manto di coppi.

L'appartamento ha pavimentazione in piastrelle ceramiche per tutti i vani del piano inferiore mentre al piano superiore le pavimentazioni sono in listoni lignei a vista. Le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica bicottura di ottima qualità; nel bagno inferiore ed in quello superiore risultano installati sanitari in porcellana smaltati con rubinetterie in ottone cromato monocomando. Gli infissi esterni di finestre sono in alluminio/pvc con finitura color legno dotati di vetro camera e persiane di oscuramento a lamelle orientabili. Al piano superiore sono presenti due infissi esterni di finestre ubicate in appositi abbaini, una di completa fruizione dalla camera matrimoniale, l'altra posizionata a cavallo delle altre due camere che illumina e serve entrambe.

Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno ad unica partita di tipo blindato ma manca il pannello di finitura esterna.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con maniglieria metallica in ottone cromato di buona qualità. La porta della cucina è del tipo scorrevole a vista posizionata esternamente la parete e lungo il corridoio.

Gli impianti elettrici si diramano in dorsali e linee sottotraccia e sono dotati di frutti di utilizzazione incassati. Il tutto, per quanto potuto verificare, sembra garantire ottima funzionalità e rispondere agli attuali requisiti di Legge sull'impiantistica civile.

L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante. L'impianto termico si sviluppa completamente sottotraccia. Il fluido caldo è prodotto da caldaietta a gas metano produttrice anche dell'acqua calda sanitaria posizionata in apposita nicchia sul balcone esterno. Sono presenti radiatori del tipo a colonna in ghisa verniciati in bianco.

I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature in buono stato di conservazione. Le tramezzature interne sono in laterizio forato. I battiscopa, ad esclusione dei bagni che risultano completamente rivestiti, sono in listelli ceramici dello stesso colore delle pavimentazioni per quelli del piano giorno, mentre risultano in legno per quelli del piano superiore. La scala interna è rivestita in apposite piastrelle ceramiche con toro frontale stondato; della stessa tipologia e qualità sono battiscopa trasversali e laterali. La scala che corre per la sua quasi interezza lungo una parete perimetrale è dotata di ringhiera metallica lavorata e verniciata.

E' presente allaccio alla rete pubblica del gas metano di città.

L'altezza utile interna del piano inferiore è pari a mt 2,70, mentre il piano superiore ha altezza variabile in base alle pendenze delle falde di copertura con un minimo valutabile in 1,50 mt (misura presa al di sotto della trave lignea di orditura principale) ed una massima centrale pari a mt. 2,40 (misura anch'essa rilevata sull'intradosso della trave lignea di orditura principale ma estremamente variabile in funzione della non omogeneità della conformazione della copertura stessa).



La passarella d'ingresso all'appartamento ed il balcone risultano pavimentati con piastrelle ingelive in gres.

L'immobile risulta rifinito esternamente con tinteggiatura al quarzo colore in tonalità di rosso e marcapiano color crema; la tinteggiatura risulta in ancora discrete condizioni.

L'appartamento, nel complesso, si presenta in buone condizioni manutentive e presente buone finiture di qualità medio-alta per una ottima valutazione generale.

Si specifica che i vani del piano superiore sottotetto (zona notte) sono tutti, sia catastalmente che urbanisticamente, identificati come locali di sgombero non detenendo, per le loro altezze utili interne, le caratteristiche sia tecniche che di rispondenza ai requisiti igienico/sanitari per poter essere considerati locali abitabili a tutti gli effetti, anche se, come descritto in precedenza, risultano normalmente fruiti dalla proprietà come camere da letto e servizio igienico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente e continuativamente occupato quale residenza dalla famiglia della Signora Piotto unitamente al proprio coniuge *****OMISSIS***** ed ai propri due figli, di cui la minore, Stefania, è ancora minorenni.

Il bene e' pertanto da ritenersi libero al momento del decreto di trasferimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1993 al 29/12/2011	***OMISSIS***Piena proprietà per l'intero	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angeloni	05/10/1993	90321	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	08/10/1993	10570	7578
Dal 29/12/2011 al 31/07/2011	***OMISSIS***, titolare dei diritti dell'intero usufrutto; ***OMISSIS***, titolare dei diritti dell'intera nuda proprietà.	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giannella	29/12/2011	44774/13781	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	27/01/2012	1878	1550
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 02/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Teramo il 28/07/2009
Reg. gen. 12861 - Reg. part. 3074
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di *****OMISSIS*****
Contro *****OMISSIS*****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Giannella
Data: 27/07/2009
N° repertorio: 42895

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Teramo il 16/07/2010
Reg. gen. 12179 - Reg. part. 3336
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di *****OMISSIS*****
Contro *****OMISSIS*****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio Giannella
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 43612

Annotazioni

- **Annotazione a trascrizione per inefficacia totale**
Trascritta a Teramo il 06/07/2016
Reg. Gen. 9195 – Reg. Part. 1519
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1550 Reg., Part. Del 27/01/2012 (Atto tra vivi – Donazione accettata)
A favore di *****OMISSIS***** (come nella formalità originaria)
A favore di *****OMISSIS***** (come nella formalità originaria)
Contro *****OMISSIS***** (come nella formalità originaria)
Sezione D – Ulteriori informazioni: *La presente annotazione per far risultare che il Tribunale di Teramo ha dichiarato inefficace nei confronti della *****OMISSIS***** l'atto di donazione per Notar Eugenio Giannella del 29/12/2011 Rep 44774/13781 trascritto a Teramo in data 27/01/2012 al n. 1550 del registro particolare trascrizioni.*

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Teramo il 18/09/2013



Reg. gen. 11769 - Reg. part. 8796
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di *****OMISSIS*****
Contro *****OMISSIS***** e *****OMISSIS*****
Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 12/11/2014
Reg. gen. 13403 - Reg. part. 10094
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di *****OMISSIS*****
Contro: *****OMISSIS***** per il diritto di usufrutto e *****OMISSIS***** per i diritti dell'intera nuda proprietà
Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 26/06/2017
Reg. Gen. 7914 - Reg. part. 5176
Quota: 1/1
A favore di *****OMISSIS*****
Contro: *****OMISSIS***** per il diritto di usufrutto e *****OMISSIS***** per i diritti dell'intera nuda proprietà
Formalità a carico dell'acquirente

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile originario fu edificato in data anteriore al 1967. Successivamente è stato ristrutturato e modificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 3131/1986 e concessione edilizia n. 3345/1986 entrambe rilasciate dal Comune di Teramo alla "*****OMISSIS*****" per la realizzazione del contiguo complesso edilizio e delle opere presso l'immobile di cui il bene pignorato è parte;
- Denuncia di Inizio Attività n. 783 del 02/11/2006 (istanza depositata al protocollo comunale il 09/10/2006 n. 46794) per ristrutturazione edilizia di un edificio di civile abitazione.

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto risultante dalle planimetrie agli atti della procedura ed edilizi, tranne che per l'uso che viene fatto dalla proprietà dei locali. In sede di sopralluogo non si sono rilevate superfetazioni o modifiche all'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non fa parte, per quote millesimali, del contiguo condominio nei confronti del quale detiene un diritto di passaggio attraverso l'androne esterno per poter accedere alla passerella di



accesso dell'appartamento stesso.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lotto 1

- Diritti pari all'intero della piena proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Teramo, Via G. A. Campano n. 2, piano primo interno 2. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e ripostiglio, il tutto per una superficie commerciale lorda di mq. 103,80; il bene confina con proprietà *****OMISSIS*****, proprietà *****OMISSIS*****, vano scala condominiale e con B.C.N.C area esterna, salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Foglio 63, particella 4, sub. 12, Cat. A/2 di classe 1[^], vani 5, Rendita € 464,81.

L'immobile viene posto in vendita per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: **€ 150.510,00.**

Il sottostante prospetto ha determinato i valori di stima sopra esposti:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Via Maestri del Lavoro	103,80 mq	1.450,00 €/mq	€ 150.510,00	100,00	€ 150.510,00
Valore di stima:					€ 150.510,00

Valore di stima lotto n. 1: € 150.510,00

Deprezzamento del 20 %

Valore finale di stima lotto n. 1: € 120.408,00

Ai fini della determinazione del valore commerciale del lotto in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà dei beni, la loro ubicazione, il loro grado di finitura e di manutenzione, la loro consistenza, l'effettiva commerciabilità dei beni in relazione al loro stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all'attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale, la circostanza che il Comune di Teramo rientra all'interno del cratere individuato a seguito degli ultimi eventi sismici dell'Anno 2016/2017 e che da quel momento i valori immobiliari hanno subito una inevitabile contrazione.



Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente.

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni immobili pignorati, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali degli stessi.

Ai beni in questione, dunque, può essere assegnato un valore di mercato pari ad € 1.450,00 il metro quadrato di superficie commerciale.

Il valore complessivo del bene in procedura proposto per la vendita con il lotto n. 1, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 20% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale sono così riassumibili:

- annotazioni per restrizione dei beni su ipoteche volontarie n. 2 (formalità n. 1326/2009 e 1854/2012) - € 0 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 0 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, il tutto per n. 2 note e quindi per un totale pari ad € 70,00;

- annotazioni per restrizione dei beni su ipoteca giudiziale (formalità n. 329/2014) - € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, il tutto per un totale pari ad € 294,00.

- annotazioni per cancellazione di n. 2 pignoramenti immobiliari (formalità n. 10094/2014 e 3377/2016) - € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, il tutto per n. 2 note e quindi per un totale pari ad € 588,00.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad **€ 952,00**.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni da apportare al valore finale di stima sopra riportato, il valore a base d'asta proposto per il lotto n. 1 è pari ad € 119.456,00 e dunque, in cifra tonda, € 119.500,00 (diconsi euro centodiciannovemilacinquecento/00 centesimi).

Lotto 2

- Diritti pari all'intero della piena proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Teramo, Via Vecchia n. 9, piano primo e secondo sottotetto. L'appartamento è composto da soggiorno/sala da pranzo, cucina, 1 camera da letto e w.c. al piano primo per una superficie lora di mq. 75,40 ca,



oltre a terrazze su due lati per una superficie di mq 44,10 e da 3 locali usabili quali camera da letto ed un locale usabile quale bagno al piano secondo sottotetto, oltre a scala di collegamento interna col piano sottostante per una superficie lora di mq. 75,40 ca.; il bene confina in giro a mezzo distacco con strada pubblica (Via Vecchia), B.C.N.C. P.lla 462 sub 25 e, a mezzo distacchi, con proprietà *****OMISSIS***** e con proprietà *****OMISSIS*****, salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Foglio 70, particella 201, sub. 7, graffata alla particella 462 sub 48, Cat. A/2 di classe 1^, vani 5, Rendita € 464,81,

L'immobile viene posto in vendita per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: **€ 223.063,50.**

Il sottostante prospetto ha determinato i valori di stima sopra esposti:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Teramo (TE) - Via Vecchia n. 9	135,19 mq	1.650,00 €/mq	€ 223.063,50	100,00	€ 223.063,50
Valore di stima:					€ 223.063,50

Valore di stima lotto n. 2: **€ 223.063,50**

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima lotto n. 2: € 178.450,80

Ai fini della determinazione del valore commerciale del lotto in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà dei beni, la loro ubicazione, il loro grado di finitura e di manutenzione, la loro consistenza, l'effettiva commerciabilità dei beni in relazione al loro stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all'attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale, la circostanza che il Comune di Teramo rientra all'interno del cratere individuato a seguito degli ultimi eventi sismici dell'Anno 2016/2017 e che da quel momento i valori immobiliari hanno subito una inevitabile contrazione.

Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente.

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni immobili pignorati, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed at-



tuali degli stessi.

Ai beni in questione, dunque, può essere assegnato un valore di mercato pari ad € 1.650,00 il metro quadrato di superficie commerciale.

Il valore complessivo del bene in procedura proposto per la vendita con il lotto n. 2, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 20% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale sono così riassumibili:

- annotazioni per restrizione dei beni su n. 2 ipoteche volontarie (formalità n. 3074/2009 e 3336/2010) - € 0 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 0 per imposta di bollo ed € 35,00 per

tassa ipotecaria, il tutto per n. 2 note e quindi per un totale pari ad € 70,00;

- annotazione per restrizione dei beni su domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione (formalità n. 8796/2013) - € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per

tassa ipotecaria, il tutto per n. 2 note e quindi per un totale pari ad € 294,00.
- annotazioni per cancellazione di n. 2 pignoramenti immobiliari (formalità n. 10094/2014 e 5176/2017) - € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per

tassa ipotecaria, il tutto per n. 2 note e quindi per un totale pari ad € 588,00. Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad **€ 952,00**.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni da apportare al valore finale di stima sopra riportato, il valore a base d'asta proposto per il lotto n. 2 è pari ad € 177.498,80 e dunque, in cifra tonda, € 177.500,00 (diconsi euro centosettanta-settemilacinquecento /00 centesimi).

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.

Giulianova, li 03/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geometra Marcello Stampatori



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marcello Stampatori".



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Diritti pari all'intero della piena proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Teramo, Via G. A. Campano n. 2, piano primo interno 2. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e ripostiglio, il tutto per una superficie commerciale lorda di mq. 103,80; il bene confina con proprietà *****OMISSIS*****, proprietà *****OMISSIS*****, vano scala condominiale e con B.C.N.C area esterna, salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Foglio 63, particella 4, sub. 12, Cat. A/2 di classe 1[^], vani 5, Rendita € 464,81.

L'immobile viene posto in vendita per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1).

Valore di stima del bene a base d'asta: **€ 119.500,00.**

LOTTO 2

- Diritti pari all'intero della piena proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Teramo, Via Vecchia n. 9, piano primo e secondo sottotetto. L'appartamento è composto da soggiorno/sala da pranzo, cucina, 1 camera da letto e w.c. al piano primo per una superficie lora di mq. 75,40 ca, oltre a terrazze su due lati per una superficie di mq 44,10 e da 3 locali usabili quali camera da letto ed un locale usabile quale bagno al piano secondo sottotetto, oltre a scala di collegamento interna col piano sottostante per una superficie lora di mq. 75,40 ca.; il bene confina in giro a mezzo distacco con strada pubblica (Via Vecchia), B.C.N.C. P.lla 462 sub 25 e, a mezzo distacchi, con proprietà *****OMISSIS***** e con proprietà *****OMISSIS*****, salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Teramo al Foglio 70, particella 201, sub. 7, graffata alla particella 462 sub 48, Cat. A/2 di classe 1[^], vani 5, Rendita € 464,81,

L'immobile viene posto in vendita per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: **€ 177.500,00.**



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 394/2014 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Via Maestri del Lavoro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 4, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	103,80 mq
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione posto al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato di n. quattro piani fuori terra con destinazione principale residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Via Vecchia n. 9		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 201, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 462 sub 48	Superficie	127,65 mq
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione posto al piano primo e secondo sottotetto di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

LOTTO 1 - BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO - VIA G.A. CAMPANO N. 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritta a Teramo il 07/04/2009
Reg. gen. 6125 - Reg. part. 1326
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 360.000,00
A favore di *****OMISSIS*****
Contro *****OMISSIS*****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Pietro Di Marco
Data: 02/04/2009
N° repertorio: 26382/7733
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Teramo il 17/10/2012
Reg. gen. 14459 - Reg. part. 1854
Quota: 1/1 della piena proprietà quale terzo datore d'ipoteca
Importo: € 40.000,00
A favore di *****OMISSIS*****
Contro *****OMISSIS***** (terzo datore di ipoteca)
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Giovanni Battista Bracone
Data: 11/10/2012
N° repertorio: 125517/38542
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/03/2014
Reg. gen. 2951 - Reg. part. 329
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 11.867,27
A favore dei Signori *****OMISSIS***** e *****OMISSIS*****
Contro *****OMISSIS*****
Formalità a carico dell'acquirente
Data: 16/08/2013 Tribunale di teramo
N° repertorio: 10484/2013

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 12/11/2014
Reg. gen. 13403 - Reg. part. 10094
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di *****OMISSIS*****
Contro *****OMISSIS*****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 15/04/2016



Reg. gen. 4907 - Reg. part. 3377
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di *****OMISSIS*****
Contro *****OMISSIS*****
Formalità a carico dell'acquirente

LOTTO 2 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VECCHIA N. 9

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Teramo il 28/07/2009
Reg. gen. 12861 - Reg. part. 3074
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di *****OMISSIS*****
Contro *****OMISSIS*****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Giannella
Data: 27/07/2009
N° repertorio: 42895

Ipoteca volontaria derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Teramo il 16/07/2010
Reg. gen. 12179 - Reg. part. 3336
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di *****OMISSIS*****
Contro *****OMISSIS*****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio Giannella
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 43612

Annotazioni

- **Annotazione a trascrizione per inefficacia totale**
Trascritta a Teramo il 06/07/2016
Reg. Gen. 9195 – Reg. Part. 1519
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1550 Reg., Part. Del 27/01/2012 (Atto tra vivi – Donazione accettata)
A favore di *****OMISSIS***** (come nella formalità originaria)
A favore di *****OMISSIS***** (come nella formalità originaria)
Contro *****OMISSIS***** (come nella formalità originaria)
Sezione D – Ulteriori informazioni: *La presente annotazione per far risultare che il Tribunale di Teramo ha dichiarato inefficace nei confronti della Soc. *****OMISSIS***** l'atto di donazione per Notar Eugenio*



Giannella del 29/12/2011 Rep 44774/13781 trascritto a Teramo in data 27/01/2012 al n. 1550 del registro particolare trascrizioni.

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Teramo il 18/09/2013

Reg. gen. 11769 - Reg. part. 8796

Quota: 1/1 della piena proprietà

A favore di *****OMISSIS*****

Contro *****OMISSIS***** e *****OMISSIS*****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 12/11/2014

Reg. gen. 13403 - Reg. part. 10094

Quota: 1/1 della piena proprietà

A favore di *****OMISSIS*****

Contro: *****OMISSIS***** per il diritto di usufrutto e *****OMISSIS***** per i diritti dell'intera nuda proprietà

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 26/06/2017

Reg. Gen. 7914 - Reg. part. 5176

Quota: 1/1

A favore di *****OMISSIS*****

Contro: *****OMISSIS***** per il diritto di usufrutto e *****OMISSIS***** per i diritti dell'intera nuda proprietà

Formalità a carico dell'acquirente

