

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Campanelli Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14

INCARICO

All'udienza del 08/09/2017, il sottoscritto Ing. Campanelli Giuseppe, con studio in Frazione Cusciano, 73 - 64046 - Montorio al Vomano (TE), email studiocampanelli@cgengineeringsrl.it, PEC giuseppe.campanelli@ingte.it, Tel. 0861 221 230, Fax 0861 221 230, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Controguerra (TE) - CONTRADA PAZZANO, N.10 (riportato il n. 258)

DESCRIZIONE

Nell'Atto di Pignoramento, Trascritto a Teramo il 27/6/2017 al Reg. Part. n. 5211 e Reg. Gen. n. 7966, viene così riportato:

- La Cassa di Risparmio di Loreto Spa, intende a sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione l'immobile qui di seguito descritto di cui il signore **** Omissis **** è proprietario per l'intera quota: "abitazione in villino sita in Controguerra (TE), Contrada Pazzano distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 25, Particella 391, sub. 3, categoria A/7, vani 9,5, piani T-1;

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/12/2017.

Custode delle chiavi: Ing. Giuseppe Campanelli

L'esecutato non è stato collaborativo.

Il sottoscritto

- In data 09.10.2017 inviava due raccomandate all'esecutato, per la convocazione del Primo Sopralluogo: la prima, la nr. 05254049541-7 inviata in contrada Pazzano Controguerra, rispedita al mittente in quanto irreperibile; la seconda, la nr. 052540049540-6 inviata in via 1° Maggio, n.5 Sirolo, ed è stata ricevuta;

- In data 21.10.2017 si recava presso i beni oggetto di esecuzione, trovando l'immobile in uno stato di abbandono e non era presente l'esecutato.

Successivamente sono intercorse delle comunicazioni verbali con l'esecutato ma non riuscendo a trovare un accordo per un'eventuale sopralluogo in data 29.11.2017 inviava istanza al GE.

- In data 01.12.2017, il GE autorizzava di avvalersi della forza pubblica per effettuare l'accesso;

- In data 09.12.2017 inviava PEC al Comando dei Carabinieri di Corropoli, fissando la data del sopralluogo per il giorno 14.12.2017;

- In data 14.12.2017 effettuava il sopralluogo coadiuvato dalla pattuglia dei Carabinieri, come meglio specificato nel verbale di sopralluogo in allegato;

- Successivamente sono intercorse comunicazioni con il G.E. inerenti alla presenza della Servitù di Passaggio, in cui il G.E. invitava il sottoscritto nel verificare;

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Controguerra (TE) - CONTRADA PAZZANO, N.10 (riportato il n. 258)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Nel biglietto di Cancelleria sono stati correttamente indicati i nomi degli esecutati, destinatari della comunicazione del decreto di fissazione della prima udienza di comparizione ex art. 569 c.p.c. per l'autorizzazione alla vendita.

Nel fascicolo di Cancelleria sono stati riscontrati i seguenti documenti prodotti dal creditore procedente:

Istanza di Vendita redatta in data 05.07.2017;

Certificato Notarile, ai sensi dell' art.567 cpc come sostituito dall'art 1 della L. n.302 del 3 agosto 1998, redatto dal Notaio MARIA PANTALONE BALICE di Alba Adriatica , redatto in data 21.07.2017;

Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. redatto il 30.08.2017

Esiste corrispondenza di nominativo nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento, nel Certificato Notarile.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Sono stati richiesti al Comune di Sirolo (AN) i seguenti documenti:

- Stato di Famiglia, certificato di residenza, e Estratto di Matrimonio

Dal Comune di Sirolo risulta che;

Il signore **** Omissis **** è residente in Viale I Maggio n.5 di detto Comune dal 29/09/2003, è risulta, rispetto lo stato civile, LIBERO;

CONFINI

La Particella 391 del Fg. 25 del Comune di Controguerra risulta essere interclusa nella Particella 428 del medesimo Foglio del Catasto Terreni.

Confini:

- A Nord, A Sud, ad Est e ad Ovest: confina con Fg. 25 P.lla 428 , di Proprieta' **** Omissis **** con sede in Controguerra ;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Unità Ricettiva)	114,85 mq	151,90 mq	1,00	151,90 mq	2,85 m	T
Porticato	0,00 mq	63,10 mq	0,25	15,78 mq	0,00 m	T
Abitazione (Unità Abitativa)	121,25 mq	151,90 mq	1,00	151,90 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				319,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				319,58 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Attualmente il bene è libero da persone, il sottoscritto dopo aver effettuato l'accesso forzoso ne detiene le chiavi di accesso;

Nota:

Catastalmente si riscontrano delle difformità:

Piano Terra:

Sembrerebbe che al piano terra veniva esercitata un'attività ricettiva (quale agriturismo), il porticato situato nella Zona Nord Ovest, è stato tamponato come da planimetria in allegato, distinto con il nome SALA 3.Sembrerebbe che parte del porticato e del forno occupano la particella 428 del Fg. 15, pertanto ne si obbliga la demolizione / o il ripristino delle condizioni iniziali e non vengono inseriti nel conteggio delle superficie.

Le Altezze:

Catastalmente H: 3,00m - Stato di Fatto H: 2,85m;

Piano Primo:

Risulta essere più ampio il locale soggiorno a discapito del locale cucina individuato a nord.

Le Altezze

H colmo 3,70m H bordo: 2,20m Stato di Fatto H: 3,85m sopra trave ed H: 3,70m sotto trave H bordo 2,20m;

Inoltre nel conteggio non vengono considerate l'area esterna di pertinenza e il ciosco in muratura su di esso realizzato, il quale non risulta assentito dagli uffici comunali;

Anche se il bene è comodamente divisibile visto che i locali del piano terra e del piano primo hanno ingressi separati ne si consiglia la vendita del bene in un unico lotto;

Nel caso in cui si decidesse di vendere separatamente gl'immobili occorrerebbe presentare all'agenzia dell' Entrate, ex Territorio, la variazione catastale, attualmente sono in un'unica scheda appartenenti al subalterno 3;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2002 al 23/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 265,20
Dal 07/03/2002 al 23/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 48,81
Dal 23/06/2005 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 45 mq Rendita € 48,81
Dal 23/06/2005 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 265,20
Dal 23/02/2007 al 03/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 265,20
Dal 23/02/2007 al 03/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 45 mq Rendita € 48,81
Dal 03/04/2007 al 19/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 vani Rendita € 785,01
Dal 19/03/2009 al 17/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 313 mq Rendita € 785,01 Piano T-1

NOTA:

Fino al 12/02/2002 i beni erano intestati al sign.re **** Omissis **** e alla signora **** Omissis ****;

Sono stati variati o soppressi i seguenti beni: Fg. 25 P.lle 380-381-382-384-388;

Con Variazione del 03/04/2007 protocollo n. TE0109984 ub atti del 03/04/2007 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.3493.1/2007), vengono sopresse i subb. 1 e 2 dl Fg. 25 P.la 391 e viene generato il sub. 3 del medesimo foglio e particella;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	391	3		A7	2	9,5 vani	313mq	785,01	T-1		

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di esecuzione, si trova in uno stato di abbandono nel complesso lo stato di manutenzione è sufficiente, si riscontrano delle zone di umidità, infiltrazione di acqua dal tetto nei locali al piano primo e lesioni sulle murature.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale : insufficiente, isolato.
- 2) collegamenti stradali : insufficienti, strada Corropoli- Controguerra via Accattapanè.
- 3) condizioni climatiche : collinare.
- 4) servizi sociali e commerciali : discreto, nelle vicinanze del tessuto urbano risultano presenti numerose attività commerciali e servizi comunali.

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità: Insufficiente, nello stato di fatto si riscontra una servitù.
- 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi.
- 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma, utenze staccate.
- 4) Grado di rifinitura : Piano Terra Discreto, Scarso Piano Primo
- 5) Stato di manutenzione : Piano Terra Discreto, Scarso Piano Primo
- 6) Esposizione : Discreta.
- 7) Salubrità : Sufficiente.

8) Panoramica : Sufficiente, inserita a valle di una zona collinare,

Il tutto meglio evidenziato nella relazione fotografica;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si fa presente che l'immobile risulta essere intercluso nella particella 428 del Fg. 25 del Comune di Controguerra. Per accedervi è presente una stradina con impianto di illuminazione che attraversa la particella 428 del Fg. 25; Sono stati effettuati più controlli presso la Conservatoria dei Registri della Provincia di Teramo per accertare la sussistenza della servitù di passaggio, sembrerebbe non sia stata mai trascritta una servitù di passaggio.

Sono stati effettuati controlli sia sulla Particella 428 del Fg. 25 e sia sulla Particella 390 del medesimo foglio. Su quest'ultima risulta trascritta il 31/01/2007 ai nn. 2036 1404 rispettivamente ai Reg. Gen. e Part., una servitù di elettrodotto a favore di **** Omissis ****, contro la società **** Omissis ****;

Controlli effettuati, presso la Conservatoria dei Registri di Teramo:

- In data 16.01.2018 Comune di Controguerra Fg. 25 P.lla 428 fino al 02/03/1987, non risulta esserci la trascrizione della servitù;

- In data 16.01.2018 Comune di Controguerra Fg. 25 P.lla 390 fino al 02/03/1987, risulta essere trascritta la servitù di elettrodotto, di cui sopra, ed altre Trascrizioni di Compravendita in cui non è riportata nessuna servitù;

- In data 09.01.2018 Comune di Controguerra Fg. 25 P.lla 391 sub. 1, fino al 02/03/1987, non risulta esserci la trascrizione della servitù;

- In data 09.01.2018 Comune di Controguerra **** Omissis ****; fino al 02/03/1987, non risulta esserci la trascrizione della servitù;

Inoltre sono stati effettuati controlli nei cataloghi vecchi e nuovi presenti nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo, del nominativo, **** Omissis ****, dal 1931 al 1973 risultano a Favore e Contro molti atti, di questi sono stati visionati : 1) Reg. Part. 288/1959; Reg. Part. 6523/60; Reg. Part.11413/63 e Reg. Part. 1760/71. Nella ricerca effettuata pare che non sia stata trascritta nessuna servitù di passaggio. (vedasi Elenco Atti Controllati);

Per porre il bene in vendita occorrerebbe formalizzare la trascrizione della Servitù di Passaggio, andrebbero coinvolte le seguenti proprietà:

- Fg. 25 P.lla 428 Intestata alla **** Omissis ****;

- FG. 25 P.LLA 411 Intestata a **** Omissis ****;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del bene in esame sono le seguenti:

- Esposizione: L'accesso alla corte interna è situata sul lato sud. Le porte d'ingresso ai locali si trovano sul lato sud.;

- Altezza interna utile:

Le Altezze:

Piano Terra

Catastalmente H: 3,00m - Stato di Progetto H. 2,85m - Stato di Fatto H: 2,85m;

Piano Primo:

Catastalmente e di Progetto H colmo 3,70m H bordo: 2,20m Stato di Fatto H: 3,85m sopra trave ed H: 3,70m sotto trave H bordo 2,20m;

- Strutture Portante: in Muratura, in parte rinforzato con struttura in acciaio, trave e pilastri, solaio in putrelle e tavelloni, solaio di copertura con travi principali e secondari in legno e tavelloni;

- Pareti esterne: Muratura;

- Pavimentazione interna: Per la maggior parte dello stabile è in cotto;

- Rivestimenti bagno e sanitari in ceramica e sanitari in vetrochina;

- Infissi esterni: Piano Terra infissi in legno con doppio vetro, Piano Primo gl'infissi da sostituire mancanti di vetro;

- Porte interne in legno;

- Impianti Tecnologici, idrico, termico, elettrico presenti, da verificare/revisionare in stato di degrado, non verificati se a norma e/o funzionanti;

- I locali al piano primo si trovano in uno stato di degrado;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone e cose nel piano primo sono presenti dei beni mobili di scarso valore, fatiscenti; Il sottoscritto detiene le chiavi di accesso a seguito dell'accesso forzoso;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/2002 al 23/06/2005	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI BATTISTA BRACONE	07/03/2002	103416	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI DI TERAMO	04/04/2002	4910	3574
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2005 al 23/02/2007	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI BATTISTA BRACONE	23/06/2005	112708	30782
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI DI TERAMO	20/07/2005	11758	6966
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2007 al 19/03/2009	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO CONTI	23/02/2007	74494	16658
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI DI TERAMO	05/03/2007	4423	3024
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/03/2009 al 17/10/2017	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELLA DE VECCHIS	19/03/2009	231	149
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI DI TERAMO	25/03/2009	5354	3525
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- ATTO DI COMPRAVENDITA DI RETTIFICA dell'atto Reg.Part. 3574 del 04/04/2002 per notar Giovanni Battista Bracone di Teramo del 13/04/2005 rep. 112137, trascritto presso la stessa Conservatoria il 19/05/2005 ai nn. 7784 Reg. Gen. e 4613 Reg. Part.;

Al signor **** Omissis **** i terreni in Controquerra e case rurali alla contrada Pazzano, fonte Vecchia, Pignotto, Fontanella riportati alle partite 756-112, distinti al C T al Fg. 25 P.lle 64-66-69-7-1-169-68-70, e Fg. 25P.lle 56-57-58-61-62; sono pervenuti tra gli altri immobili, in virtù di denuncia di successione dell'Ufficio del Registro, trscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo l' 11/05/1951 ai nn. 7748 Reg.Gen. e 703 Reg.Part. Eredità devoluta a favore del figlio, con usufrutto in ragione di un mezzo a favore del coniuge superstite signora **** Omissis ****;

Semberebbe che manchi l'accettazione tacità di eridità relativa alla successione di cui sopra;

Al signor **** Omissis **** terreni in Controquerra e case rurali alla contrada Pazzano riportati al Paragr. 5 dell' atto e alla partite 708, distinti al C T al Fg. 25 P.lle 56-57-58-61-62-64-66-69-71-77-68-70-169 ha 18.51.50, sono pervenuti tra gli altri immobili in virtù della di divisione a seguito della morte del signore **** Omissis ****, atto a Rogito del notaio Ferdinando Guidobaldi trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Teramo al Reg. Part. 1949 del 03/04/1933. La signora **** Omissis **** si riserva l'usufrutto.

Con la riunione di usufrutto, trascritta a Teramo il 09/05/1935 al Reg. Part. 2242 a seguito della morte della signora **** Omissis ****, il signore **** Omissis **** acquisisce i diritti della piena proprietà dei beni riportati nella partita 708;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 01/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TERAMO il 20/07/2009
Reg. gen. 12099 - Reg. part. 2844
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 280.000,00
Percentuale interessi: 5,64 %
Rogante: NOTAIO DE VECCHIS RAFFAELLA
Data: 06/07/2009
N° repertorio: 390
N° raccolta: 261
Note: NOTA: La seguente iscrizione è riferita al bene sito nel Comune di Controguerra distinto al NCEU di detto Comune al Fg. 25 P.lla 391 sub. 3;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 30/04/2014
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 556
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 44.592,43
Spese: € 1.352,00
Note: NOTA: Il bene è riportato nella Sezione B, è distinto nel NCEU del Comune di Controguerra al Fg. 25 P.lla 391 sub. 3; Nella sezione D viene così riportato: Oltre la somma di euro 44.592,43 stato altresì ingiunto il pagamento degli interessi bancari convenzionali dall'1.1.2014 al tasso annuo del 9,35%, e comunque entro i limiti della legge 108/2006 art.2;
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a TERAMO il 07/06/2016
Reg. gen. 7730 - Reg. part. 1141
Quota: 1/1
Importo: € 1.151.045,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 575.522,58
Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA
Data: 06/06/2016
N° repertorio: 1022
N° raccolta: 316
Note: NOTA: Il bene, riportato nella Sezione B, è distinto nel NCEU del Comune di Controguerra al Fg. 25 P.lla 391 sub. 3;

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA**
Trascritto a TERAMO il 04/04/2002
Reg. gen. 4910 - Reg. part. 3574
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: NOTA: I beni sono riportati nella Sezione B, sono distinti nel CT del Comune di Controguerra al Fg. 25 P.lle 390 - 391 sub. 1-2;
- **ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA**
Trascritto a TERAMO il 19/05/2005
Reg. gen. 7784 - Reg. part. 4613
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: NOTA: I beni sono riportati nella Sezione B, sono distinti nel NCEU del Comune di Controguerra al Fg. 25 P.lla 391 subb. 1-2, Fg. 25 P.lla 390; Nella Sezione D: Le parti, hanno dichiarato di voler rettificare, come hanno rettificato, l'atto di compravendita a Ministero del notaio sottoscritto in data 07 marzo 2002 al n. 409 serie IV, quivi trascritto il 4 aprile 2002 al n. 3574, etc.....;
- **ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA**
Trascritto a TERAMO il 20/07/2005
Reg. gen. 11758 - Reg. part. 6966
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: NOTA: I beni sono riportati nella Sezione B, sono distinti nel NCEU e nel CT del Comune di Controguerra al Fg. 25 P.lla 391 subb. 1-2 e Fg.25 P.lla 390 ;
- **ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA**
Trascritto a TERAMO il 05/03/2007
Reg. gen. 4423 - Reg. part. 3024
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: NOTA: I beni sono riportati nella Sezione B, sono distinti nel NCEU e nel CT del Comune di Controguerra al Fg. 25 P.lla 391 subb. 1-2 e Fg. 25 P.lla 390;
- **ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA**
Trascritto a TERAMO il 25/03/2009
Reg. gen. 5354 - Reg. part. 3525
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: NOTA: Si fa presente che il bene interessato è l'immobile sito in Controguerra distinto al NCEU di detto Comune al Fg. 25 P.lla 391 sub.3;

- **ATTO TRA VIVI - 100 PRELIMINARE DI VENDITA PER AUTENTICA**

Trascritto a TERAMO il 31/01/2014

Reg. gen. 1192 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: NOTA: Nella sezione D viene così riportato, Il signor **** Omissis ****, promette di vendere alla signora **** Omissis **** che promette di acquistare, anche disgiuntamente, per se e/o persona o persone fisiche o giuridiche che si riserva di nominare al momento delle stipulazioni dei pubblici atti di compravendita, e comunque entro e non oltre il 31 Gennaio 2017. l'immobile di sua proprietà' descritto al quadro B. Bene sito nel Comune di Controguerra distinti nel NCEU al Fg. 25 P.la 391 sub.3;

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 27/06/2017

Reg. gen. 7966 - Reg. part. 5211

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: NOTA: Il bene,riportato nella Sezione B, è distinto nel NCEU del Comune di Controguerra al Fg. 25 P.la 391 sub. 3;

Si fa presente che sono stati necessari effettuare più ingressi presso la Conservatoria.

NORMATIVA URBANISTICA

Effettuando il controllo sul SIT presente nella pagina WEB del Comune di Controguerra, si evince che rispetto il bene distinto al Fg. 25 P.la 391 ricade nella zona normata dall'ART. 21 A-N.T.A Zona Agricola del PRE di detto Comune;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come si evince anche nell'Atto di acquisto del 2009 Reg. Part. n. 3525, le opere di realizzazione dell'immobile oggetto di esecuzione risalgono a prima del 1 Settembre del 1967.

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del Comune di Controguerra, per l'immobile oggetto di esecuzione è stata rilasciata :

- DIA n.04/2007 prot. 215 del 11.01.2007 , presentata dal Signore **** Omissis ****, nato a Montorio il 14.12.1960 nella qualità di Amministratore unico e legale della Ditta **** Omissis ****, per Cambio di destinazione d'uso da stalla a sala e servizi igienici:

- In data 24.04.2007 è stata rilasciata per i locali al piano terra il certificato di agibilità parziale;

Gl'impianti da verificare e normalizzare non verificati se funzionanti;

NOTA

Rispetto al progetto presentato in Comune si riscontrano le seguenti difformità:

Piano Terra:

Sembrirebbe che al piano terra veniva esercitata un'attività ricettiva (quale agriturismo), il porticato situato nella Zona Nord Ovest, è stato tamponato come da planimetria in allegato, distinto con il nome

SALA 3. Parte di questo locale e del forno occupano la particella 428 del Fg. 15, pertanto da demolire da ripristinare le condizioni iniziali;

Le Altezze:

da Progetto H: 2,85m - Stato di Fatto H: 2,85m;

Piano Primo:

Risulta essere più ampio il locale soggiorno a discapito del locale cucina(camera) individuato a nord.

Le Altezze

H colmo 3,70m H bordo: 2,20m Stato di Fatto H: 3,85m sopra trave ed H: 3,70m sotto trave H bordo 2,20m;

Le difformità potrebbero essere sanate rispetto all'art.36 D.P.R. 380/2001,e/o condonabili rispetto all'art.40 comma 6 della legge 47/1985, da verificare con gli enti preposti, se le difformità rientrano nei limiti di tolleranza stabilito dalla L.R. 23/2004 art. 19 bis, e art.34 del DPR 380/2001 e succ. Legge 106 del 2011, oltre la doppia conformità al Genio Civile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è soggetto a vincoli od oneri condominiali;

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Controguerra (TE) - CONTRADA PAZZANO, N.10 (riportato il n. 258)

Nell'Atto di Pignoramento, Trascritto a Teramo il 27/6/2017 al Reg. Part. n. 5211 e Reg. Gen. n. 7966, viene così riportato: - La Cassa di Risparmio di Loreto Spa, intende a sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione l'immobile qui di seguito descritto di cui il signore **** Omissis **** è proprietario per l'intera quota: " abitazione in villino sita in Controguerra (TE), Contrada Pazzano distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 25, Particella 391, sub. 3, categoria A/7, vani 9,5, piani T-1;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 391, Sub. 3, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 164.583,70

Il Valore minimo di mercato nella zona è di 515,00€,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Controguerra (TE) - CONTRADA PAZZANO, N.10 (riportato il n. 258)	319,58 mq	515,00 €/mq	€ 164.583,70	100,00	€ 164.583,70
				Valore di stima:	€ 164.583,70

Valore di stima: € 164.583,70

Deprezzamento del 25,50 %

Valore finale di stima: € 122.614,86

Arrotondamento a € 122.500,00

- Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita viene così decurtato:

- In considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, si considera un abbattimento complessivo pari al 10% circa rispetto al valore relativo ad una libera contrattazione di mercato;

- Per poter porre in vendita l'immobile occorre che venga formalizzata la trascrizione della servitù di passaggio, inoltre andrebbe effettuata la regolarizzazione catastale e sanare le eventuali difformità. Pertanto per le spese oltre agli oneri di urbanizzazione e costruzione da accordare con gli uffici competenti oltre alle spese tecniche oltre le spese non prevedibili in questa fase per la cancellazione ipotecarie, oltre circa 3/5% oneri spettanti al Delegato alla Vendita, se dovuti ed infine Tassa di Registro, altro se non previsto, si effettua un ulteriore abbattimento del 15,5%;

RIEPILOGO

Rispetto all' Ordinanza Emessa dal G. E. in data 09,04,2018

1) Valore Commerciale del Lotto Unico : € 164.583,70

2) Valore Deprezzato: € 122.614,86 - Arrotondamento a € 122.500,00

3) Diritti Pignorati: Piena Proprietà;

4) Stato Occupazionale: Libero da Persone e da cose al Piano Terra, al Piano Primo sono presenti mobili di poco valore, come riportato nella relazione fotografica;

5) FONDO INTERCLUSO, dopo aver effettuato il controllo presso la Conservatoria dei Registri di Teramo non è stata individuata la trascrizione della Servitù di Passaggio presente nello stato di fatto dei luoghi;

6) Trascrizioni non in continuità: il PRIMO ATTO anteriore al Ventennio risulta essere una Successione, e non è presente l' accettazione tacita. Nella ricerca è stato individuato un' atto di divisione del 1933:

Al signor **** Omissis **** i terreni in Controquerra e case rurali alla contrada Pazzano, fonte Vecchia, Pignotto, Fontanella riportati alle partite 756-112, distinti al C T al Fg. 25 P.lle 64-66-69-7-1-169-68-70, e Fg. 25P.lle 56-57-58-61-62; sono pervenuti tra gli altri immobili, in virtù di denuncia di successione dell'Ufficio del Registro, trscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo l' 11/05/1951 ai nn. 7748 Reg.Gen. e 703 Reg.Part. Eredità devoluta a favore del figlio, con usufrutto in ragione di un mezzo a favore del coniuge superstite signora **** Omissis ****;

Sembrebbe che manchi l'accettazione tacità di eridità relativa alla successione di cui sopra;

Al signor **** Omissis **** terreni in Controquerra e case rurali alla contrada Pazzano riportati al Paragr. 5 dell' atto e alla partite 708, distinti al C T al Fg. 25 P.lle 56-57-58-61-62-64-66-69-71-77-68-70-169 ha 18.51.50, sono pervenuti tra gli altri immobili in virtù della di divisione a seguito della morte del signore **** Omissis ****, atto a Rogito del notaio Ferdinando Guidobaldi trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Teramo al Reg. Part. 1949 del 03/04/1933. La signora **** Omissis **** si riserva l'usufrutto.

Con la riunione di usufrutto, trascritta a Teramo il 09/05/1935 al Reg. Part. 2242 a seguito della morte della signora **** Omissis ****, il signore **** Omissis **** acquisisce i diritti della piena proprietà dei beni riportati nella partita 708; ;

7) Formalità Pregiudizievole:

Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da 0168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a TERAMO il 20/07/2009 Reg. gen. 12099 - Reg. Part. 2844 Quota: 1/1

Importo: € 560.000,00 - A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.- Contro ****Omissis****
Capitale: € 280.000,00 Percentuale interessi: 5,64 % Rogante: NOTAIO DE VECCHIS RAFFAELLA Data:
06/07/2009 N° repertorio: 390 N° raccolta: 261

Note: NOTA: La seguente iscrizione è riferita al bene sito nel Comune di Controguerra distinto al NCEU di detto Comune al Fg. 25 P.la 391 sub. 3;

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a TERAMO il 30/04/2014 Reg. gen. 4594 - Reg. Part. 556 Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00A favore di CARILO-CASSA DI RISPARMIO DI LORETO SPA - Contro ****Omissis**** Capitale: € 44.592,43 Spese: € 1.352,00

Note: NOTA: Il bene è riportato nella Sezione B, è distinto nel NCEU del Comune di Controguerra al Fig. 25 P.lla 391 sub. 3; Nella sezione D viene così riportato: Oltre la somma di euro 44.592,43 stato altresì ingiunto il pagamento degli interessi bancari convenzionali dall'1.1.2014 al tasso annuo del 9,35%, e comunque entro i limiti della legge 108/2006 art.2;

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Iscritto a TERAMO il 07/06/2016 Reg. gen. 7730 - Reg. Part. 1141 Quota: 1/1 Importo: € 1.151.045,76 A favore di EQUITALIA CENTRO SPA Contro ****Omissis**** Capitale: € 575.522,58 Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA Data: 06/06/2016 N° repertorio: 1022 N° raccolta: 316

Note: NOTA: Il bene, riportato nella Sezione B, è distinto nel NCEU del Comune di Controguerra al Fig. 25 P.lla 391 sub. 3;

Trascrizioni:

ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA

Trascritto a TERAMO il 04/04/2002 Reg. gen. 4910 - Reg. Part. 3574 Quota: 1/1

A favore di ****Omissis**** Contro ****Omissis****

Note: NOTA: I beni sono riportati nella Sezione B, sono distinti nel CT del Comune di Controguerra al Fig. 25 P.lla 390 - 391 sub. 1-2;

ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA

Trascritto a TERAMO il 19/05/2005 Reg. gen. 7784 - Reg. Part. 4613 Quota: 1/1

A favore di ****Omissis**** Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Note: NOTA: I beni sono riportati nella Sezione B, sono distinti nel NCEU del Comune di Controguerra al Fig. 25 P.lla 391 subb. 1-2, Fig. 25 P.lla 390; Nella Sezione D: Le parti, hanno dichiarato di voler rettificare, come hanno rettificato, l'atto di compravendita a Ministero del notaio sottoscritto in data 07 marzo 2002 al n. 409 serie IV, quivi trascritto il 4 aprile 2002 al n. 3574, etc.....;

ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA

Trascritto a TERAMO il 20/07/2005 Reg. gen. 11758 - Reg. Part. 6966 Quota: 1/1

A favore di ****Omissis**** S.R.L. Contro ****Omissis****

Note: NOTA: I beni sono riportati nella Sezione B, sono distinti nel NCEU e nel CT del Comune di Controguerra al Fig. 25 P.lla 391 subb. 1-2 e Fig.25 P.lla 390 ;

ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA

Trascritto a TERAMO il 05/03/2007 Reg. gen. 4423 - Reg. Part. 3024 Quota: 1/1

A favore di ****Omissis****S.R.L. Contro ****Omissis**** S.R.L.

Note: NOTA: I beni sono riportati nella Sezione B, sono distinti nel NCEU e nel CT del Comune di Controguerra al Fg. 25 P.lla 391 subb. 1-2 e Fg. 25 P.la 390;

ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA

Trascritto a TERAMO il 25/03/2009 Reg. gen. 5354 - Reg. Part. 3525 Quota: 1/1

A favore di ****Omissis**** Contro ****Omissis****

Note: NOTA: Si fa presente che il bene interessato è l'immobile sito in Controguerra distinto al NCEU di detto Comune al Fg. 25 P.la 391 sub.3;

ATTO TRA VIVI - 100 PRELIMINARE DI VENDITA PER AUTENTICA

Trascritto a TERAMO il 31/01/2014 Reg. gen. 1192 - Reg. Part. 943 Quota: 1/1

A favore di ****Omissis**** Contro ****Omissis****

Note: NOTA: Nella sezione D viene così riportato, Il signor ****Omissis****, promette di vendere alla signora ****Omissis**** che promette di acquistare, anche disgiuntamente, per se e/o persona o persone fisiche o giuridiche che si riserva di nominare al momento delle stipulazioni dei pubblici atti di compravendita, e comunque entro e non oltre il 31 Gennaio 2017. l'immobile di sua proprietà descritto al quadro B. Bene sito nel Comune di Controguerra distinti nel NCEU al Fg. 25 P.la 391 sub.3;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 27/06/2017

Reg. gen. 7966 - Reg. Part. 5211 Quota: 1/1

A favore di CARILO-CASSA DI RISPARMIO DI LORETO SPA Contro ****Omissis****

Note: NOTA: Il bene,riportato nella Sezione B, è distinto nel NCEU del Comune di Controguerra al Fg. 25 P.la 391 sub. 3;

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.

Montorio al Vomano, li

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Campanelli Giuseppe