

N.R.G.E. 258/2015

TRIBUNALE DI TERAMO

Rito: Esecuzione Immobiliare post L. 80

GIUDICE: Dott. Marco Procaccini

Debitore Esecutato:

.....

Creditore procedente:

.....
.....

PERIZIA ESTIMATIVA

L'esperto Stimatore
Dott. Ing. Marco Italiani



INDICE

	<i>pag</i>
<i>Premessa</i>	3
a Verifica dei documenti in atti	4
b Identificazione del bene oggetto di pignoramento	4
c Formalità pregiudizievoli	12
d Individuazione del bene posto in vendita (con prospetto sintetico) ...	16
e Identificazione catastale	19
f Ricostruzione dei passaggi di proprietà nel ventennio	20
g Regolarità edilizia ed urbanistica	21
h Stato di possesso od occupazione dell'immobile	23
i Vincoli ed oneri gravanti sul bene pignorato	23
l Eventuale demanialità	27
m Eventuali ulteriori vincoli	27
n Spese condominiali.....	27
o Valutazione economica del bene pignorato	27



Premessa

Il sottoscritto Ing. Marco Italiani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n° 1119 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo al n°379 della categoria *Ingegneri*, è stato nominato Esperto Stimatore dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Stefania Cannavale, con provvedimento emesso in data 10 novembre 2015, nella procedura espropriativa immobiliare promossa contro...

Dopo aver accettato il mandato e giurato in data 17 marzo 2016, ha preso visione dei compiti e degli incarichi affidatigli ed ha espletato le operazioni e le ricerche resesi necessarie.

In data 31/03/2016, come da comunicazione ricevuta dalla Cancelleria del Tribunale di Teramo, aveva luogo la sostituzione del Giudice dell'Esecuzione, con la nomina del Dott. Marco Procaccini.

In data 11.09.2016, il sottoscritto inoltrava motivata istanza di proroga dei tempi di consegna della perizia, successivamente accordata dal Giudice che rimandava l'udienza al 14.02.2017.

Il sottoscritto ha quindi redatto la presente Perizia Estimativa e in data 14.01.2017 ha provveduto al suo invio alle parti.



a) Verifica dei documenti in atti

L'istanza di vendita è stata depositata telematicamente in Cancelleria dal Procuratore del Creditore Procedente in data 02/09/2015.

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale è stata depositata telematicamente in Cancelleria dal Procuratore del Creditore Procedente in data 23/10/2015, quindi entro il termine di 60 giorni, ex art. 567 comma 2 c.p.c.; il certificato delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Detto documento notarile contiene altresì la certificazione dei dati dei beni pignorati come attualmente catastalmente censiti.

b) Identificazione del bene oggetto di pignoramento

I beni (LOTTO UNICO) sottoposti a pignoramento per i diritti pari all'intero della piena proprietà sono siti nel comune di Bellante (TE) e sono distinti al N.C.E.U. al fg. 34, p.lla 300, sub 1 (categoria D/2, rendita euro 7.860,00) e sub 2 (categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita euro 592,63), ed al N.C.T. al fg. 34 p.lle 300 (ente urbano, estensione mq. 7.565,00), 117 (qualità SEMINATIVO, classe 3, estensione mq. 1.340,00, reddito dominicale euro 6,92, reddito agrario euro 5,88), 118 (qualità SEMINATIVO, classe 2, estensione mq. 2.250,00, reddito dominicale euro 15,11, reddito agrario euro 11,62), 158 (qualità SEMINATIVO, classe 3, estensione mq. 1.070,00, reddito dominicale euro 5,53, reddito agrario euro 4,70), 159 (qualità SEMINATIVO, classe 3, estensione mq. 1.120,00, reddito dominicale euro 5,78, reddito agrario euro 4,92), 200 (porzione AA: qualità SEMINATIVO, classe 2, estensione mq. 600,00, reddito dominicale euro 4,03, reddito agrario euro 3,10; porzione AB: qualità PASCOLO, classe U, estensione mq. 60,00, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,02), 201 (qualità SEMINATIVO, classe 2, estensione mq. 20.490,00, reddito dominicale euro 137,57, reddito agrario euro 105,82), 203 (qualità SEMINATIVO, classe 3, estensione mq. 10.310,00, reddito dominicale euro 53,25, reddito agrario euro 45,26), 283 (qualità SEMINATIVO, classe 2, estensione mq. 1.900,00, reddito dominicale euro 12,76, reddito agrario euro 9,81), 285 (qualità SEMINATIVO, classe 2, estensione mq. 2.320,00, reddito dominicale euro 15,58, reddito agrario euro 11,98), 287



(qualità SEMINATIVO, classe 2, estensione mq. 2.095,00, reddito dominicale euro 14,07, reddito agrario euro 10,82), e fg. 42 p.lle 88 (qualità SEMINATIVO, classe 3, estensione mq. 7.940,00, reddito dominicale euro 41,01, reddito agrario euro 34,86) e 89 (qualità SEMINATIVO, classe 3, estensione mq. 2.520,00, reddito dominicale euro 13,01, reddito agrario euro 11,06).

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali.

Dalle visure storiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, catasto terreni e fabbricati, emerge che:

la p.lla 300 del foglio 34, oggetto di variazione grafica del 03.06.2009 (Tabella di variazione del 30.06.2009 in atti dal 30.06.2009 prot. TE0162817) è censita al catasto urbano dal 20.04.2007 (dati derivanti da Tipo mappale del 20.04.2007 in atti dal 20.04.2007 prot. TE0121938); precedentemente il bene era identificato con la particella 288 dal 26.05.2004 (dati derivanti da Tipo mappale del 26.05.2004 in atti dal 26.05.2004 prot. TE0065723); precedentemente il bene era riportato al catasto terreni ed identificato con la particella 202 fin dall'istituzione dell'impianto meccanografico, anche se ne è stata variata l'estensione a seguito di atto di aggiornamento catastale di frazionamento e fusione del 26.05.2004 (dati derivanti da Tipo mappale del 26.05.2004 in atti dal 26.05.2004 prot. TE0065723, comprendente le part.lle 282, 284, 286); i dati coincidono con quelli riportati nell'ultimo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

Il sub 1 della p.lla 300 del foglio 34, catasto urbano, cat. D/2, oggetto di variazione nel classamento del 26.10.2011 (Variazione del 26.10.2011 in atti dal 26.10.2011 prot. TE0236608) è censito dal 14.12.2010 (Variazione per divisione, ampliamento, ristrutturazione del 14.12.2010 in atti dal 14.12.2010 prot. TE0271712) e deriva dalla part. 300, in atti dal 24.04.2008 (Ampliamento del 24.04.2008 in atti dal 24.04.2008 prot. TE0087797); precedentemente il bene era identificato con la particella 288 dal 18.06.2004 (dati derivanti da Costituzione del 18.06.2004 in atti dal 18.06.2004 prot. TE0077602).

Il sub 2 della p.lla 300 del foglio 34, catasto urbano, cat. A/2, Cl. 2, Cons. 8,5 vani, è censito dal 14.12.2010 (Variazione per divisione, ampliamento, ristrutturazione del 14.12.2010 in atti dal 14.12.2010 prot. TE0271712) e deriva dalla part. 300.



La p.lla 117 del foglio 34, catasto terreni, è tal quale riportata fin dall'istituzione dell'impianto meccanografico (05.02.1985); i dati coincidono con quelli riportati nell'ultimo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

La p.lla 118 del foglio 34, catasto terreni, è così riportata fin dall'istituzione dell'impianto meccanografico (05.02.1985), ed è stata oggetto di variazione di qualità in data 12.05.2014 (Variazione in atti dal 09.12.2014 prot. TE0149768); i dati coincidono con quelli riportati nell'ultimo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

La p.lla 158 del foglio 34, catasto terreni, è tal quale riportata fin dall'istituzione dell'impianto meccanografico (05.02.1985); i dati coincidono con quelli riportati nell'ultimo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

La p.lla 159 del foglio 34, catasto terreni, è tal quale riportata fin dall'istituzione dell'impianto meccanografico (05.02.1985); i dati coincidono con quelli riportati nell'ultimo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

La p.lla 200 del foglio 34, catasto terreni, è così riportata fin dall'istituzione dell'impianto meccanografico (05.02.1985), ed è stata oggetto di variazione di qualità in data 07.03.2007 (Variazione in atti dal 07.03.2007 prot. TE0045890); i dati coincidono con quelli riportati nell'ultimo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

La p.lla 201 del foglio 34, catasto terreni, è così riportata fin dall'istituzione dell'impianto meccanografico (05.02.1985), ed è stata oggetto di variazioni di qualità, l'ultima datata 12.05.2014 (Variazione in atti dal 09.12.2014 prot. TE0149769); i dati coincidono con quelli riportati nell'ultimo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

La p.lla 203 del foglio 34, catasto terreni, è tal quale riportata fin dall'istituzione dell'impianto meccanografico (05.02.1985); i dati coincidono con quelli riportati nell'ultimo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

La p.lla 283 del foglio 34, catasto terreni, è così censita dal 26.05.2004 (dati derivanti da Frazionamento del 26.05.2004 in atti dal 26.05.2004 prot. TE0065723); precedentemente il bene era identificato con la particella 115 fin dall'istituzione dell'impianto meccanografico; i



dati coincidono con quelli riportati nell'ultimo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

La p.lla 285 del foglio 34, catasto terreni, è così censita dal 26.05.2004 (dati derivanti da Frazionamento del 26.05.2004 in atti dal 26.05.2004 prot. TE0065723); la particella è stata oggetto di variazioni di qualità, l'ultima datata 12.05.2014 (Variazione in atti dal 09.12.2014 prot. TE0149770); precedentemente il bene era identificato con la particella 116 fin dall'istituzione dell'impianto meccanografico; i dati coincidono con quelli riportati nell'ultimo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

La p.lla 287 del foglio 34, catasto terreni, è così censita dal 26.05.2004 (dati derivanti da Frazionamento del 26.05.2004 in atti dal 26.05.2004 prot. TE0065723); la particella è stata oggetto di variazioni di qualità, l'ultima datata 12.05.2014 (Variazione in atti dal 09.12.2014 prot. TE0149771); precedentemente il bene era identificato con la particella 119 fin dall'istituzione dell'impianto meccanografico; i dati coincidono con quelli riportati nell'ultimo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

La p.lla 88 del foglio 42, catasto terreni, è tal quale riportata fin dall'istituzione dell'impianto meccanografico (05.02.1985); i dati coincidono con quelli riportati nell'ultimo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

La p.lla 89 del foglio 42, catasto terreni, è così riportata fin dall'istituzione dell'impianto meccanografico (05.02.1985), ed è stata oggetto di variazione di estensione in data 30.01.1980 (Frazionamento del 30.01.1980 in atti dal 24.04.1990 n. 97280 Notaio Marco Angeloni); i dati coincidono con quelli riportati nell'ultimo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

La proprietà consta di un immobile in c.a. gettato in opera, libero su quattro lati, ricompreso "da cielo a terra", adibito a "Country House", struttura ricettiva su due livelli dotata di n. 10 camere per i clienti ed adeguata area ristorazione, oltre ad una civile abitazione posta al secondo piano. Il lotto comprende corte esterna parzialmente pavimentata attrezzata con piscina, giardino, strada privata, area manovra e parcheggi, nonché terreni agricoli limitrofi.



Al piano terra l'immobile consta di: ingresso-reception, n.2 sale da pranzo, cucina, depositi per alimenti, servizi igienici, vani accessori e portici.

Al piano primo, collegato attraverso scala interna, si trovano n. 10 camere dotate di servizi igienici privati e balcone ovvero terrazza.

Al secondo piano, cui si accede dalla medesima scala interna, è sito un ampio appartamento con 6 camere da letto e n. 4 bagni.

I terreni agricoli ricompresi nel lotto sono adiacenti l'immobile descritto, e su di essi grava il vincolo di inedificabilità essendo la relativa volumetria stata impegnata per la realizzazione del manufatto. Ciò nonostante, su di una particella sono stati realizzati abusi edilizi meglio descritti nell'apposita sezione della presente perizia.

Il lotto comprende immobili suddivisibili in due gruppi, riportati in due fogli catastali limitrofi: il gruppo principale è riportato al foglio 34 e comprende l'edificio adibito a "Country House" e l'abitazione, oltre a terreni agricoli; la parte rimanente è costituita da altri terreni agricoli riportati al foglio 42 che distano circa 300 metri dal gruppo principale. Le due porzioni sono separate anche dalla Strada Provinciale 59a (S.P. 59a).

La p.lla 300 del foglio 34 confina:

- a sud con la S.P. 59a;
- ad est con la p.lla 246 del N.C.T. di proprietà (1000/1000) de'
- a ovest con la p.lla 114 del N.C.T. di proprietà (1000/1000) del Sig.

salvo altri.

La p.lla 117 del foglio 34 (interclusa) confina:

- a nord con il
- a sud con la p.lla 118 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
- a est con la p.lla 203 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;

salvo altri.

La p.lla 118 del foglio 34 (interclusa) confina:



- a sud con la p.lla 287 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
- a est con la p.lla 201 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
- a ovest con la p.lla 285 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
salvo altri.

La p.lla 158 del foglio 34 (interclusa) confina:

- a sud con la p.lla 283 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
- a nord con il Fosso di proprietà dell'Esecutata;
- a ovest con la p.lla 157 del N.C.T. di proprietà (1000/1000) del Sig. **Antonio Rossetti**,
via Nazionale n° 17, Roseto degli Abruzzi (TE),
salvo altri.

La p.lla 159 del foglio 34 (interclusa) confina:

- a nord con il Fosso di proprietà dell'Esecutata;
- a sud con la p.lla 285 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
- a est con la p.lla 117 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
salvo altri.

La p.lla 200 del foglio 34 (interclusa) confina:

- a nord con il Fosso di proprietà dell'Esecutata;
- a sud con la p.lla 203 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
- a est con la p.lla 120 del N.C.T. di proprietà (1000/1000) del Sig. **Antonio Rossetti**,
via Nazionale n° 17, Roseto degli Abruzzi (TE),
salvo altri.

La p.lla 201 del foglio 34 (interclusa) confina:

- a nord la p.lla 203 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
- a sud con la p.lla 300 del N.C.E.U. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del
Lotto;



-
- a est con la p.lla 373 del N.C.T. di proprietà (1000/1000) del Sig. **GIACOMO DI MARCO**,
C.F. **GIACOMO DI MARCO**,
salvo altri.
 - La p.lla 203 del foglio 34 (interclusa) confina:
 - a nord con il **TERRENO COMUNALE**;
 - a sud con la p.lla 201 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
 - a est con la p.lla 371 del N.C.T. di proprietà (1000/1000) del Sig. **GIACOMO DI MARCO**,
C.F. **GIACOMO DI MARCO**,
salvo altri.
 - La p.lla 283 del foglio 34 (interclusa) confina:
 - a nord con la p.lla 158 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
 - a est con la p.lla 285 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
 - a ovest con la p.lla 114 del N.C.T. di proprietà (1000/1000) del Sig. **GIACOMO DI MARCO**,
C.F. **GIACOMO DI MARCO**,
salvo altri.
 - La p.lla 285 del foglio 34 (interclusa) confina:
 - a nord con la p.lla 159 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
 - a est con la p.lla 118 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
 - a ovest con la p.lla 283 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
 - salvo altri.
 - La p.lla 287 del foglio 34 (interclusa) confina:
 - a sud con la p.lla 300 del N.C.E.U. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
 - a est con la p.lla 201 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
 - a ovest con la p.lla 285 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
 - salvo altri.



La p.lla 88 del foglio 42 confina:

- a nord-est con la p.lla 89 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
 - a sud-est con la Strada Vicinale Chiareto;
 - a sud-ovest con la p.lla 19 del N.C.T. di proprietà dei Sig.ri [redacted];
 - a nord-ovest con la p.lla 93 del N.C.T. di proprietà dei Sig.ri [redacted];
- salvo altri.

La p.lla 89 del foglio 42 confina:

- a nord-est con la p.lla 124 del N.C.T. intestata all'Esecutata per la nuda proprietà, ed al Sig. [redacted] per l'usufrutto;
 - a sud-est con la Strada Vicinale Chiareto;
 - a sud-ovest con la p.lla 88 del N.C.T. di proprietà dell'Esecutata e facente parte del Lotto;
 - a nord-ovest con la p.lla 95 del N.C.T. di proprietà dei Sig.ri [redacted] il [redacted];
- salvo altri.

I beni pignorati non sono comodamente divisibili in natura.

La situazione reale dei luoghi è difforme dalle planimetrie catastali per i seguenti motivi:

- la particella 300 sub 1 del foglio 34 presenta al piano terra sul lato est una sala da pranzo a servizio della ristorazione in luogo dell'autorizzato portico; l'abuso è stato ottenuto attraverso il montaggio di infissi in alluminio sul perimetro del portico;



- la particella 300 sub 1 del foglio 34 presenta al piano terra sul lato ovest un portico adibito a deposito, con tettoia a struttura metallica leggera, in luogo dell'autorizzata pensilina; l'autorizzazione di quest'ultima è stata rilasciata per un'opera in oggetto, priva di sostegni, di dimensioni pari a 30 mq (3x10 m), mentre il portico, realizzato con montanti metallici poggiati a terra ha una dimensione di circa 53 mq;
- la particella 300 sub 1 del foglio 34, nella corte esterna è dotata di piscina scoperta per la quale è stata presentata regolarmente la pratica urbanistica presso gli uffici comunali, cui però non ha fatto seguito la presentazione dell'iscrizione dell'opera in catasto;
- sulla particella 88 del foglio 42, la cui potenzialità edificatoria è vincolata a seguito di specifici Atti d'Obbligo Edilizio, sono presenti un fienile con area pavimentata ed ulteriori manufatti leggeri con strutture infisse nel terreno utilizzate per ricovero e cura del bestiame; l'opera è completamente abusiva e non è riportata in catasto; venivano eseguiti rilievi anche tramite strumentazione GPS per verificare la posizione dell'immobile abusivo in area agricola priva di confini o riferimenti affidabili per la sua collocazione.

Contesto

La proprietà si trova in località Chiareto, piccola frazione eminentemente agricola di Bellante.

La frazione, che si trova a poco più di 200 mt. s.l.m., si trova a circa 6 km dal centro storico di Bellante, a circa 16 km da Teramo, ed a circa 22 km dal Mar Adriatico.

c) Formalità pregiudizievoli

L'atto di pignoramento immobiliare è stato notificato all'Esecutata in data 22.07.2015 e la trascrizione del pignoramento è avvenuto in data 05.08.2015; la certificazione notarile in atti è completa.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, ex Conservatoria, alla data del 19.07.2016 non sono stati rinvenuti ulteriori pignoramenti immobiliari e non vi



sono atti successivi a quello di pignoramento; sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Teramo il 15/01/2009
Reg. Gen. 150000 - Reg. Part. 150000
Capitale € 1.000.000,00
Tasso interesse annuo variabile
Importo € 1.000.000,00
Durata 10 anni
Quota 1/1 per il diritto di proprietà (N.C.T. Fg. 34, partt. 200,201,202,203,115,116,117, 118,119,158,159 e Fg. 42, partt. 88 e 89)
A favore di **IMMAGINE ASSOCIATI S.p.A.**, con sede in **...** (cod. fisc. **...**)
Contro **...** (cod. fisc. **...**)
e contro **...** (cod. fisc. **...**)
Rogante dott. **...**
Data **...**
N° rep. **...**
ANNOTAZIONE presentata il **...** per Restrizione dei beni con cancellazione della posizione di **...**
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Teramo il 15/01/2009
Reg. Gen. 150000 - Reg. Part. 150000
Capitale € 1.000.000,00
Tasso interesse annuo variabile
Importo € 1.000.000,00
Durata 10 anni
Quota 1/1 per il diritto di proprietà (N.C.T. Fg. 34, partt. 200,201,203,117,118,158,159,283,285,287,288 e N.C.E.U.Fg. 34, part. 288)
A favore di **...**, con sede in **...** (cod. fisc. **...**)
Contro **...** (cod. fisc. **...**)
Rogante **...** (TE)
Data **...**
N° rep. **...**
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritta a Teramo il **...**
Reg. Gen. **...** - Reg. Part. **...**
Capitale € **...**



Tasso interesse annuo
Importo €
Durata
Quota 1/1 per il diritto di proprietà (N.C.E.U. Fg. 34, part. 300)
A favore di (cod. fisc.)
Contro
Rogante dott. (cod. fisc.)
Data
N° rep.

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Teramo il
Reg. Gen. - Reg. Part.
Capitale €
Tasso interesse annuo %
Importo Totale €
Quota 1/1 per il diritto di proprietà (N.C.T. Fg. partt. 200,117,118,
158,159,283,285,287,300 e N.C.E.U. Fg. 34, part. 300) -Solo Unità Negoziiale n°1.
A favore di , con sede in
(cod. fisc.)
Contro (cod. fisc.)
e contro (cod. fisc.) e (cod. fisc.)
() per Usufrutto e Proprietà di altre Unità Negoziiali.
Rogante Tribunale di Teramo
Data
N° rep.

Trascrizioni

• **Atto unilaterale di obbligo edilizio**

Trascritto a Teramo il
Reg. Gen. - Reg. Part.
(N.C.T. Fg. 34, partt. 200,201,202,203,115,116,117,118,119,158,159 e Fg. 42, partt. 88
e 89)
A favore di
Contro (cod. fisc.)
Rogante dott. (cod. fisc.)
Data
N° rep.

• **Atto unilaterale di obbligo edilizio**

Trascritto a Teramo il



Reg. Gen. - Reg. Part.
(N.C.T. Fg. 34, partt. 202,116,119)
A favore di
Contro
Rogante dott. Giovanni Battista Bracone di Teramo (TE)
Data 04.12.2003
N° rep.

- **Atto unilaterale di obbligo edilizio**

Trascritto a Teramo il 13.03.2006
Reg. Gen. - Reg. Part.
(N.C.T. Fg. 34, partt. 118,283,285,287)
A favore di
Contro
Rogante dott. Giovanni Battista Bracone di Teramo (TE)
Data 10.02.2006
N° rep.

- **Costituzione**

Trascritto a Teramo il 13.11.2013
Reg. Gen. - Reg. Part.
(N.C.E.U. Fg. 34, part. 300 sub 2, N.C.T. Fg. 34, partt. 201 e 203, e Fg. 42, partt. 88 e 89)
A favore e contro
Rogante dott. Giovanni Battista Bracone di Teramo (TE)
Data 07.11.2013
N° rep.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 05.08.2015
Reg. Gen. - Reg. Part.
A favore di
Contro
Rogante Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Teramo
Data 22.07.2015
N° rep.



d) Individuazione del bene posto in vendita (con prospetto sintetico)

LOTTO UNICO : – piena ed intera proprietà di **fabbricato e di terreni agricoli** ubicati nel Comune di Bellante (TE) alla Fraz.ne Chiareto. Il fabbricato si compone di un **Albergo-ristorante tipo Residenza di Campagna (Country House) e di un appartamento**. La **Residenza di Campagna** è composta, al piano terra, da ristorante con ingresso-reception, n.2 sale da pranzo, cucina, depositi per alimenti, servizi igienici, vani accessori, portici e corte esterna di pertinenza esclusiva di circa 6.800 mq con piscina, giardino, strada privata, area manovra e parcheggi, ed al primo piano, da disimpegno, dieci camere da letto con bagno individuale, per una superficie complessiva di 1.653,4 mq. L'appartamento è ubicato al piano secondo, ed è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, n.6 camere da letto, n.4 bagni e ripostiglio, per una superficie complessiva di 279,3 mq. Il fabbricato confina con proprietà di a ovest, con proprietà di a est, con terreni agricoli ricompresi nell'esecuzione a nord, con strada provinciale 59a a sud; Il fabbricato è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Bellante al foglio 34, p.lla 300** (ente urbano mq. 7.565,00), **300 sub 1**, cat. D/2, rendita euro 7.860,00 e **300 sub 2**, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita euro 592,63. I terreni agricoli hanno una estensione complessiva di 54.015 mq. La porzione appartenente al foglio 34 confina a nord con con proprietà di a ovest con proprietà di a est, con strada provinciale 59a a sud; la porzione appartenente al foglio 42 confina a nord, est e sud con proprietà di e , a sud-est con strada vicinale Chiareto. Sono riportati nel N.C.T. al **fg. 34 p.lle 117**, seminativo, classe 3, reddito dominicale euro 6,92, reddito agrario euro 5,88; **118**, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 15,11, reddito agrario euro 11,62; **158**, seminativo, classe 3, reddito dominicale euro 5,53, reddito agrario euro 4,70; **159**, seminativo, classe 3, reddito dominicale euro 5,78, reddito agrario euro 4,92; **200** (porzione AA: seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 4,03, reddito agrario euro 3,10; porzione AB: pascolo, classe U, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,02); **201**, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 137,57, reddito agrario euro 105,82; **203**, seminativo, classe 3, reddito dominicale euro 53,25, reddito agrario euro 45,26; **283**, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 12,76, reddito agrario euro 9,81; **285**, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 15,58, reddito agrario euro 11,98; **287**, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 14,07, reddito agrario euro 10,82; **fg. 42 p.lle 88**, seminativo, classe 3, reddito dominicale euro 41,01, reddito agrario euro 34,86; **89**, seminativo, classe 3, reddito dominicale euro 13,01, reddito agrario euro 11,06. Il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento ma non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla chiusura di un portico ed alla realizzazione di un ulteriore portico, oltre che all'omesso accatastamento della piscina nell'immobile identificato nel N.C.E.U. fg. 34 p.la 300 sub 1, nonché alla presenza di un immobile adibito a fienile nel terreno identificato nel N.C.T. al fg. 42 p.la 88. Vi è Permesso di Costruire n.30 del 28.08.2008 rilasciato per l'immobile identificato nel N.C.E.U. fg. 34 p.la 300, a cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla chiusura di un portico ed alla realizzazione di un ulteriore portico. L'immobile adibito a fienile nel terreno identificato nel N.C.T. al fg. 42 p.la 88 è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene. Il terreno agricolo compreso nel lotto ricade integralmente per il Piano Regolatore Vigente in Zona E Agricola, Sottozona E1: Agricola Normale. Per il Piano Regolatore Adottato ricade in Zona E: Agricola, parte nella Sottozona E1: Zona Agricola normale, parte nella Sottozona E4: Zona Agricola di interesse bioecologico.
PREZZO BASE euro 965.000,00

Oltre a quanto sopra si rappresenta quanto segue.



Il lotto comprende immobili suddivisibili in due gruppi, riportati in due fogli catastali limitrofi: il gruppo principale è riportato al foglio 34 e comprende l'edificio adibito a "Country House" e l'abitazione, oltre a terreni agricoli; la parte rimanente è costituita da altri terreni agricoli riportati al foglio 42 che distano circa 300 metri dal gruppo principale. Le due porzioni sono separate anche dalla S.P. 59a.

La proprietà consta di un immobile in c.a. gettato in opera, libero su quattro lati, ricompreso "da cielo a terra", adibito a "Country House", struttura ricettiva su due livelli dotata di n. 10 camere per i clienti ed adeguata area ristorazione, oltre ad una civile abitazione posta al secondo piano. Il lotto comprende corte esterna parzialmente pavimentata attrezzata con piscina, giardino, strada privata, area manovra e parcheggi, nonché terreni agricoli limitrofi.

L'accesso all'immobile è posto lungo la Strada Provinciale 59a (S.P. 59a).

Al piano terra l'immobile consta di: ingresso-reception, n.2 sale da pranzo, cucina, depositi per alimenti, servizi igienici, vani accessori e portici.

Al piano primo, collegato attraverso scala interna, si trovano n. 10 camere dotate di servizi igienici privati e balcone ovvero terrazza.

Al secondo piano, cui si accede dalla medesima scala interna, è sito un ampio appartamento con 6 camere da letto e n. 4 bagni.

L'esposizione dell'edificio è buona, trovandosi in zona agricola senza immobili vicini.

La struttura portante è in c.a. gettato in opera, con tetto a falde inclinate e manto in coppi per il corpo centrale principale; esternamente le facciate risultano intonacate e pitturate; le finestre e tutti gli infissi esterni sono dotati di vetrocamera, con telai in alluminio con taglio termico (e persiane in alluminio al piano primo nelle camere e secondo nell'appartamento).

Gli infissi interni sono in legno e la porta di accesso è in alluminio.

Pavimenti e rivestimenti sono in gres; le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,0 mt.

Le condizioni di manutenzione sono buone e non sono stati riscontrati i difetti.

L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico, di interruttore differenziale ("salvavita") e di interruttori magnetotermici e pertanto è a norma.



La rete del gas metano appare completa e funzionale.

L'impianto di riscaldamento è integralmente realizzato con condizionatori a pompa di calore (caldo/freddo).

La linea idrica appare completa e funzionale.

La superficie calpestabile interna (netta) dei soli locali chiusi conformi alle autorizzazioni è pari a circa 456 mq al piano terra, 329,6 mq al piano primo e 248,2 mq al piano secondo.

La superficie commerciale (per sua natura lorda) è stata così ottenuta per il sub 1 (Country House):

	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm. (mq)
P.T. Reception/ristorante	424,4	1,00	424,4
P.T. Magazzini	75,5	0,50	37,7
P.T. Portici principali in c.a.	264,5	0,30	79,3
P.T. Corte attrezzata (piscina, parcheggio ecc.)	6.800,6	0,10	680,0
P.1 Albergo	377,6	1,00	377,6
P.1 Balconi/Terrazzi	108,7	0,50	54,3
		<i>totale</i>	1.653,4

Mentre per il sub 2:

	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm (mq)
P.2 Abitazione	279,3	1,00	279,3
		<i>totale</i>	279,3

Il terreno agricolo compreso nel lotto ricade integralmente per il Piano Regolatore Vigente in Zona E Agricola, Sottozona E1: Agricola Normale. Per il Piano Regolatore Adottato ricade in Zona E: Agricola, parte nella Sottozona E1: Zona Agricola normale, parte nella Sottozona E4: Zona Agricola di interesse bioecologico.

La superficie totale degli appezzamenti è pari a 54.015 mq.

I terreni agricoli ricompresi nel lotto sono adiacenti l'immobile descritto, e su di essi grava il vincolo di inedificabilità essendo la relativa volumetria stata impegnata per la



realizzazione del manufatto. Ciò nonostante, su di una particella sono stati realizzati abusi edilizi meglio descritti nell'apposita sezione della presente perizia.

e) **Identificazione catastale**

Nell'atto di pignoramento, i beni sono identificati con i seguenti dati:

- Catasto Fabbricati: Comune di Bellante, fg. 34, p.lla 300, sub 1 (C.da Chiareto, categoria D/2, rendita euro 7.860,00) e sub 2 (C.da Chiareto, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita euro 592,63);
- Catasto Terreni: Comune di Bellante, fg. 34, p.lle 300 (ente urbano, estensione mq. 7.565,00), 117 (qualità SEMINATIVO, classe 3, estensione mq. 1.340,00, reddito dominicale euro 6,92, reddito agrario euro 5,88), 118 (qualità SEMINATIVO, classe 2, estensione mq. 2.250,00, reddito dominicale euro 15,11, reddito agrario euro 11,62), 158 (qualità SEMINATIVO, classe 3, estensione mq. 1.070,00, reddito dominicale euro 5,53, reddito agrario euro 4,70), 159 (qualità SEMINATIVO, classe 3, estensione mq. 1.120,00, reddito dominicale euro 5,78, reddito agrario euro 4,92), 200 (porzione AA: qualità SEMINATIVO, classe 2, estensione mq. 600,00, reddito dominicale euro 4,03, reddito agrario euro 3,10; porzione AB: qualità PASCOLO, classe U, estensione mq. 60,00, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,02), 201 (qualità SEMINATIVO, classe 2, estensione mq. 20.490,00, reddito dominicale euro 137,57, reddito agrario euro 105,82), 203 (qualità SEMINATIVO, classe 3, estensione mq. 10.310,00, reddito dominicale euro 53,25, reddito agrario euro 45,26), 283 (qualità SEMINATIVO, classe 2, estensione mq. 1.900,00, reddito dominicale euro 12,76, reddito agrario euro 9,81), 285 (qualità SEMINATIVO, classe 2, estensione mq. 2.320,00, reddito dominicale euro 15,58, reddito agrario euro 11,98), 287 (qualità SEMINATIVO, classe 2, estensione mq. 2.095,00, reddito dominicale euro 14,07, reddito agrario euro 10,82), e fg. 42 p.lle 88 (qualità SEMINATIVO, classe 3, estensione mq. 7.940,00, reddito dominicale euro 41,01, reddito agrario euro 34,86) e 89 (qualità SEMINATIVO, classe 3, estensione mq. 2.520,00, reddito dominicale euro 13,01, reddito agrario euro 11,06).



Tali dati coincidono con quelli della relativa nota di trascrizione, con quelli riportati negli atti di compravendita (a seguito di ricostruzione delle variazioni intercorse) e con le risultanze catastali.

Da una verifica effettuata presso l'anagrafe del Comune ove l'esecutato ha la residenza, è risultato che i dati identificativi, quali nome, cognome, data () e luogo di nascita e codice fiscale (), indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti, tuttavia va segnalato che in alcune visure catastali ed in alcuni atti, sono riportati dati differenti (data di nascita e c.f.).

È stata altresì acquisita un'ispezione ipotecaria a nome dell'Esecutata presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ex Conservatoria, che riporta, tra le formalità, la trascrizione del pignoramento.

f) Ricostruzione dei passaggi di proprietà nel ventennio

I beni oggetto di esecuzione appartengono alla debitrice , alla quale sono pervenuti attraverso due differenti atti d'acquisto.

Le particelle 115,116,117,118,119,158 e 159 del foglio 34 e le particelle 88 e 89 del foglio 42, sono state acquistate dal con atto di compravendita per notar Giovanni Battista Bracone del 28.10.1986 rep. 21643/5353 trascritto a Teramo il 27.11.1986 al n. 8245 del Reg. Part. e al n. 11433 del Reg. Gen. di formalità.

A seguito di Frazionamento del 26.05.2004 in atti dal 26.05.2004 prot. TE0065723, le particelle 115, 116, e 119 del foglio 34 sono state soppresse e sono state costituite le attuali particelle 283, 285 e 287.

Le particelle 200,201,202,203 del foglio 34 sono state acquistate dalla , con atto di compravendita per notar , rep. n. trascritto a Teramo il al n. del Reg. Part. e al n. del Reg. Gen. di formalità. In tale atto è indicata



A seguito di Frazionamento del 26.05.2004 in atti dal 26.05.2004 prot. TE0065723, la particella 202 del foglio 34 è stata soppressa ed è stata costituita l'attuale particella 300.

Entrambi gli atti richiamati, per i rispettivi beni, costituiscono l'ultimo titolo d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

In entrambi i casi, attraverso specifica ispezione Ipotecaria è stata verificata la trascrizione contro il venditore, pertanto vi è continuità delle trascrizioni.

Dall'indagine effettuata presso l'anagrafe, è risultato che

Va fatto notare che dalle relative ispezioni ipotecarie per immobile, le particelle del Catasto Terreni n.118 del foglio 34 e n.89 del foglio 42 risultano oggetto di casi di probabili refusi, poiché la prima risulta ricompresa in una successione (nota r.g.7642 - r.p.5214) che la indica di diversa dimensione e chiama in causa soggetti terzi, mentre la seconda risulta legata alla particella 124 del foglio 42, originata dalla 89 per frazionamento.

g) Regolarità edilizia e normativa urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bellante lo scrivente ha potuto acquisire i seguenti titoli edilizi abilitativi e relativi allegati:

- Concessione edilizia n.123 del 09.12.1994 "costruzione di un fabbricato rurale"
- Permesso di Costruire in sanatoria n.67 del 03.12.2003 per "opere in difformità dalla C.E. n.123/94"
- Permesso di Costruire n.69 del 11.12.2003 per "cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a residenza di campagna"
- Denuncia di Inizio Attività n.23 del 20.05.2004 in Variante al Pdc 69/03
- Agibilità del 29.06.2004
- Permesso di Costruire n.16 del 08.03.2006 per "ampliamento alla residenza di campagna"
- Denuncia di Inizio Attività n.51 del 18.10.2007 per "realizzazione di una piscina" con estratto di elaborato grafico"



- Permesso di Costruire n.19 del 20.05.2008 per “recupero abitativo del sottotetto”
- Permesso di Costruire n.30 del 28.08.2008 per “ampliamento residenza di campagna” con Relazione Tecnica, Dati Tecnici, Documentazione fotografica e Elaborati Grafici
- Agibilità del 25.06.2009
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.37 del 08.09.2011 per “recinzione parziale di un fondo agricolo” con elaborato grafico

In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato che lo stato dei luoghi (N.C.E.U. fg. 34 p.lla 300 sub 1) non corrispondente all’elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire n.30 del 28.08.2008 in ordine alla chiusura al piano terra di un portico sul lato est ed alla realizzazione di un ulteriore portico sul lato ovest. Non esiste neppure titolo abilitativo per l’immobile adibito a fienile nel terreno identificato nel N.C.T. al fg. 42 p.lla 88. Il manufatto è completamente abusivo, eseguito con materiali e modalità non conformi agli standard costruttivi dettati dalla normativa, e sulla particella grava il vincolo di inedificabilità essendo la relativa volumetria stata impegnata per la realizzazione del manufatto identificato al N.C.E.U. fg. 34 p.lla 300. A parere dell’esperto stimatore, sentiti anche i tecnici comunali, non può ottenersi sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene.

Si allega apposito elaborato grafico con la pianta del piano terra del bene suddetto con le difformità in evidenza.

Il fabbricato ricade per il Piano Regolatore Vigente in Zona E Agricola, Sottozona E1: Agricola Normale, e per il Piano Regolatore Adottato ricade in Zona E: Agricola, Sottozona E1: Zona Agricola normale.

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica, consistenti in diritti di segreteria, marche da bollo, spese tecniche, etc. vengono stimate in € 1.500,00.

Non è stato possibile reperire gli attestati di prestazione energetica.



h) Stato di possesso od occupazione dell'immobile

Con contratto registrato in data 29.01.2014 (prima del pignoramento trascritto in data 05.08.2015) al serie , presso ha concesso in affitto l'intera propria ditta individuale , avente ad oggetto l'attività di impresa turistica (Country House) alla

Il contratto non risulta trascritto al Servizio Conservatoria né reca alcuna indicazione circa l'identificazione catastale dei beni compresi.

Il contratto di locazione è stato stipulato per la durata di anni sei dal 29.01.2014 ed è da intendersi rinnovabile tacitamente in assenza di disdetta da una delle parti.

Il canone annuo di locazione è stato convenuto in € 18.000,00 (euro diciottomila/00), da corrispondere in n° 12 rate mensili di € 1.500,00.

Poiché la superficie netta è pari a circa 1.033,8 mq, il valore di locazione concordato tra le parti è pari a circa 1,45 €/mq x mese, inferiore a qualsiasi valore tabellare espresso dall'Agenzia Entrate – OMI per quella zona.

Il conduttore ha ivi eletto il proprio domicilio.

Le utenze attive nel fabbricato oggetto di stima sono intestate in parte (acqua) ed in parte al conduttore (luce e gas).

i) Vincoli ed oneri gravanti sul bene pignorato

L'onere della cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli resterà a carico dell'acquirente:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Teramo il 20.04.2004
Reg. Gen. - Reg. Part.
Capitale



Tasso interesse annuo variabile

Importo

Durata

Quota 1/1 per il diritto di proprietà (N.C.T. Fg. 34, partt. 200,201,202,203,115,116,117, 118,119,158,159 e Fg. 42, partt. 88 e 89)

A favore di

Contro

e contro

Rogante dott. Giovanni Battista Bracone di Teramo (TE)

Data 15.04.2004

N° rep.

ANNOTAZIONE presentata il _____ per Restrizione dei beni con cancellazione della posizione di _____ (Reg. Gen. _____ - Reg. Part. _____).

• **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Teramo il 15.11.2006

Reg. Gen. _____ - Reg. Part. _____

Capitale

Tasso interesse annuo

Importo

Durata

Quota 1/1 per il diritto di proprietà (N.C.T. Fg. 34, partt. 200,201,203,117,118,158,159,283,285,287,288 e N.C.E.U.Fg. 34, part. 288)

A favore di

Contro

Rogante dott. Giovanni Battista Bracone di Teramo (TE)

Data 08.11.2006

N° rep.

• **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritta a Teramo il 06.07.2009

Reg. Gen. _____ - Reg. Part. _____

Capitale

Tasso interesse annuo

Importo

Durata

Quota 1/1 per il diritto di proprietà (N.C.E.U. Fg. 34, part. 300)

A favore di

Contro

Rogante dott. Giovanni Battista Bracone di Teramo (TE)

Data 02.07.2009



N° rep.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Teramo il 16.06.2014

Reg. Gen. - Reg. Part.

Capitale

Tasso interesse annuo

Importo Totale

Quota 1/1 per il diritto di proprietà (N.C.T. Fg. 34, partt. 200,117,118, 158,159,283,285,287,300 e N.C.E.U. Fg. 34, part. 300) -Solo Unità Negoziabile n°1.

A favore di

Contro

e contro

Rogante Tribunale di Teramo

Data 07.06.2014

N° rep.

Trascrizioni

- **Atto unilaterale di obbligo edilizio**

Trascritto a Teramo il 24.08.1995

Reg. Gen. - Reg. Part.

(N.C.T. Fg. 34, partt. 200,201,202,203,115,116,117,118,119,158,159 e Fg. 42, partt. 88 e 89)

A favore di Comune di Bellante (TE)

Contro

Rogante dott. Giovanni Battista Bracone di Teramo (TE)

Data 07.08.1995

N° rep.

- **Atto unilaterale di obbligo edilizio**

Trascritto a Teramo il 02.01.2004

Reg. Gen. - Reg. Part.

(N.C.T. Fg. 34, partt. 202,116,119)

A favore di Comune di Bellante (TE)

Contro

Rogante dott. Giovanni Battista Bracone di Teramo (TE)

Data 04.12.2003

N° rep.



- **Atto unilaterale di obbligo edilizio**

Trascritto a Teramo il 13.03.2006

Reg. Gen. - Reg. Part.

(N.C.T. Fg. 34, partt. 118,283,285,287)

A favore di Comune di Bellante (TE)

Contro

Rogante dott. Giovanni Battista Bracone di Teramo (TE)

Data 10.03.2005

N° rep.

- **Costituzione**

Trascritto a Teramo il

Reg. Gen. - Reg. Part.

(N.C.E.U. Fg. 34, part. 300 sub 2, N.C.T. Fg. 34, partt. 201 e 203, e Fg. 42, partt. 88 e 89)

A favore e contro (cod. fisc.)

(TE)

Data

N° rep.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il

Reg. Gen. - Reg. Part.

A favore di , con sede in

(cod. fisc.)

Contro (cod. fisc.)

Rogante Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Teramo

Data

N° rep.

Il peso economico della loro cancellazione è pari orientativamente al 3% del valore del compendio pignorato; resteranno inoltre a carico dell'acquirente gli oneri per sanare le difformità urbanistiche ed edilizie e le spese per la regolarizzazione catastale.

Ai sensi dell'art. 7 del DM n. 313 del 25/5/1999, è a carico dell'acquirente anche una quota del corrispettivo dovuto al delegato alla vendita ed, in particolare, tutti i compensi relativi all'esecuzione di quanto previsto dall'articolo 591-bis, secondo comma, n. 5, del codice di procedura civile (a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583).



l) Eventuale demanialità

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio di un ente pubblico.

m) Eventuali ulteriori vincoli

Il bene oggetto di stima non è gravato da censo, livello o uso civico.

Inoltre il fabbricato non è stato riconosciuto come di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituisce bene culturale.

n) Spese condominiali

Il bene pignorato è un edificio isolato; pertanto, non è presente il condominio e non vi sono i relativi oneri.

o) Valutazione economica del bene pignorato

Considerato ai fini della valutazione che:

- il fabbricato è un edificio isolato, di tipo "cielo terra";
- lo stato di manutenzione è buono;
- il bene è stato ceduto in locazione registrata all'Agenzia delle Entrate, ma non trascritta al Servizio Conservatoria, ed il relativo canone è inferiore a quello corrente di mercato;
- le quotazioni immobiliari ufficiali pubblicate (fonte: "Agenzia Entrate - OMI") non contemplano la specifica fattispecie (Country House, Albergo, Ristorante) ma riportano invero i seguenti valori:

Tipologia	Valore di Mercato (€/mq)	
	min	max
abitazioni civili	480	720
abitazioni di tipo economico	340	500
ville e villini	630	900
negozi	500	800

Si ritiene congruo considerare come valore di mercato minimo per la Residenza di Campagna € 700 €/mq.



La superficie commerciale della Residenza di Campagna è stata così calcolata:

	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm. (mq)
P.T. Reception/ristorante	424,4	1,00	424,4
P.T. Magazzini	75,5	0,50	37,7
P.T. Portici principali in c.a.	264,5	0,30	79,3
P.T. Corte attrezzata (piscina, parcheggio ecc.)	6.800,6	0,10	680,0
P.1 Albergo	377,6	1,00	377,6
P.1 Balconi/Terrazzi	108,7	0,50	54,3
		<i>totale</i>	1.653,4

Si ritiene congruo considerare come valore di mercato minimo per l'appartamento € 650 €/mq.

La superficie commerciale dell'appartamento è stata così calcolata:

	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm (mq)
P.2 Abitazione	279,3	1,00	279,3
		<i>totale</i>	279,3

Per la stima del valore dei terreni agricoli (estensione totale 54.015,00 mq) sono stati considerati gli importi espressi dalle pubblicazioni dell'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) più recenti e relative all'anno 2010:

Valori Agricoli Medi della provincia di Teramo – Annualità 2010 Regione Agraria n° 5 “Litorale di Giulianova”	
Tipologia	Valore di Mercato (€/Ha)
pascolo	2.980,00
seminativo	16.700,00

Si ritiene congruo considerare come valore di mercato minimo per i terreni 16.700,00 €/Ha (1,67 €/mq), anche perché l'estensione del terreno a destinazione pascolo è minima.



Il valore minimo di mercato del totale della piena proprietà del bene pignorato è quindi pari alla somma dei seguenti apporti:

1.653,4 mq x 700 €/mq = € 1.157.380,00	(Residenza di Campagna)
279,3 mq x 650 €/mq = € 181.545,00	(Appartamento)
54.015 mq x 1,67 €/mq = € 90.205,05	(Terreni agricoli)

e risulta pari ad € **1.429.130,05**.

A tale valore di base devono essere effettuate le seguenti detrazioni, da intendersi indicative nella descrizione e nel valore:

DESCRIZIONE	importo (€)
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi (30 %) – esclusi Terreni Agricoli	401.677,50
oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (3 %)	42.873,90
oneri di regolarizzazione urbanistica (spese tecniche comprese) per demolizione abusi	1.500,00
oneri di regolarizzazione catastale (spese tecniche comprese) per accatastamento piscina	1.000,00
compenso del delegato alla vendita	2.000,00
<i>lavori edili</i>	
Demolizione abusi fg. 34 p.IIIa 300	5.000,00
Demolizione abusi fg. 42 p.IIIa 88	10.000,00

TOTALE 464.051,40

Sottraendo tale importo al valore minimo di mercato ed arrotondando si ottiene il valore a base d'asta, pari a € **965.000,00**.

Ritenendo con tanto di aver esaurientemente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente Perizia Estimativa, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice



Studio Tecnico **Ing. Marco Italiani**
via Nazionale n° 17
Roseto degli Abruzzi (TE)

tel. 347.30.550.21
p.e.c.: marco.italiani@ingte.it
e-mail: ing.italianimarco@hotmail.it

dell'Esecuzione per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roseto degli Abruzzi (TE), 14 gennaio 2017

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Marco Italiani

