

# TRIBUNALE DI TERAMO

Sez. Esecuzioni immobiliari

## Esecuzione immobiliare N.245/17

*Promossa da*

\*\*\*\*\*\_

*Contro*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Marco Procaccini**

C.T.U.: **Arch. Paola Angelozzi**

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

<b>LOTTO 1:</b>	<p>Fabbricato da cielo a terra composto da civile abitazione posta ai piani terra e primo, con annesso garage al piano terra, oltre annessi ubicati poco discosti dal fabbricato principale ed area di pertinenza esterna, il tutto sito in comune di Notaresco – Contrada Capracchia nel complesso distinto in Catasto Urbano:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Al foglio n. <b>14</b> particella n. <b>246</b> sub <b>1</b> del comune di Notaresco Categ. <b>A/3</b> classe <b>2</b> consistenza <b>vani 6,0</b> rendita <b>€ 226,21</b></li><li>2. Al foglio n. <b>14</b> particella n. <b>246</b> sub <b>2</b> del comune di Notaresco Categ. <b>C/6</b> classe <b>1</b> consistenza <b>mq 112,00</b> rendita <b>€ 75,20</b></li></ol>
<b>LOTTO 2:</b>	<p>Unità Immobiliare composta da civile abitazione posta al piano primo, il tutto sito in comune di Morro D'oro – Contrada Case Cavicchi, nel complesso distinto in Catasto Urbano:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Al foglio n. <b>23</b> particella n. <b>78</b> sub <b>5</b> del comune di Morro D'Oro Categ. <b>A/3</b> classe <b>1</b> consistenza <b>vani 2,5</b> rendita <b>€ 85,22</b></li></ul>
<b>LOTTO 3:</b>	<p>Appezamenti di terreno con destinazione "Ambiti di valorizzazione del patrimonio Ambientale" e " Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale", sito in comune di Notaresco – Contrada Colli Flamminiano, composti da più particelle e nel complesso distinti in Catasto Terreni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Al foglio n. <b>14</b> particella n. <b>89</b> Qualità Uliveto. classe <b>U</b> sup. Ha 0.96.30 R.D. € 47,25 ed R.A. € 44,76</li><li>- Al foglio n. <b>14</b> particella n. <b>92</b> Qualità sem. classe <b>3</b> sup. Ha 0.15.10 R.D. € 7,02 ed R.A. € 6,63</li><li>- Al foglio n. <b>14</b> particella n. <b>109</b> Qualità sem. arb. classe <b>3</b> sup. Ha 0.45.75 R.D. € 22,45 ed R.A. € 21,27</li><li>- Al foglio n. <b>14</b> particella n. <b>115</b> Qualità Sem. classe <b>4</b> sup. Ha 0.55.10 R.D. € 12,81 ed R.A. € 21,34</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Al foglio n. <b>16</b> particella n. <b>15</b> Qualità Sem. classe <b>4</b> sup. Ha 0.28.20 R.D. € 6,55 ed R.A. € 10,92</li> <li>- Al foglio n. <b>16</b> particella n. <b>16</b> Qualità Sem. classe <b>4</b> sup. Ha 0.25.40 R.D. € 5,90 ed R.A. € 9,84</li> <li>- Al foglio n. <b>16</b> particella n. <b>17</b> Qualità Sem. classe <b>4</b> sup. Ha 0.27.20 R.D. € 6,32 ed R.A. € 10,54</li> <li>- Al foglio n. <b>16</b> particella n. <b>21</b> Sem. classe <b>4</b> sup. Ha 0.49.10 R.D. € 11,41 ed R.A. € 19,02</li> </ul>
--	--

La scrivente Arch. Paola Angelozzi, con studio in Teramo Viale Bovio, 131, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Teramo con il n°473, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento del 08/11/2017, l'ha nominata Consulente Tecnico della procedura di cui all'oggetto.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, la scrivente redige il presente elaborato diviso in due parti: una descrittiva estimativa come in indice, e l'altra di raccolta degli allegati.



## LOTTO 1

---

### Indice

<b>A)</b> Premessa.....	Pag. 04
<b>B.L1)</b> Dati di pignoramento .....	Pag. 04
<b>C.L1)</b> Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.....	Pag. 04
<b>D.L1)</b> Generalità dei beni e loro disponibilità:	
<i>d1.L1)</i> Proprietà.....	Pag. 05
<i>d.2.L1)</i> Provenienza.....	Pag. 06
<i>d.3.L1)</i> Dati Catastali.....	Pag. 06
<i>d.4.L1)</i> Confini catastali .....	Pag. 06
<i>d.5.L1)</i> Situazione edilizia.....	Pag. 07
<i>d.6.L1)</i> Situazione urbanistica .....	Pag. 08
<b>E.L1)</b> Atti pregiudizievoli:	
<i>e.1.L1)</i> Iscrizioni (nominativo).....	Pag. 09
<i>e.2.L1)</i> Trascrizioni (nominativo ).....	Pag. 10
<i>e.3.L1)</i> Iscrizioni per immobile (Ptc 246 sub 1).....	Pag. 10
<i>e.4.L1)</i> Trascrizioni per immobile (Ptc 246 sub 1).....	Pag. 11
<i>e.5.L1)</i> Iscrizioni per immobile (Ptc 246 sub 2).....	Pag. 11
<i>e.6.L1)</i> Trascrizioni per immobile (Ptc 246 sub 2).....	Pag. 11
<b>F.L1)</b> Descrizione dei beni .....	Pag. 11
<b>G.L1)</b> Misurazione.....	Pag. 14
<b>H.L1)</b> Metodo di stima adottato.....	Pag. 15
<b>I.L1)</b> Analisi delle caratteristiche:	
<i>i.1.L1)</i> Estrinseche.....	Pag. 15
<i>i.2.L1)</i> Intrinseche.....	Pag. 16
<b>J.L1)</b> Valore attribuibile ai beni.....	Pag. 17
<b>K.L1)</b> Proposta di vendita.....	Pag. 18
<b>L.L1)</b> Regime fiscale.....	Pag. 18
<b>M.L1)</b> Gestione dei vincoli.....	Pag. 18
<b>N.L1)</b> Riepilogo finale.....	Pag. 19

## LOTTO 2

---

INDICE.....	Pag. 23
-------------	---------

## LOTTO 3

---

INDICE.....	Pag. 38
-------------	---------





## **A) Premesso che:**

- ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, la scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- più volte si è recata presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- ha proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, la scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

## **B.L1.) DATI DI PIGNORAMENTO**

Pignoramento immobiliare **promosso** da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* . contro il signor \*\*\*\*\*  
e riguardante la **PIENA PROPRIETA', (quota 1/1) è del sig. \*\*\*\*\*** ed è inerente i seguenti  
immobili siti nel comune di NOTARESCO:

- **immobile composto da piano terra e piano primo** distinto in **Catasto Urbano**, al foglio n.14  
particella n° 246 sub 1 Piano T-1 Categoria A/3 classe 2 vani 6,0 rendita catastale € 226,21;
- **Unità immobiliare al piano terra** distinta in **Catasto Urbano**, al foglio n.14 particella n° 246 sub 2  
Piano T Categoria C/6 classe 1 mq. 112 rendita catastale € 75,20;
- In **Catasto Terreni**, Foglio n.14 particella n.246 qual. Ente Urbano Sup. mq. 1.220,00

## **C.L1 ) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

I beni oggetto della stima si trovano nel comune di Notaresco, C.da Capracchia, e consistono essenzialmente in un immobile da cielo a terra composto da piano terra e piano primo nonché altro immobile ubicato poco distante dal fabbricato principale ad uso rimessa e ricovero animali, il tutto con area scoperta esclusiva di pertinenza.

L'intero fabbricato dalla pianta all'incirca di forma rettangolare è ad uso residenziale. In N.C.E.U. risulta unità abitativa al piano primo con fondaco e cantina al piano terra.

All'immobile si accede a mezzo portoncino di ingresso posto sul lato sud-ovest del fabbricato.

L'intero immobile presenta una distribuzione interna non conforme a quanto riportato nel progetto approvato e non conforme alla planimetria di accatastamento.

L'accatastamento non è conforme agli elaborati allegati alla Denuncia di inizio Attività prot. N. 866 pratica 304/04 del 30/01/2004.



A seguito sopralluogo con misurazione dell'intero immobile, lo stesso non risulta conforme alla Denuncia di inizio Attività prot. N. 866 pratica 304/04 del 30/01/2004 ma si rilevano alcune difformità e precisamente:

Al PIANO TERRA: difformità nella destinazione d'uso e nella distribuzione interna per la realizzazione di tramezzature e locale w.c..

AL PIANO TERRA difformità dell'aspetto estetico per variazione accesso al locale garage.

Al PIANO PRIMO: la distribuzione interna è difforme dal progetto approvato e dalla planimetria di accatastamento.

Allo stato attuale al piano terra garage e cantina sono rispettivamente destinati a cucina e camera da letto.

L'unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano primo è composta da: soggiorno, tre camere da letto, un w.c. ed un disimpegno e balcone mentre al piano terra sono ubicati una cucina, una camera ed un w.c. oltre disimpegno. Gli annessi ubicati al piano terra consistono in: fondaco posto al piano terra del fabbricato principale e locali adibiti a rimessa attrezzi agricoli, porcile, pollaio, forno ed ovile ubicati poco discosti dal fabbricato principale.

Il lotto comprende anche un'area esterna di pertinenza di circa mq. 1.000,00.

Sull'accatastamento e sull'estratto di mappa è riportata inoltre una tettoia sul lato nord est che non esiste più sul posto nella posizione ivi riportata; è stata però rilevata una struttura in ferro posta poco discosta dalla posizione precedente.

Si precisa che sull'atto di acquisto l'intero immobile risulta costruito nel periodo anteriore al 1 settembre 1967.

## **D.L1 ) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ**

### **d.1.L1) Proprietà**

Unità immobiliare, consistente in un unità abitativa al piano primo composta da un locale retro cucina, un soggiorno, un tinello, due camere da letto un bagno, un disimpegno, un balcone oltre a fondaco, cantina al piano terra, a cui si accede dall'esterno e non direttamente dal vano scala di accesso all'unità abitativa, il tutto individuato in N.C.E.U. del Comune di Notaresco al foglio n.14 particella n. 246 sub 1; Locali ad uso stalla r ricovero animali al piano terra con accesso da corte di pertinenza il tutto individuato in N.C.E.U. del Comune di Notaresco al foglio n.14 particella n. 246 sub 2;

1. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* cod. fisc.\*\*\*\*\* proprietario per l'intero .

Il nominativo in questione corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali.

***N.B. dal certificato di residenza con stato di famiglia risulta celibe.***



### **d.2.L1) Provenienza**

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta in proprietà al sig. \*\*\*\*\* con atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*

La precedente proprietà era individuata nelle seguenti ditte:

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* (proprietario 1/1).

- Quest'ultima risultava proprietaria degli immobili dall'impianto meccanografico del 1985

### **d.3.L1) Dati Catastali**

AL N.C.E.U. del Comune di Canzano i beni sono individuati :

- in **Catasto Urbano**, al foglio n. **14** particella n° **246** sub **1** Piano **T-1** Categoria **A/3** classe **2** vani **6,0** rendita catastale **€ 226,21**;
  - in **Catasto Urbano**, al foglio n.**14** particella n° **246** sub **2** Piano **T** Categoria **C/6** classe **1** mq. **112** rendita catastale **€ 75,20**;
- (in C.T. al **Foglio n. 14, mappale n.246 della consistenza di mq. 1.220,00**);

nel loro complesso intestati a:

- **S\*\*\*\*\*** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* proprietario per l'intero .

Esiste, quindi, corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale.

#### **NOTE:**

- Quanto riportato nelle piantine in NC.E.U. non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile ed a quanto riportato nella Denuncia di Inizio Attività prot. N. 866 del 30/01/2004*
- Sull'estratto di mappa e sull'accatastamento è riportata una tettoia non più esistente sul posto. In sostituzione è stata realizzata una nuova struttura, senza autorizzazione, ed in posizione diversa.*

### **d.4.L1) Confini Catastali**

**L'area** su cui insiste il fabbricato (particella n. 246) confina in giro con:

- **A nord** con ditta in oggetto
- **A ovest** con strada rotabile
- **A est** con stessa ditta (Scocchia Daniele Costantino)



- A sud con la **particella 143** che intesta a: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ( propr. Per 1/1).

#### **d.5.L1) Situazione edilizia**

Il fabbricato per quanto riportato sull'atto di acquisto risulta costruito ante 1967.

Successivamente, con Denuncia Inizio Attività prot. N. 866 pratica 304/04 del 30 gennaio 2004, inoltrata dal sig. \*\*\*\*\* , si autorizzavano lavori di ristrutturazione edilizia con modifica distribuzione interna. L'inizio lavori relativo alla suddetta Denuncia avveniva in data 12 marzo 2004, con ultimazione lavori in data 11 marzo 2007.

In data 12 marzo 2007 si rilasciava certificato di collaudo finale sottoscritto dall'arch. \*\*\*\*\*

Non risultano, ad oggi, presso l'Amministrazione Comunale di Notaresco, sezione urbanistica ed edilizia privata, ulteriori atti di rilascio di titoli abilitativi successivi a quelli sopra riportati.

Lo stato di fatto dei luoghi, non corrisponde a quanto riportato nei disegni allegati alla concessione di cui sopra ed a quanto riportato nell'accatastamento dell'immobile.

#### **Tali difformità riguardano:**

Al PIANO TERRA: difformità nella destinazione d'uso e nella distribuzione interna per la realizzazione di tramezzature e locale w.c..

AL PIANO TERRA difformità dell'aspetto estetico per variazione accesso al locale garage.

Al PIANO PRIMO: la distribuzione interna è difforme dal progetto approvato ed alla planimetria di accatastamento.

Allo stato attuale al piano terra garage e cantina sono rispettivamente destinati a cucina e camera da letto.

AL PIANO PRIMO la destinazione d'uso dei locali è difforme dal progetto approvato.

E' stata realizzata una struttura in ferro di una tettoia sul lato nord-est del fabbricato in sostituzione di una precedente esistente ed in posizione diversa. Tale nuova realizzazione è priva di autorizzazione.

L'unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano primo è composta da: soggiorno, tre camere da letto, un w.c. ed un disimpegno e balcone mentre al piano terra sono ubicati una cucina, una camera ed un w.c. oltre disimpegno. Gli annessi ubicati al piano terra consistono in: fondaco e locali adibiti a rimessa attrezzi agricoli, porcile, pollaio, forno ed ovile ubicati poco discosti dal fabbricato principale.

Si rileva che l'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica.





#### **d.6.L1) Situazione urbanistica**

Secondo il vigente PRG del Comune di Notaresco l'area su cui è costruito il fabbricato ed i terreni adiacenti (foglio n. 14 mappali n. 246) ricade in zona "E1b – AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO AMBIENTALE".

Art. 73 N.T.A.

##### ***Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale.***

- – *Sono le aree agricole che costituiscono il quadro paesaggistico dell'intero territorio comunale caratterizzato da specifici rapporti percettivi e dalla permanenza delle specifiche relazioni tra i nuclei antichi ed il territorio rurale le cui caratteristiche ambientali e paesaggistiche risultano di valore elevato. Si tratta in particolare di aree caratterizzate dalla persistenza di elementi organizzativi storici del paesaggio agrario, e da qualità percettiva per le quali il P.R.G. persegue la conservazione dei caratteri originari del paesaggio naturale ed agrario, anche attraverso la conservazione dei caratteri antropici storici dell'insediamento, il risanamento ed il restauro ambientale delle aree degradate.*
- *L'azione di tutela è orientata alla conservazione dei caratteri originari del territorio agricolo e delle visuali libere dei/dai borghi.*
- *Sono pertanto espressamente vietati tutti gli interventi di trasformazione e gli usi riguardanti:*
  - *depositi e stoccaggio di materiali non agricoli, comprese le discariche di rifiuti solidi urbani e di qualsiasi altro genere e classe;*
  - *imovimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;*
  - *la realizzazione di serre sia fisse che removibili, anche sotto forma di impianto colturale stagionale;*
  - *nuovi impianti produttivi agricoli di tipo industriale, così come definiti all'art. 72 della LR n° 18/83 nel testo vigente;*
  - *allevamenti di tipo intensivo e relative strutture;*
- *Nelle Zone El.b è consentito:*
  - *l'uso agricolo, limitatamente all'ordinario utilizzo colturale ed alla creazione di annessi e strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo nei limiti prescritti dalla LR 18/83 nel testo vigente, con progettazioni tali da garantire il minimo impatto percettivo;*
  - *l'attività zootecnica aziendale ed interaziendale di tipo estensivo, limitatamente alle aree già utilizzate a pascolo;*
  - *la conservazione di elementi, allineamenti ed emergenze percettive vegetazionali e/o edificate;*
  - *la sistemazione dei terreni con movimenti di terra limitati unicamente al ripristino di terrazzamenti esistenti abbandonati;*
  - *attività di turismo rurale, solo attraverso il recupero degli edifici esistenti, organizzando la fruizione ricreativa e turistica nei limiti di compatibilità con la tutela delle aree stesse;*
  - *realizzazione di strutture ricettive all'aria aperta, garantendo la salvaguardia della morfologia agraria attuale;*
  - *la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti esistenti anche per la realizzazione di servizi ed attrezzature;*
  - *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;*
  - *le infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;*
  - *le opere di difesa idraulica, privilegiando il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.*
- *Intali aree sono consentite, nel rispetto delle attenzioni ambientali dettate dall'art. 5 del P.T.P., le seguenti classi di intervento previste dalle norme del P.R.P. per le Zone A2:*



- 1) per l'uso agricolo: 1.1; 1.2; 1.3; 1.5
  - 2) per l'uso forestale: 2.1; 2.2 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale; 2.3; 2.4.
  - 3) Per l'uso pascolivo: 3.2; 3.3.
  - 4) Per l'uso turistico: 4.1c; 4.2; 4.4; 4.45; 4.6 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.
  - 5) Per l'uso tecnologico: 6.2.
- 6) Gli interventi dovranno comunque garantire:

- La conservazione ed il ripristino ove possibile della viabilità interpodereale e della viabilità storica, quale risulta dalla carta della Provincia di Teramo del 1856 e della cartografia I.G.M. di primo impianto;

- La conservazione e la valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario, quali le permanenze della maglia podereale e delle sistemazioni agricole tradizionali, i filari ed i percorsi alberati.

### **Strumento per : P.S.A.I. – Pericolosità**

#### **Zona 2: P2**

#### **Altre prescrizioni::**

- Le norme previste nella Legge regionale 12 aprile 1983 n. 18;
- Le norme del nuovo Codice della strada;
- Le misure di salvaguardia previste dal Piano Regionale Paesistico, approvato con delibera del consiglio regionale n. 141/21 del 21 marzo 1990;
- Le misure di salvaguardia del piano territoriale Provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 20 del 30 marzo 2001;
- Le misure di salvaguardia previste dal Piano stralcio del bacino per l'assetto idrogeologico, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 1386 del 29 dicembre 2004;
- Tutte le disposizioni e previsioni urbanistiche contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione per piani regolatori generali;
- Le norme di cui agli artt. 6 e seguenti della legge Regionale 10 marzo 2008 n. 2.

Sono fatte salve

Per i restanti vincoli e/o prescrizioni si faccia riferimento allo stralcio delle N.T.A. allegato al presente elaborato peritale.

### **E.L1) ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **e.1.L1) Iscrizioni (a carico di \*\*\*\*\*)**

- Iscrizione contro del \*\*\*\*\* R.P.6\*\*\* R.G. 4782 Pubblico Ufficiale\*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Iscrizione contro del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\*Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Ipoteca Legale derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 Num 602 .

Documenti successivi correlati:



- *Annotazione n. \*\*\*\* del \*\*\*\*\* (cancellazione totale).*
- Iscrizione contro del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Ipoteca Legale derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 Num 602 .
- Iscrizione contro del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. 7656 Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\*Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Ipoteca Legale derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 Num 602 .

Documenti successivi correlati:

- *Annotazione n. \*\*\* del \*\*\*\*\*(cancellazione totale).*
- Iscrizione contro del \*\*\*\*\*R.P.\*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Ipoteca Legale derivante da ruolo art. 77 DPR 29/09/1973 Num 602 del 1973.

### **e.2.L1) Trascrizioni (a carico di \*\*\*\*\* )**

- Trascrizione a favore del \*\*\*\*\*R.P.\*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione a Favore del\*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione a Favore del \*\*\*\*\*R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione a Favore del \*\*\*\*\*R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione Contro del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. 48096/20846 del 18/04/2013 Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione Contro del 22/04/2013 R.P. 4138 R.G. 5453 Pubblico Ufficiale De Rosa Teresa Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione Contro del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione Contro del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale\*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili

### **e.3.L1) Iscrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 14 particella n. 246 sub 1)**

- Iscrizione contro del \*\*\*\*\* R.P.\*\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale\*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Iscrizione contro del\*\*\*\*\* R.P.\*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale\*\*\*\*\*Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*Ipoteca Legale derivante da ruolo (art. 77 DPR 29/09/1973 Num 602 del 1973).



#### **e.4.L1) Trascrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 14 particella n.246 sub 1 )**

- Trascrizione a Favore del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione Contro del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili

#### **e.5.L1) Iscrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 14 particella n.246 sub 2)**

- Iscrizione contro del \*\*\*\*\* R.P.\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Iscrizione contro del \*\*\*\*\* R.P.\*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Ipoteca Legale derivante da ruolo (art. 77 DPR 29/09/1973 Num 602 del 1973).

#### **e.6.L1) Trascrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 9 particella n.78 sub 2 )**

- Trascrizione a Favore del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale\*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione Contro del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili

### **F.L1) DESCRIZIONI DEI BENI**

#### **Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi**

I beni oggetto della stima si trovano nel comune di Notaresco, C.da Capracchia, e consistono essenzialmente in un immobile da cielo a terra composto da piano terra e piano primo nonché altro immobile ubicato poco distante dal fabbricato principale ad uso rimessa e ricovero animali, il tutto con area scoperta esclusiva di pertinenza.

L'intero fabbricato dalla pianta all'incirca di forma rettangolare è ad uso residenziale. In N.C.E.U. risulta unità abitativa al piano primo con fondaco e cantina al piano terra.

All'immobile si accede a mezzo portoncino di ingresso posto sul lato sud-ovest del fabbricato.

L'intero immobile presenta una distribuzione interna non conforme a quanto riportato nel progetto approvato e non conforme alla planimetria di accatastamento.

L'accatastamento non è conforme agli elaborati allegati alla Denuncia di inizio Attività prot. N. 866 pratica 304/04 del 30/01/2004.

A seguito sopralluogo con misurazione dell'intero immobile, lo stesso non risulta conforme alla Denuncia di inizio Attività prot. N. 866 pratica 304/04 del 30/01/2004.

Sono state rilevate le seguenti difformità:



Al PIANO TERRA: difformità nella destinazione d'uso e nella distribuzione interna per la realizzazione di tramezzature e locale w.c..

AL PIANO TERRA difformità dell'aspetto estetico per variazione accesso al locale garage.

Al PIANO PRIMO: la distribuzione interna è difforme dal progetto approvato e dalla planimetria di accatastamento.

Allo stato attuale al piano terra garage e cantina sono rispettivamente destinati a cucina e camera da letto.

L'unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano primo è composta da: soggiorno, tre camere da letto, un w.c. ed un disimpegno e balcone mentre al piano terra sono ubicati una cucina, una camera ed un w.c. oltre disimpegno. Gli annessi ubicati al piano terra consistono in: fondaco e locali adibiti a rimessa attrezzi agricoli, porcile, pollaio, forno ed ovile ubicati poco discosti dal fabbricato principale.

Il lotto comprende anche un'area esterna di pertinenza di circa mq. 1.000,00.

Sull'accatastamento e sull'estratto di mappa è riportata inoltre una tettoia sul lato nord est che non esiste più sul posto; in sostituzione è stata realizzato un I telaio in ferro probabilmente per nuova tettoia, in posizione poco discosta dalla precedente.

Si precisa che sull'atto di acquisto l'intero immobile risulta costruito nel periodo anteriore al 1 settembre 1967.

L'immobile ad uso abitativo è stato ristrutturato di recente con la suddetta Denuncia di Inizio Attività.

Oggetto di ristrutturazione sono: il piano terra in parte ed il piano primo.

La copertura è costituita da tetto a due falde.

Allo stato attuale il piano terra risultano locali destinati cucina e camera da letto con piccolo w.c.. Il locale ad uso fondaco posto sul lato nord-est, ha accesso dall'esterno del fabbricato.

L'immobile è dotato di area di pertinenza esclusiva con accesso diretto da strada provinciale a mezzo cancello carrabile ed è in discreto stato di manutenzione.

Al piano terra non esiste più la una piccola tettoia sul lato nord est che compare nella planimetria di accatastamento e sull'estratto di mappa.

Le superfici esterne dell'involucro edilizio si presentano in discreto stato di conservazione.

Anche la struttura dell'edificio, in muratura, si presenta in discreto stato di conservazione tale da non comportare la necessità di interventi manutentivi.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a legna in quanto la zona non è servita dalla linea del metano.

L'impianto elettrico necessita di verifica.

Il piccolo fabbricato ad uso rimessa attrezzi e locali per ricovero animali ubicato vicino al fabbricato ad uso abitativo, si compone di un vano più grande ed altri piccoli locali, il tutto con struttura portante in blocchi di cemento e copertura in travi di legno e manto in tegole. Lo stesso risulta realizzato ante 1 settembre 1967.



Esiste una tettoia sul lato nord est del fabbricato (attualmente c'è solo la struttura in ferro), riportata in mappa ed accatastamento, ma in posizione diversa da quanto rilevato sul posto.

La disposizione interna dell'immobile non è conforme al progetto di cui alla concessione Denuncia di inizio Attività protocollo n. 866 del 2004 e non è conforme a quanto riportato nell'accatastamento.

Tale difformità è dovuta a:

Al PIANO TERRA: difformità nella destinazione d'uso e nella distribuzione interna per la realizzazione di tramezzature e locale w.c..

Al PIANO TERRA difformità dell'aspetto estetico per variazione accesso al locale garage.

Al PIANO PRIMO: la distribuzione interna è difforme dal progetto approvato e dalla planimetria di accatastamento.

Allo stato attuale al piano terra garage e cantina sono rispettivamente destinati a cucina e camera da letto.

La tettoia sul lato nord est è in posizione differente da quanto riportato sull'estratto di mappa e sull'accatastamento.

L'unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano primo è composta da: soggiorno, tre camere da letto, un w.c. ed un disimpegno e balcone mentre al piano terra sono ubicati una cucina, una camera ed un w.c. oltre disimpegno. Gli annessi ubicati al piano terra consistono in: fondaco e locali adibiti a rimessa attrezzi agricoli, porcile, pollaio, forno ed ovile ubicati poco discosti dal fabbricato principale.

Non vi è quindi corrispondenza tra la piantina di progetto approvata e la planimetria di accatastamento.

L'appartamento si presenta con discreti livelli di finiture ed in buono stato di manutenzione.

Gli infissi esterni, in legno con persiane, risultano in buono stato di manutenzione, data la recente ristrutturazione dell'immobile.

Stessa situazione troviamo negli infissi interni; le porte interne, così come il portoncino di ingresso, sono vecchie porte restaurate ed anch'esse in discreto stato di manutenzione e conservazione..

La pavimentazione è prevalentemente in cotto ed i rivestimenti dei locali w.c. e cucina al piano terra, sono in gres porcellanato: Le pareti dei diversi locali sono tinteggiate a tempera e parzialmente colorate. La pavimentazione dell'intero piano primo è in mattoni ad eccezione di quella del locale bagno la quale è invece simile a quella del piano terra.

L'unità abitativa è interamente arredata con mobili di media qualità.

L'impianto termico è in buono stato sempre in virtù della recente costruzione dell'immobile, il tutto è alimentato con caldaia a legna, non esistendo in zona la linea del metano.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce.

Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile si deve tener conto del fatto che l'eventuale acquirente dovrà probabilmente provvedere alla presentazione di una pratica SCIA per modifica della destinazione d'uso del piano terra, variazione di distribuzione interna e variazione di



aspetto estetico presso il comune di Notaresco e procedere poi ad effettuare nuovo tipo mappale per eliminazione tettoia e variazione catastale, nonché richiesta agibilità e Redazione APE, il tutto per un importo di circa € 3.500,00 inerenti le spese tecniche (oltre oneri e versamenti come per legge).

L'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di prestazione energetica.

## **G.L1) MISURAZIONE**

Al fine di acquisire completa cognizione dello stato dei luoghi si sono effettuati diversi sopralluoghi in cui, alla presenza del signor \*\*\*\*\* , si è proceduto al rilievo dei locali che compongono l'unità immobiliare in questione, restituendone contezza grafica nell'allegata planimetria redatta in scala 1:100.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato ricomprendendo gli spessori dei muri perimetrali dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà, nonché delle superfici delle pertinenze opportunamente ponderate; il risultato è così di seguito descritto:

superficie calpestabile dell'abitazione ammonta a circa **mq. 118,80** di cui:

- Cucina (P.T.)	mq.	16,70
- Soggiorno (P.1)	mq.	30,00
- Letto (P.T.)	mq.	14,60
- W.c. (P.T)	mq.	4,00
- letto (P.1)	mq.	10,50
- letto (P.1)	mq.	19,30
- letto (P.1)	mq.	16,20
- Bagno (P.1)	mq.	5,70
- Dis. (P.1)	mq.	1,80

a cui si aggiungono le seguenti pertinenze (superfici utili) dei locali posti al P.T. e 1 :

- Balcone	mq.	6,10
- fondaco	mq.	44,90
- Rimessa attrezzi agricoli	mq.	27,50
- Pollaio	mq.	4,60
- Porcile	mq.	4,80
- Forno	mq.	4,60
- Ovile	mq.	15,90
- area scoperta	mq.	1.000,00 circa

**TOTALE Superficie da considerarsi a fini commerciali circa mq. 220,00\***

\*(superficie comprendente l'incidenza delle superfici, opportunamente ragguagliate, delle murature, dei balconi e dei fondaci)



## **H.L1) METODO DI STIMA ADOTTATO**

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, il rispetto delle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica ed ambientale; la situazione catastale, l'eventuale incidenza delle aree di pertinenza del fabbricato in comune con altre unità immobiliari, l'eventuale presenza di parti abusive, le servitù attive e passive ecc....

Sono stati presi in debita considerazione i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare), i valori riportati dal Borsino immobiliare ed i valori provenienti da indagini di mercato relative a offerte di immobili similari nella zona.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

## **I.L1) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE**

### **i.1.L1) Estrinseche**

- a) Ambiente economico sociale: discreto. L'immobile è situato in zona agricola a circa 7 km dal centro di Notaresco.
- b) Collegamenti stradali: discreto. L'immobile ha accesso diretto dalla strada provinciale 24b e si trova a circa Km. 20 da Teramo (20 min.) a circa 12 Km (15 min.) dal casello autostradale della A14 (Uscita Mosciano S. Angelo).
- c) Condizioni climatiche: il capoluogo di comune è posto ad un'altitudine di circa mt 267 s.l.m.(casa comunale); il comune presenta un clima caldo e temperato, con una piovosità significativa durante l'anno.
- d) Servizi sociali e commerciali: i diversi esercizi commerciali di varia natura che garantiscono il soddisfacimento delle peculiari esigenze quotidiane dei residenti si trovano nel centro di Notaresco che, come detto al punto a), si trova a circa 4 Km. I servizi di rilevanza territoriale maggiore si trovano invece nella città di Teramo e quindi a circa 20 Km dal luogo in oggetto.

### **i.2.L1) Intrinseche**

- a) Accessibilità: buona; Il fabbricato gode di accesso diretto da strada pubblica con la quale confina su sul lato ovest, ma la stessa si trova in pessime condizioni di manutenzione e presenta una discreta pendenza.





- b) Funzionalità generale: buona. I caratteri distributivi che regolano la funzionalità degli spazi abitativi è ottimale. Come si è già detto, differentemente da quanto riportato nella planimetria dell'accatastamento e nella Denuncia di inizio attività rilasciata, vi sono alcune difformità al piano terra primo ed al piano primo come meglio riportate descritto al punto d.5.L1).
- c) Funzionalità degli impianti: elettrico, idro-termo-sanitario e gas al momento non sembrano necessitare di lavori di manutenzione finalizzati alla relativa messa a norma ed adeguamento alle vigenti normative di settore.
- d) Grado di rifinitura: discreto ; pavimenti e rivestimenti in ceramica e cotto di qualità discreta, infissi interni ordinari, infissi esterni buoni, impianti sanitari e rubinetteria ordinari, impianto di riscaldamento con caldaia a legna e corpi scaldanti di buona qualità.
- e) Stato di manutenzione generale: lo stato dell'appartamento è discreto, Il fondaco ed gli altri locali accessori al piano terra non sono in buono stato di manutenzione.
- f) Esposizione: L'unità immobiliare presenta esposizioni su tutti e quattro i lati.
- g) Salubrità: i locali risultano salubri i virtù di una sufficiente ed ordinaria aerazione ed esposizione solare.
- h) Panoramicità: discreta, l'immobile ha affaccio in zona agricola su tre lati e su strada pubblico sul quarto lato.
- i) Dotazioni del fabbricato: il fabbricato presenta accesso ai fondaci e locali accessori posti al piano terra dall'esterno del fabbricato . Il fabbricato è dotato di area esterna comune ai sub 1 e 2 (appartamento e annessi). L'area di pertinenza risulta parzialmente recintata con accesso carrabile è inibito dalla presenza di un cancello in ferro.
- j) L'immobile non è dotato di ascensore.
- k) Dotazione di area esclusiva: l'immobile è dotato di area di pertinenza esclusiva.
- l) Dotazione di parcheggi esclusivi: l'unità immobiliare è dotata di parcheggi esclusivi insiti nell'area di pertinenza.
- m) Il fabbricato per quanto riportato sull'atto di acquisto risulta costruito ante 1967.
- n) Successivamente, con Denuncia Inizio Attività prot. N. 866 pratica 304/04 del 30 gennaio 2004, inoltrata dal sig. \*\*\*\*\* , si autorizzavano lavori di ristrutturazione edilizia con modifica distribuzione interna. L'inizio lavori relativo alla suddetta Denuncia avveniva in data 12 marzo 2004, con ultimazione lavori in data 11 marzo 2007.

In data 12 marzo 2007 si rilasciava certificato di collaudo finale sottoscritto dall'arch. \*\*\*\*\*

Le unità accatastate non risultano conformi all'ultimo progetto approvato ed a quanto riportato nell'accatastamento. Pertanto necessitano i seguenti procedimenti tecnici da eseguire per la regolarizzazione dell'immobile: Presentazione di pratica SCIA per modifica della destinazione d'uso del piano terra, variazione di distribuzione interna e variazione di aspetto estetico presso il comune di Notaresco e procedere poi ad effettuare variazione catastale del sub 1, richiesta agibilità e



Redazione APE, il tutto per un importo di circa € 3.500,00 inerenti le spese tecniche (oltre oneri e versamenti come per legge).

o) Situazione urbanistica: L'area ricade in zona "AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO AMBIENTALE" in base al vigente PRG.

p) Disponibilità: l'immobile attualmente è abitato dal sig. \*\*\*\*\* e dai propri figli minori senza titolo. L'immobile risulta completamente arredato e funzionale alle esigenze quotidiane degli occupanti.

### **J.L1) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI**

Sulla base delle esposte considerazioni e tenuto conto delle descritte caratteristiche estrinseche ed intrinseche si è proceduto alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al 1° semestre del 2017 indica per le "abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale", relativamente al Comune di Notaresco e per la fascia/zona "R5 extraurbana", valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 360,00 ed un massimo di €/mq 530,00 con valore medio di €/mq 445,00  $=[(360,00 + 530,00):2]$ .

Diversamente il borsino immobiliare per l'intero comune di Notaresco attesta una quotazione media residenziale di tipo civile al metro quadrato di superficie lorda commerciale, compresa tra un minimo di €/mq 356,00 ed un massimo di €/mq 529,00 con valore medio di €/mq 442,50  $=[(356,00 + 529,00):2]$ .

E' bene precisare che i valori commerciali contenuti nella banca dati dell'OMI e del Borsino non possono intendersi sostitutivi della "stima" ma soltanto di ausilio della stessa e che essi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Conseguentemente le quotazioni dell'OMI e del Borsino nell'ambito del processo estimale, non possono che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Considerato quanto sopra, mediando ulteriormente tra loro i valori medi al metro quadrato dell'OMI (€/mq 445,00) e del Borsino (€/mq 442,00) si ottiene il valore medio ponderato di €/mq 445,00 che è da ritenersi notevolmente prossimo al valore medio di cui alle accreditate Agenzie immobiliari del Comune di Notaresco (dai €/mq 400,00 ai €/mq 1.000,00).

Ne consegue che il valore commerciale dell'intero bene in procedura, stimato a corpo e non a misura, si può attendibilmente stabilire in **€ 121.000,00** in cifra tonda, come di seguito esplicitato:



## **Appartamento P.T-1 e accessori al PT nonché area esterna di pertinenza .**

mq. 220,00 x €/mq 550,00 = € 121.000,00 che in cifra tonda può fissarsi in € 121.000,00

### **K.L1) PROPOSTA DI VENDITA**

**Unico lotto:** considerate le caratteristiche funzionali intrinseche, le morfologia dei luoghi e le caratteristiche dell'impianto distributivo dell'intero edificio e la situazione edilizia, si ritiene che l'unità immobiliare di che trattasi non sia suddivisibile in porzioni autonome di valore equivalente; **se ne propone**, pertanto, **l'alienazione in un unico cespite.**

### **L.L1) REGIME FISCALE**

I beni sono a regime fiscale come per legge.

### **M.L1) GESTIONE E VINCOLI**

L'immobile, per la sua natura autonoma nel contesto di riferimento, non è soggetto a regolamento di condominio e/o a spese condominiali.

L'immobile in oggetto non è interessato da contratti di locazione ma risulta abitato da un nucleo familiare composto da: Padre:\*\*\*\*\* e due figli minori di 11 e 12 qnni.

Il sig. \*\*\*\*\* in sede di sopralluogo ha dichiarato di aver versato anticipo al proprietario con promessa di acquisto e di aver effettuato lavori di miglioramento nell'immobile .

Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile si deve tener conto del fatto che l'eventuale acquirente dovrà probabilmente provvedere alla presentazione di una pratica SCIA per modifica della destinazione d'uso al piano terra, variazione di distribuzione interna e variazione di aspetto estetico. Necessita inoltre verifica relativamente alla realizzazione della struttura di una tettoia posta in essere in sostituzione probabilmente di una tettoia esistente in posizione però diversa dalla nuova. Per la tettoia realizzata non risultano atti concessori.

Successivamente necessita procedere poi ad effettuare nuovo tipo mappale e variazione catastale, richiesta agibilità e Redazione APE, il tutto per un importo di circa € 3.500,00 inerenti le spese tecniche (oltre oneri e versamenti come per legge).

L'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di prestazione energetica.

### **N.L1) RIEPILOGO**

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti come riportate nel seguente prospetto riepilogativo:

1. Esiste corrispondenza dei nominativi indicati negli atti del pignoramento e quelli riportati nella relativa partita catastale.



2. L'immobile risulta realizzato ante 1967. Successivamente è stato rilasciato titolo edilizio abitativo ma lo stato di fatto presenta difformità rispetto allo stesso ed alla planimetria di accatastamento. Non esiste corrispondenza tra la planimetria di accatastamento ed il progetto approvato.
3. L'immobile in oggetto non è interessato da contratti di locazione e/o altri vincoli, ma risulta rappresentare residenza del sig. \*\*\*\*\* e dei due figli minori.
4. Se ne propone l'alienazione in unico lotto.
5. Gli impianti termico ed elettrico non sembrano necessitare di lavori di manutenzione finalizzati alla relativa messa a norma ed adeguamento alle vigenti normative di settore.
6. Necessitano pratiche per la sanatoria delle difformità elencate al punto d.5.L1) (pag. 7) (costo € 3.500,00 circa spese tecniche oltre versamenti ed oneri come per legge). L'importo relativo alle spese tecniche da sostenere per sanare il tutto ammonta ad ulteriori circa € 3.500,00, (per SCIA, redazione tipo mappale ed accatastamenti) oltre versamenti ed oneri come per legge
7. Necessita verifica della sanabilità delle tettoia realizzata in sostituzione di una precedente esistente ma in posizione diversa.
8. L'immobile, non è conforme ai titoli abilitativi rilasciati, presenta diversa distribuzione degli spazi interni, diversa destinazione d'uso dei locali al piano terra, difformità nell'aspetto estetico.
9. Le planimetrie di accatastamento non risultano conformi a quanto riportato nel progetto approvato ed allo stato di fatto;
10. **Il valore commerciale dell'immobile** (appartamento al P.T e 1. con annessi fondaci e locali accessori al piano T ed area di pertinenza esterna) determinato in un unico lotto, è stimato in complessivi Euro 121.000,00.
11. **Il valore totale dei beni da considerare ai fini della relativa procedura esecutiva ammontante ad € 121.000,00 in c.t.**, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori come sopra rappresentati ed incidenti nella procedura stessa, (che sono da considerarsi a carico dell'eventuale acquirente e forfettariamente stimati in un'incidenza complessiva **del 10%** circa rispetto al suindicato valore commerciale), è determinato in **Euro in c.t. € 109.000,00.**

### **In merito ai quesiti posti si rileva, infine, quanto segue:**

- a) E' presente l'istanza di vendita depositata in data 26/09/2017 ed è stato effettuato il deposito della certificazione notarile in data 06/11/2017, quindi nel termine previsto di 120 giorni; I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto;
- b) I beni oggetto di pignoramento sono stati debitamente identificati per quanto attiene il diritto reale come segue: al punto **d.1.L1** (pag. 5) per quanto alla proprietà; al punto **d.3.L1** (pag. 6) per i dati catastali ed al punto **d.4.L1** (pag. 6) per i confini. Le difformità sono state debitamente descritte al punto **d.5.L1**) Situazione edilizia (pag. 7);



- c) le iscrizioni e trascrizioni inerenti sia il bene immobile oggetto di pignoramento che l'esecutato, sono riportate esattamente ai punti **e.1.L1, e.2.L1, e.3.L1, e.4.L1, e.5.L1 ed e.6.L1** (pagg. 9-11) e si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento;
- d) I beni componenti il lotto posto in vendita sono stati esattamente indicati al punto **B)** (pag. 4);
- e) I dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono in toto a quelli contenuti nell'atto di provenienza, tale circostanza è descritta meglio al punto **d.3.L1)** (pag. 6) "dati catastali";
- f) La provenienza del bene all'esecutato è meglio descritta al punto **d.2.L1)** (pag. 6). Trattasi di atto di compravendita. Al momento dell'atto l'esecutato era celibe. Si allegano alla perizia Certificato di residenza e certificazione dello stato di famiglia.
- g) La regolarità degli immobili sotto il profilo edilizio ed urbanistico è meglio descritta al punto **d.5.L1)** "situazione edilizia " (pag. 7);
- h) L'immobile è residenza del sig. \*\*\*\*\*e due figli minori senza alcun titolo.
- i) L'immobile non è soggetto a spese condominiali;
- j) Criteri di valutazione e le fonti utilizzate sono meglio specificate nei capitoli G.L1), H.L1), I.L1) e J.L1) alle pag. 14-15-16 e 17;
- k) lo stato dei luoghi del bene in oggetto è difforme rispetto alla planimetria catastale ed alla concessione rilasciata, così come meglio specificato al punto **d.5** (situazione edilizia dell'unità immobiliare pag. 7);
- l) i dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono integralmente a quelli dell'atto di acquisto.
- m) i passaggi di proprietà dall'ultimo atto di acquisto al ventennio precedente sono riportati al punto **d.2.L1)** (pag. 6);
- n) l'immobile non è riconosciuto di interesse storico, artistico, artistico o etnografico;
- o) le spese di gestione e/o di manutenzione (anche rispetto a pendenze arretrate) sono descritte e quantificate al paragrafo "**M.L1)**" (pag. 18).



## QUADRO RIEPILOGATIVO DEL VALORE COMMERCIALE

<b>LOTTO 1</b>	<p>Appartamento ai piani terra e piano primo con annessi fondaci e locali accessori al piano terra, nonchè area di pertinenza di circa 1.000,00 mq. siti in comune di Notaresco, località Contrada Capracchia composto da: cucina, soggiorno, quattro camere da letto, un bagno, un w.c., due disimpegni , un fondaco, una rimessa attrezzi e locali ricovero animali, un balcone ed area esterna di pertinenza.</p> <p style="text-align: center;"><b>VALORE DELL'INTERO LOTTO DA CONSIDERARE AI FINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>€ 109.000,00</b></p>
----------------	---

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.



## **ALLEGATO "A" – Elaborati degli immobili**

### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

- 1) Vista aerea

### **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- 2) Visura catastale per soggetto
- 3) Visure storiche per immobile
- 4) estratto del foglio di mappa in scala 1:2.000
- 5) Elaborato Planimetrico
- 6) Elenco subalterni
- 7) piante di accatastamento

### **DOCUMENTAZIONE TECNICO-URBANISTICA**

- 8) Copia Concessione con elaborati grafici e collaudo
- 9) Stralcio P.R.G.
- 10) Stralcio N.T.A.

### **TITOLI DI PROVENIENZA**

- 11) Copia atto di provenienza
- 12) Visura Camerale

### **DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA**

- 13) Certificato di residenza e Stato di Famiglia (Scocchia Daniele)
- 14) Documentazione anagrafica (Albusceri Gianluca)

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

### **COPIA VERBALE DI SOPRALLUOGO**

## **ALLEGATO "B" – Ispez. presso la Conservatoria dei RR.II**

- Ispezioni per nominativo (Scocchia Daniele - Ispezione per immobile (fog. 14 PTC 246 sub 1 e 2)



## LOTTO 2

---

### Indice

<b>B.L2)</b> Dati di pignoramento .....	Pag. 24
<b>C.L2)</b> Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.....	Pag. 24
<b>D.L2)</b> Generalità dei beni e loro disponibilità:	
<i>d1. L2)</i> Proprietà.....	Pag. 25
<i>d.2.L2)</i> Provenienza.....	Pag. 25
<i>d.3.L2)</i> Dati Catastali.....	Pag. 25
<i>d.4.L2)</i> Confini catastali .....	Pag. 26
<i>d.5.L2)</i> Situazione edilizia.....	Pag. 26
<i>d.6.L2)</i> Situazione urbanistica .....	Pag. 27
<b>E.L2)</b> Atti pregiudizievoli:	
e.1.L2) Iscrizioni per immobile (Ptc 78 sub 5).....	Pag. 29
e.2.L2) Trascrizioni per immobile (Ptc 78 sub 5).....	Pag. 29
<b>F.L2)</b> Descrizione dei beni .....	Pag. 29
<b>G.L2)</b> Misurazione.....	Pag. 30
<b>H.L2)</b> Metodo di stima adottato.....	Pag. 31
<b>I.L2)</b> Analisi delle caratteristiche:	
<i>i.1.L2)</i> Estrinseche.....	Pag. 31
<i>i.2.L2)</i> Intrinseche.....	Pag. 31
<b>J.L2)</b> Valore attribuibile ai beni.....	Pag. 32
<b>K.L2)</b> Proposta di vendita.....	Pag. 33
<b>L.L2)</b> Regime fiscale.....	Pag. 33
<b>M.L2)</b> Gestione dei vincoli.....	Pag. 34
<b>N.L2)</b> Riepilogo finale.....	Pag. 34





## **B.L2.) DATI DI PIGNORAMENTO**

Pignoramento immobiliare promosso da \*\*\*\*\* contro il signor \*\*\*\*\* e riguardante la PIENA PROPRIETA', (quota 1/1) è del sig. \*\*\*\*\*, ed è inerente i seguenti immobili siti nel comune di **MORRO D'ORO**:

- **Unità immobiliare al piano primo** distinto in Catasto Urbano, al foglio n.23 particella n° 78 sub 5 Piano 1 Categoria **A/3** classe 1 vani **2,5** rendita catastale **€ 85,22**;

## **C.L2 ) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Il bene oggetto della stima si trovano nel comune di Morro D'Oro, C.da Case Cavicchi, e consiste essenzialmente in un unità immobiliare al piano primo il tutto con area scoperta comune di pertinenza.

L'intero fabbricato dalla pianta all'incirca di forma rettangolare è ad uso residenziale. In N.C.E.U. risultano esistenti nell'immobile n. 3 unità abitative ai piani T-1-2, un'unità collabente ed un magazzino al piano terra.

All'immobile si accede a mezzo scala esterna posta sul lato sud del fabbricato. Tale scala è in parte di pertinenza dell'unità immobiliare individuata con il sub 3 ed in parte del sub 5, ed accede da corte esterna di pertinenza che a sua volta ha accesso diretto da strada pubblica.

L'intero immobile, costruito ante 1967, comprende n. 3 unità immobiliari ad uso abitativo, un magazzino ed un'unità collabente.

L'accatastamento è conforme agli elaborati allegati alla concessione Edilizia n. 255 del 06/05/1993 e successiva variante n. 264 del 01/07/1993.

A seguito sopralluogo con misurazione dell'unità immobiliare oggetto di procedura, lo stesso è risultato conforme nella distribuzione interna a quanto riportato nel progetto di cui alla concessione Edilizia n. 255 del 06/05/1993 e successiva variante n. 264 del 01/07/1993.

L'unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano primo è composta da: cucina, una camera ed un bagno, oltre balcone.

L'unità comprende anche diritti sulla corte comune esterna.

Si precisa che sull'atto di acquisto si cita come data di costruzione dell'intero compendio il periodo anteriore al 1 settembre 1967.



## **D.L2 ) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ**

### **d.1.L2) Proprietà**

Unità immobiliare, consistente in un unità abitativa al piano primo composta da un locale cucina, una camera da letto ed un bagno il tutto con balcone di pertinenza. All'unità immobiliare si accede da scala di accesso esterna all'unità abitativa, il tutto individuato in N.C.E.U. del Comune di Morro D'Oro al foglio n. 23 particella n. 78 sub 5; il tutto di piena proprietà del sig:

- \*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il\*\*\*\*\* cod. fisc.\*\*\*\*\* proprietario per l'intero.

Il nominativo in questione corrisponde in parte a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali. Infatti nell'atto di pignoramento risulta "\*\*\*\*\*" e non "\*\*\*\*\*" come nell'estratto catastale; risultano però esatti gli identificativi di nascita e codice fiscale.

*N.B. dall'estratto dello stato civile il sig. \*\*\*\*\*Costantino risulta celibe.*

### **d.2.L2) Provenienza**

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in proprietà al sig. \*\*\*\*\* con atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*.

La precedente proprietà era individuata nelle seguenti ditte:

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\*

(proprietario per 2/3)

- \*\*\*\*\* nata a\*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f.\*\*\*\*\* (proprietario

per 1/3)

*I signori \*\*\*\*\* erano proprietari dell'immobile da data antecedente all'impianto meccanografico del 1987.*

### **d.3.L2) Dati Catastali**

AL N.C.E.U. del Comune di Morro D'Oro i beni sono individuati :

- in **Catasto Urbano**, al foglio n. **23** particella n° **78** sub **5** Piano **1** Categoria **A/3** classe **1** vani **2,5** rendita catastale **€ 85,22;**

intestata a:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc.\*\*\*\*\* proprietario per l'intero

Esiste, quindi, parziale corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale.



**NOTE:**

- Quanto riportato nelle piantine in NC.E.U. corrisponde allo stato di fatto dell'immobile ed a quanto riportato nelle Concessioni Edilizie rilasciate
- Sull'atto di acquisto è citata esattamente l'unità immobiliare oggetto di Procedura.

**d.4.L2) Confini Catastali**

**L'area** su cui insiste il fabbricato (particella n. 78) confina in giro con:

- **A nord** con la particella n. 77 che intesta alla ditta: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. 1/1) e con la particella n. 76 che intesta a: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (comproprietaria) e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (comproprietario);
- **A ovest** con strada rotabile
- **A est** con la particella n. 348 che intesta alla ditta: \*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. 1/1)
- **A sud** con la **particella 81** che intesta a: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (Propr. Per 1/2) e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (Propr. Per 1/2);

**L'unità immobiliare** individuata con la particella 78 sub 5 confina, in giro, con:

- **A nord** con proprietà \*\*\*\*\* , nato ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (Nudo propr.) e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (Usufruttuaria).
- **A ovest** con Strada Rotabile
- **A est** con affaccio su attività agricola a mezzo distacco corte di pertinenza.
- **A sud** con affaccio su attività agricola a mezzo distacco corte di pertinenza

**d.5.L2) Situazione edilizia**

Con Concessione edilizia n. 255 del 06/05/1993 veniva approvato il progetto di ristrutturazione dell'unità immobiliare in oggetto. La ristrutturazione prevedeva la realizzazione di un locale igienico, essendone l'abitazione sprovvista, la realizzazione di tramezzature interne, il rifacimento degli impianti tecnologici, dei pavimenti, degli infissi e realizzazione di tinteggiatura interna.

In data 01/07/1993 a seguito richiesta di variante alla concessione suddetta, veniva rilasciata nuova concessione in variante n. 264.

In data 15/11/1993 si presentava segnalazione di fine lavori con ultimazione del 08/07/1993.



In data 15/01/1994, a seguito richiesta di certificato di agibilità, si rilasciava la stessa

Non risultano, ad oggi, presso l'Amministrazione Comunale di Morro D'oro, sezione urbanistica ed edilizia privata, ulteriori atti di rilascio di titoli abilitativi successivi a quelli sopra riportati.

Lo stato di fatto dei luoghi corrisponde a quanto riportato nei disegni allegati alla concessione in variante ed a quanto riportato nella planimetria di accatastamento.

Si rileva che l'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica.

#### **d.6.L2) Situazione urbanistica**

Secondo il vigente PRG del Comune di Morro D'Oro l'area su cui è costruito il fabbricato (foglio n. 23 mappali n. 78) ricade per il 70,2% in zona "E" Aree agricola Sottozona E2- Nuclei di adeguamento e ristrutturazione" [Art.15.4 N.T.A. - Piano Settore Agricolo](#) e per il 29,8% in zona "Verde di rispetto stradale" art. 19 N.T.A.

#### **ART.15.4 - SOTTOZONA "E2" NUCLEI DI ADEGUAMENTO E RISTRUTTURAZIONE**

*Sottozona destinata alla residenza e al completamento dai gruppi di abitati formati nei centri secondari del Comune .*

*In tali zone individuate con apposite campiture nelle tavole del P.R.E. e' possibile costruire case isolate, abbinare o a schiera con altezza max di ml. 7,50 .*

*Dovranno sorgere fuori dalla fascia di rispetto della viabilità cosi' come riportato nei grafici di piano.*

*Oltre agli edifici per abitazione sono consentite costruzioni per negozi di prima necessita', attrezzature pubbliche e sociali .*

*E' consentita la costruzione di ricoveri per animali con esclusione degli allevamenti industriali .*

*I nuovi locali o costruzioni per ricoveri animali di cui al comma precedente e le nuove concimaie sono ammesse a distanza non inferiore a **25.00 mt.** dalle abitazioni .Le distanze dai confini di proprietà di tali manufatti non deve essere inferiore a **20.00 mt.**,riducibile a **12.50 mt.** nel caso che le costruzioni da realizzare fronteggi costruzioni esistenti similari .*

*Il piano si attua per interventi edilizi diretti su di una superficie minima di **1000 mq.** applicando i seguenti indici :*

- Uf **0,2 mq/mq** ;*
- Altezza max **7,50 mt.** ;*
- Superficie coperta max **35%** ;*
- Numero dei piani: due compreso il piano terra ;*
- Parcheggi come da art.7.5 ;*

#### **ART. 19 - VERDE DI RISPETTO STRADALE -**

*La zona di rispetto stradale e' destinata all'ampliamento delle sedi viarie esistenti e di previsione, ed e' considerata zona pubblica e come tale espropriabile, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere alla ristrutturazione, all'ampliamento e alla realizzazione dell'impianto viario che puo' prevedere anche la ubicazione laterale di parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria .*



In tale zona e' consentito l'installazione della segnaletica pubblicitaria e stradale, oltre alla sistemazione degli ingressi poderali e recinti provvisori ; le recinzioni stabili dovranno, inversamente, essere poste al di fuori di detta fascia .

**a) Fascia di rispetto extraurbana :**

La fascia di rispetto stradale non e' individuata cartograficamente all'esterno delle aree urbane , dove automaticamente si intende delimitata sulla base dei D.L. n.285 del 30/04/92 e n.360 del 10/09/93, dei D.P.R. n.495 del 16/12/92 e n.147 del 26/04/93, secondo la classificazione delle strade .

In tale fascia restano escluse le nuove costruzioni ad eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di infrastrutture e impianti pubblici realizzati da Enti istituzionalmente competenti ; gli edifici esistenti possono essere soggetti ad interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e demolizione e ampliamento, purché non comportino l'avanzamento della costruzione verso la viabilità, nel rispetto dei D.L. n.285 del 30/04/92 e n.360 del 10/09/93, dei D.P.R. n. 495 del 16/12/92 e n.147 del 26/04/93, in deroga ai parametri di cui all'art. 15.7.1 .

Nelle aree di rispetto della viabilità e' consentito ricavare piazzole di sosta e la costruzione di stazioni di servizio per autoveicoli mediante apposita **convenzione** revocabile in qualsiasi momento con delibera consiliare .

Tali stazioni di servizio devono essere situate ad distanza reciproca minima di almeno 1000 mt. .

I parametri per la edificazione delle costruzioni per distribuzione di carburante e per servizi della viabilità sono i seguenti :

<b>Indice di utilizzazione fondiaria .....</b> <i>U<sub>f</sub></i>	<b>= 0,10 mq/mq</b>
<b>- Distanza dai confini.....</b>	<b>= ml. 10,00</b>
<b>- Distanza tra edifici interni.....</b>	<b>= ml. 6,00</b>
<b>- Distacchi dai cigli stradali.....</b>	<b>= ml. 20,00</b>
<b>- Altezza edifici.....</b>	<b>= ml. 7,50</b>

**b) Fascia di rispetto urbana :**

Fascia di rispetto stradale e' individuata cartograficamente all'interno dell'area urbana come zona di verde di rispetto stradale .

In tale fascia sono escluse nuove costruzioni, recupero e ampliamento, ad eccezione della manutenzione ordinaria Per quanto riguarda gli edifici esistenti e/o annessi ricadenti entro tale fascia di rispetto urbana, si fa riferimento agli usi previsti nella zona retrostante.

Eventuali costruzioni, legittimamente realizzate prima dell'adozione del P.R.E., ricadenti all'interno della fascia di rispetto, possono essere interessate soltanto dagli interventi previsti dall'art.9, **lett. b), c), d), della legge 28 gennaio 1977, n.10 .**

**E.L2) ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

**e.1.L2) Iscrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 23 particella n.78 sub 5)**

- Iscrizione contro del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale\*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 del DPR n. 602 DEL 1973).

**e.2.L2) Trascrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 23 particella n.78 sub 5 )**



- Trascrizione del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi - compravendita
- Trascrizione del\*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

## **F.L2) DESCRIZIONI DEI BENI**

### **Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi**

I beni oggetto della stima sono situati in contrada Case Cavicchi nel Comune di Morro d’Oro. In generale, l’intero fabbricato si presenta con finiture esterne discrete.

L’intero immobile è un fabbricato costruito ante 1 settembre 1967. Si tratta di fabbricato comprendente n. 3 unità ad uso abitativo , un magazzino ed un’unità collabente.

Il fabbricato principale, con struttura in muratura, si compone di un piano terra terra, un piano primo ed in parte un piano secondo.

L’unità ad uso abitativo oggetto di Procedura, è stato ristrutturata di recente con le concessioni n. 255/93e 264/93. Oggetto di ristrutturazione è l’unità individuata con il sub 5 posta al piano primo che precedentemente era costituita da due vani (cucina e camera d al letto) e successivamente è stata diversamente suddivisa ed in parte ampliata utilizzando parte della superficie del balcone, per ricavarvi un servizio igienico di cui l’abitazione era sprovvista.

La copertura è costituita da tetto a due falde.

L’unità immobiliare in oggetto è costituita da una cucina, una camera ed un bagno, oltre balcone di pertinenza ed è conforme sia a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alle concessioni Edilizia suddette, che alla planimetria di accatastamento.

La cucina non è dotata di finestra ma prende luce dal portoncino di ingresso posto sul lato sud. La camera da letto ed il servizio igienico hanno invece affaccio sul lato est.

Le superfici esterne dell’involucro edilizio si presentano in discreto stato di conservazione, con alcune lesioni rilevate su parte dei lati sud ed est e macchie di umidità varie.

La struttura dell’edificio si presenta in discreto stato di conservazione tale da comportare la necessità di alcuni piccoli interventi manutentivi soprattutto sull’angolo sud-est del fabbricato.

L’immobile è dotato di impianto di riscaldamento ma non risulta dotato di caldaia.

Per l’impianto elettrico bisogna provvedere alla verifica della rispondenza alle vigenti norme in materia.

Vi è corrispondenza tra la piantina di progetto approvata, la planimetria di accatastamento e lo stato di fatto.

L’appartamento si presenta con discreti livelli di finiture ed in discreto stato di manutenzione.

Gli infissi esterni, in alluminio con persiane, risultano in discreto stato di manutenzione.

Stessa situazione troviamo negli infissi interni; le porte interne, così come il portoncino di ingresso, sono anch’esse in discreto stato di manutenzione e conservazione..



La pavimentazione ed i rivestimenti dei locali sono in gres porcellanato così come il battiscopa, le pareti dei diversi locali sono tinteggiate a tempera e parzialmente colorate.

L'unità abitativa è interamente arredata con mobili di media qualità.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce.

L'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di prestazione energetica.

L'unità immobiliare risulta essere dotata di certificato di agibilità.

## **G.L2) MISURAZIONE**

Al fine di acquisire completa cognizione dello stato dei luoghi si sono effettuati diversi sopralluoghi in cui, alla presenza del signor \*\*\*\*\* , si è proceduto al rilievo dei locali che compongono l'unità immobiliare in questione, restituendone contezza grafica e corrispondenza con l'allegata planimetria di accatastamento

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato ricomprendendo gli spessori dei muri perimetrali dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà, nonché delle superfici delle pertinenze opportunamente ponderate; il risultato è così di seguito descritto:

superficie calpestabile dell'abitazione ammonta a circa **mq. 35,15** di cui:

- Cucina	mq.	14,60
- W.c.	mq.	5,75
- letto	mq.	14,80

a cui si aggiungono le seguenti pertinenze (superfici utili):

- Balcone	mq.	5,04
-----------	-----	------

**TOTALE Superficie da considerarsi a fini commerciali circa mq. 50,00\***

\*(superficie comprendente l'incidenza delle superfici, opportunamente ragguagliate, delle murature, dei balconi e dei fondaci)

## **H.L2) METODO DI STIMA ADOTTATO**

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, il rispetto delle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica ed ambientale; la situazione catastale, l'eventuale incidenza delle aree di



pertinenza del fabbricato in comune con altre unità immobiliari, l'eventuale presenza di parti abusive, le servitù attive e passive ecc....

Sono stati presi in debita considerazione i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare), i valori riportati dal Borsino immobiliare ed i valori provenienti da indagini di mercato relative a offerte di immobili simili nella zona.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

## **I.L2) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE**

### **i.1) Estrinseche**

- a) Ambiente economico sociale: discreto. L'immobile è situato in zona agricola a circa 4 km dal centro di Morro d'oro.
- b) Collegamenti stradali: discreto. L'immobile ha accesso diretto dalla strada pubblica e si trova a circa Km. 27 da Teramo (30 min.), Km. 10 da Roseto degli Abruzzi (15 min.) ed a circa 3 Km (5 min.) dal casello autostradale della A14 (Uscita Roseto degli Abruzzi).
- c) Condizioni climatiche: il capoluogo di comune è posto ad un'altitudine di circa mt 210 s.l.m.(casa comunale); Il comune presenta un clima caldo e temperato, con una piovosità significativa durante l'anno.
- d) Servizi sociali e commerciali: i diversi esercizi commerciali di varia natura che garantiscono il soddisfacimento delle peculiari esigenze quotidiane dei residenti si trovano nel centro di Morro d'oro che, come detto al punto a), si trova a circa 4 Km. I servizi di rilevanza territoriale maggiore si trovano invece nella città di Teramo e Roseto degli Abruzzi.

### **i.2) Intrinseche**

- e) Accessibilità: buona; Il fabbricato gode di accesso diretto da strada pubblica con la quale confina su sul lato ovest.
- f) Funzionalità generale: discreta. I caratteri distributivi che regolano la funzionalità degli spazi abitativi è discreta. Lo stato di fatto è esattamente corrispondente a quanto riportato nella planimetria dell'acquistamento ed all'ultima concessione rilasciata.
- g) Funzionalità degli impianti: elettrico, idro-termo-sanitario e gas al momento necessitano di verifica di rispondenza alle vigenti normative di settore. Non esiste caldaia.
- h) Grado di rifinitura: sufficiente ; pavimenti e rivestimenti in ceramica di qualità discreta, infissi interni ordinari, infissi esterni in alluminio discreti, impianti sanitari e rubinetteria ordinari e corpi scaldanti di buona qualità.
- i) Stato di manutenzione generale: lo stato dell'appartamento è discreto.





- j) Esposizione: L'unità immobiliare presenta esposizioni su due lati: la cucina non è dotata di finestra ma ha il portoncino di accesso in vetro come unica fonte di luce con accesso sul lato sud, la camera ed il bagno sono dotati di finestra sul lato est .
- k) Salubrità: i locali risultano salubri i virtù di una sufficiente ed ordinaria aerazione ed esposizione solare.
- l) Panoramicità: discreta, l'immobile ha affaccio in zona agricola su due lati.
- m) Dotazioni del fabbricato: il fabbricato presenta accesso da corte comune a mezzo scala esterna di uso esclusivo.
- n) L'immobile non è dotato di ascensore.
- o) Dotazione di area esclusiva: l'immobile non è dotato di area di pertinenza esclusiva ma ha diritti su corte esterna comune.
- p) Dotazione di parcheggi esclusivi: l'unità immobiliare non è dotata di parcheggi esclusivi.
- q) Situazione edilizia: l'accertamento condotto presso i competenti uffici comunali riporta le seguenti Concessioni Edilizie: Concessione n. 255/1993 e variante n. 264/1993. Il certificato di agibilità dell'immobile è stato rilasciato in data 15/01/1994. L'unità accatastata risulta conforme all'ultimo progetto approvato, ed il tutto è conforme allo stato di fatto rilevato sul posto.
- r) Situazione urbanistica: L'area ricade in zona "E" Aree agricola Sottozona E2- Nuclei di adeguamento e ristrutturazione
- s) Disponibilità: l'immobile attualmente è dimora del proprietario. L'immobile risulta completamente arredato e funzionale alle esigenze quotidiane degli occupanti ma è privo di caldaia.

## **J.L2) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI**

Sulla base delle esposte considerazioni e tenuto conto delle descritte caratteristiche estrinseche ed intrinseche si è proceduto alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al 1° semestre del 2017 indica per le "abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale", relativamente al Comune di Morro d'Oro e per la fascia/zona "R1 Extraurbana/FRAZIONI:", valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 330,00 ed un massimo di €/mq 490,00 con valore medio di €/mq 410,00  $= [(330,00 + 490,00):2]$ .

Diversamente il borsino immobiliare per l'intero comune di Morro d'oro attesta una quotazione media residenziale di tipo civile al metro quadrato di superficie lorda commerciale , compresa tra un minimo



di €/mq 285,00 ed un massimo di €/mq 396,00 con valore medio di €/mq 341,00  $= [(285,00 + 396,00) : 2]$ .

E' bene precisare che i valori commerciali contenuti nella banca dati dell'OMI e del Borsino non possono intendersi sostitutivi della "stima" ma soltanto di ausilio della stessa e che essi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Conseguentemente le quotazioni dell'OMI e del Borsino nell'ambito del processo estimale, non possono che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Considerato quanto sopra, mediando ulteriormente tra loro i valori medi al metro quadrato dell'OMI (€/mq 410,00) e del Borsino (€/mq 341,00) si ottiene il valore medio ponderato di €/mq 380,00 che è da ritenersi notevolmente prossimo al valore medio di cui alle accreditate Agenzie immobiliari del Comune di Morro d'Oro (dai €/mq 300,00 ai €/mq 1.000,00).

Ne consegue che il valore commerciale dell'intero bene in procedura, stimato a corpo e non a misura, si può attendibilmente stabilire in **€ 25.000,00** in cifra tonda, come di seguito esplicitato:

#### **Appartamento P.1.**

mq. 50,00 x €/mq 500,00 = € 25.000,00 che **in cifra tonda può fissarsi in € 25.000,00**

### **K.L2) PROPOSTA DI VENDITA**

**Unico lotto:** considerate le caratteristiche funzionali intrinseche, le morfologia dei luoghi e le caratteristiche dell'impianto distributivo dell'intero edificio e la situazione edilizia, si ritiene che l'unità immobiliare di che trattasi non sia suddivisibile in porzioni autonome di valore equivalente; **se ne propone, pertanto, l'alienazione in un unico cespite.**

### **L.L2) REGIME FISCALE**

I beni sono a regime fiscale come per legge.

### **M.L2) GESTIONE E VINCOLI**

L'immobile, per la sua natura autonoma nel contesto di riferimento, non è soggetto a regolamento di condominio e/o a spese condominiali.

L'immobile in oggetto non è interessato da contratti di locazione e/o altri vincoli e risulta dimora del proprietario.

Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile si deve tener conto del fatto che l'eventuale acquirente dovrà probabilmente provvedere alla verifica degli impianti ed all'installazione di nuova caldaia.

L'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di prestazione energetica.



## **N.L2) RIEPILOGO**

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti come riportate nel seguente prospetto riepilogativo:

1. Esiste in parte corrispondenza dei nominativi indicati negli atti del pignoramento e quelli riportati nella relativa partita catastale. La difformità rilevata è la seguente: sull'atto di pignoramento è citato l'esecutato con il nome "\*\*\*\*\*" mentre catastalmente risulta "\*\*\*\*\*", sono però esatti e corrispondenti i dati anagrafici, .
2. Per l'immobile è stato rilasciato titolo edilizio abitativo. L'immobile non presenta difformità rispetto allo stesso ed alla planimetria di accatastamento. Esiste corrispondenza tra la planimetria di accatastamento ed il progetto approvato.
3. L'immobile in oggetto non è interessato da contratti di locazione e/o altri vincoli, ma risulta rappresentare l'attuale dimora abituale dello stesso soggetto esecutato.
4. Se ne propone l'alienazione in unico lotto.
5. Gli impianti termico ed elettrico necessitano di lavori di verifica finalizzati alla relativa messa a norma ed adeguamento alle vigenti normative di settore.
7. Necessita installazione di nuova caldaia.
8. L'immobile, è conforme ai titoli abilitativi rilasciati.
9. Le planimetrie di accatastamento risultano conformi a quanto riportato nel progetto approvato ed allo stato di fatto;
10. **Il valore commerciale dell'immobile** (appartamento al P. 1. Con scala di accesso esterna) determinato in un unico lotto, è stimato in complessivi Euro 25.000,00.
11. **Il valore totale dei beni da considerare ai fini della relativa procedura esecutiva ammontante ad € 25.000,00 in c.t.**, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori come sopra rappresentati ed incidenti nella procedura stessa, (che sono da considerarsi a carico dell'eventuale acquirente e forfettariamente stimati in un'incidenza complessiva **del 5%** circa rispetto al suindicato valore commerciale), è determinato in Euro 23.700,00 in c.t. € 23.700,00.

### **In merito ai quesiti posti si rileva, infine, quanto segue:**

- a) E' presente l'istanza di vendita depositata in data 26/09/2017 ed è stato effettuato il deposito della certificazione notarile in data 06/11/2017, quindi nel termine previsto di 120 giorni; I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto;



- b) I beni oggetto di pignoramento sono stati debitamente identificati per quanto attiene il diritto reale come segue: al punto **d.1.L2** (pag. 25) per quanto alla proprietà; al punto **d.3.L2** (pag. 25) per i dati catastali ed al punto **d.4.L2** (pag.26) per i confini. Le difformità sono state debitamente descritte al punto **d.5.L2**) Situazione edilizia (pag. 26);
- c) le iscrizioni e trascrizioni inerenti sia il bene immobile oggetto di pignoramento che l'esecutato, sono riportate esattamente ai punti **e.1.L2, e.2.L2,** (pag. 29) e si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento;
- d) I beni componenti il lotto posto in vendita sono stati esattamente indicati al punto **B.L2** (pag. 24);
- e) I dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono in toto a quelli contenuti nell'atto di provenienza, tale circostanza è descritta meglio al punto **d.3.L2** (pag. 25) "dati catastali";
- f) La provenienza del bene all'esecutato è meglio descritta al punto **d.2.L2** (pag. 25). Trattasi di atto di compravendita. Al momento dell'atto l'esecutato era celibe. Si allegano alla perizia Certificato di residenza e certificazione dello stato di famiglia.
- g) La regolarità degli immobili sotto il profilo edilizio ed urbanistico è meglio descritta al punto **d.5.L2** "situazione edilizia " (pag. 26);
- h) L'immobile è dimora dell'esecutato (vedasi dichiarazione verbale di sopralluogo).
- i)I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale;
- j)L'immobile non è soggetto a spese condominiali;
- k) Criteri di valutazione e le fonti utilizzate sono meglio specificate nei capitoli G.L2), H.L2), I.L2) e J.L2) alle pag. 30-31-32;
- l)lo stato dei luoghi del bene in oggetto è conforme alla planimetria catastale ed alla concessione rilasciata, così come meglio specificato al punto **d.5.L2** (situazione edilizia dell'unità immobiliare pag.26);
- m) i dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono integralmente a quelli dell'atto di acquisto.
- n) i passaggi di proprietà dall'ultimo atto di acquisto al ventennio precedente sono riportati al punto **d.2.L2** (pag. 25);
- o) l'immobile non è riconosciuto di interesse storico, artistico, artistico o etnografico;
- p) le spese di gestione e/o di manutenzione (anche rispetto a pendenze arretrate) sono descritte e quantificate al paragrafo "**M.L2**" (pag. 34).



## QUADRO RIEPILOGATIVO DEL VALORE COMMERCIALE

<b>LOTTO 2</b>	<p>Appartamento al piano primo con annesso balcone e scala esterna nonché diritti su area di pertinenza comune, il tutto sito in comune di Morro d'Oro, località Case Cavicchi composto da: cucina, camera da letto, un bagno, un balcone e scala esterna di accesso.</p> <p><b>VALORE DELL'INTERO LOTTO DA CONSIDERARE AI FINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA</b></p> <p><b>€23.700,00</b></p>
----------------	--



## **ALLEGATO "C" – Elaborati degli immobili**

### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

- 1) Vista aerea

### **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- 2) Visura catastale per soggetto
- 3) Visura storica per immobile
- 4) estratto del foglio di mappa in scala 1:2.000
- 5) Elaborato Planimetrico
- 6) Elenco subalterni
- 7) planimetria di accatastamento

### **DOCUMENTAZIONE TECNICO-URBANISTICA**

- 8) Copia Concessione con elaborati grafici, agibilità e collaudo
- 9) Stralcio P.R.G.
- 10) Stralcio N.T.A.

### **TITOLI DI PROVENIENZA**

- 11) Visura Camerale

### **DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA**

- 12) Certificato di residenza e Stato di Famiglia (\*\*\*\*\*)

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

### **COPIA VERBALE DI SOPRALLUOGO**

## **ALLEGATO "D" – Ispez. presso la Conservatoria dei RR.II**

- Ispezioni per nominativo (\*\*\*\*\*) - Ispezione per immobile (fog. 23 PTC 78 sub 5)



Indice

<b>B.L3)</b> Dati di pignoramento .....	Pag. 39
<b>C.L3)</b> Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.....	Pag. 39
<b>D.L3)</b> Generalità dei beni e loro disponibilità:	
<i>d.1.L3.)</i> Proprietà.....	Pag. 40
<i>d.2.L3)</i> Provenienza.....	Pag. 40
<i>d.3.L3)</i> Dati Catastali.....	Pag. 40
<i>d.4.L3)</i> Confini catastali .....	Pag. 41
<i>d.5.L3)</i> Situazione urbanistica .....	Pag. 42
<b>E.L3)</b> Atti pregiudizievoli:	
<i>e.1.L3)</i> Iscrizioni ( <i>immobile fog. 14 ptc. 89</i> ).....	Pag. 45
<i>e.2.L3)</i> Trascrizioni ( <i>immobile fog. 14 ptc. 89</i> ).....	Pag. 45
<i>e.3.L3)</i> Iscrizioni ( <i>immobile fog. 14 ptc. 92</i> ).....	Pag. 46
<i>e.4.L3)</i> Trascrizioni ( <i>immobile fog. 14 ptc. 92</i> ).....	Pag. 46
<i>e.5.L3)</i> Iscrizioni ( <i>immobile fog. 14 ptc. 115</i> ).....	Pag. 46
<i>e.6.L3)</i> Trascrizioni ( <i>immobile fog. 14 ptc. 115</i> ).....	Pag. 46
<i>e.7.L3)</i> Iscrizioni ( <i>immobile fog. 14 ptc. 109</i> ).....	Pag. 46
<i>e.8.L3)</i> Trascrizioni ( <i>immobile fog. 14 ptc. 109</i> ).....	Pag. 46
<i>e.9.L3)</i> Iscrizioni ( <i>immobile fog. 16 ptc. 15</i> ).....	Pag. 47
<i>e.10.L3)</i> Trascrizioni ( <i>immobile fog. 16 ptc. 15</i> ).....	Pag. 47
<i>e.11.L3)</i> Iscrizioni ( <i>immobile fog. 16 ptc. 16</i> ).....	Pag. 47
<i>e.12.L3)</i> Trascrizioni ( <i>immobile fog. 16 ptc. 16</i> ).....	Pag. 47
<i>e.13.L3)</i> Iscrizioni ( <i>immobile fog. 16 ptc. 21</i> ).....	Pag. 47
<i>e.14.L3)</i> Trascrizioni ( <i>immobile fog. 16 ptc. 21</i> ).....	Pag. 47
<b>F.L3)</b> Descrizione dei beni .....	Pag. 47
<b>G.L3)</b> Misurazione.....	Pag. 48
<b>H.L3)</b> Metodo di stima adottato.....	Pag. 48
<b>I.L3)</b> Analisi delle caratteristiche:	
<i>i.1.L3)</i> Estrinseche.....	Pag. 49
<i>i.2.L3)</i> Intrinseche.....	Pag. 49
<b>J.L3)</b> Valore attribuibile ai beni.....	Pag. 50
<b>K.L3)</b> Proposta di vendita.....	Pag. 50
<b>L.L3)</b> Regime fiscale.....	Pag. 50
<b>M.L3)</b> Gestione dei vincoli.....	Pag. 51
<b>N.L3)</b> Riepilogo finale.....	Pag. 51



### **B.L3.) DATI DI PIGNORAMENTO**

Pignoramento immobiliare **promosso** da \*\*\*\*\* contro il signor \*\*\*\*\* e riguardante la **PIENA PROPRIETA', (quota 1/1) è del sig. \*\*\*\*\***, ed è inerente i seguenti immobili siti nel comune di NOTARESCO:

#### **Appezamenti di terreno di natura agricola distinti in C.T. del comune di Notaresco come segue:**

- In **Catasto Terreni**,

- Al foglio n. **14** particella n. **89** Qualità Uliveto. classe **U** sup. Ha 0.96.30 R.D. € 47,25 ed R.A. € 44,76
- Al foglio n. **14** particella n. **92** Qualità sem. classe **3** sup. Ha 0.15.10 R.D. € 7,02 ed R.A. € 6,63
- Al foglio n. **14** particella n. **109** Qualità sem. arb. classe **3** sup. Ha 0.45.75 R.D. € 22,45 ed R.A. € 21,27
- Al foglio n. **14** particella n. **115** Qualità Sem. classe **4** sup. Ha 0.55.10 R.D. € 12,81 ed R.A. € 21,34
- Al foglio n. **16** particella n. **15** Qualità Sem. classe **4** sup. Ha 0.28.20 R.D. € 6,55 ed R.A. € 10,92
- Al foglio n. **16** particella n. **16** Qualità Sem. classe **4** sup. Ha 0.25.40 R.D. € 5,90 ed R.A. € 9,84
- Al foglio n. **16** particella n. **17** Qualità Sem. classe **4** sup. Ha 0.27.20 R.D. € 6,32 ed R.A. € 10,54
- Al foglio n. **16** particella n. **21** Sem. classe **4** sup. Ha 0.49.10 R.D. € 11,41 ed R.A. € 19,02

### **C.L3) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

I beni oggetto della stima si trovano nel comune di Notaresco, località Colli Flamminiano, e consistono in appezzamenti di terreno in parte adiacenti all'area di pertinenza dell'abitazione allo stato attuale incolti, ed in parte siti poco discosti e con uliveto.

Gli appezzamenti di terreno posti in adiacenza all'area su cui insiste il fabbricato sono accessibili direttamente dalla strada provinciale con cui confinano sul lato ovest.

Gli appezzamenti di terreno posti poco distante sono invece, per quanto alla particella n. 21 del fog. 16, accessibile direttamente dalla strada vicinale con cui confina sul lato nord, mentre per quanto alle particelle n. 15-16-17 l'accessibilità deve necessariamente avvenire a mezzo servitù di passaggio; la servitù non è citata sull'atto di acquisto.

- La particella n. 89 del fog. 14 è allo stato coltivato a seminativo ma con destinazione catastale uliveto.
- Le particelle n. 92-109 e 115 del fog. 14 risultano a seminativo e con destinazione catastale seminativo e seminativo arborato.





- Formano unico corpo le particelle 89-109-115 mentre la particella n. 92 è a se stante.
- Anche le particelle n. 15-16-17 formano corpo unico mentre rimane isolata la particella n. 21.

## **D.L3) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ**

### **d.1.L3) Proprietà**

Appezamenti di terreno di natura agricola in parte individuati in C.T. al fog. 14 Ptc 89-92-109-115 ed - al fog. 16 partc. -15-16-17-21, il tutto di piena proprietà del sig.:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il\*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* proprietario per l'intero.

Il nominativo in questione corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali.

***N.B.** dal certificato di stato civile il sig. \*\*\*\*\* risulta celibe.*

### **d.2.L3) Provenienza**

I terreni oggetto di pignoramento sono pervenuti in proprietà al sig. \*\*\*\*\* con atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*.

La precedente proprietà era individuata nelle seguenti ditte:

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* (proprietario 1/1)

- Quest'ultima risultava proprietaria degli immobili dall'impianto meccanografico del 1985

### **d.3.L3) Dati Catastali**

AL C.T. del Comune di Notaresco i beni sono individuati :

- Al foglio n. **14** particella n. **89** Qualità Uliveto. classe **U** sup. Ha 0.96.30 R.D. € 47,25 ed R.A. € 44,76
- Al foglio n. **14** particella n. **92** Qualità sem. classe **3** sup. Ha 0.15.10 R.D. € 7,02 ed R.A. € 6,63
- Al foglio n. **14** particella n. **109** Qualità sem. arb. classe **3** sup. Ha 0.45.75 R.D. € 22,45 ed R.A. € 21,27
- Al foglio n. **14** particella n. **115** Qualità Sem. classe **4** sup. Ha 0.55.10 R.D. € 12,81 ed R.A. € 21,34
- Al foglio n. **16** particella n. **15** Qualità Sem. classe **4** sup. Ha 0.28.20 R.D. € 6,55 ed R.A. € 10,92
- Al foglio n. **16** particella n. **16** Qualità Sem. classe **4** sup. Ha 0.25.40 R.D. € 5,90 ed R.A. € 9,84



- Al foglio n. **16** particella n. **17** Qualità Sem. classe **4** sup. Ha 0.27.20 R.D. € 6,32 ed R.A. € 10,54
- Al foglio n. **16** particella n. **21** Sem. classe **4** sup. Ha 0.49.10 R.D. € 11,41 ed R.A. € 19,02

nel loro complesso intestati a:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc.\*\*\*\*\* proprietario per l'intero.

Esiste, quindi, corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale.

#### **d.4.L3) Confini Catastali**

**L'area** individuata con le particelle **89-109-115** del fog. **14** confina, in giro, con:

- **A est** con le particelle **134 - 157** che intestano a: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*(propr. 2/9) - \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (Propr. Per 2/9); - \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. Per2/9); \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. Per 3/9);
- **A ovest** con strada provinciale
- **A sud** con la particella n. **143** che intesta a : \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. 1/1); con le particelle **134** che intesta a: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. 2/9) - Di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (Propr. Per 2/9); - \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*(propr. Per2/9); \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. Per 3/9);
- **A nord** con le particelle **133 - 108** che intestano a: \*\*\*\*\*a nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (Usufr. 1/1) - \*\*\*\*\*o nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*( nudo Propr. Per 1/1).

**L'area** individuata con le particelle **15-16-17** del fog. **16** confina, in giro, con:

- **A est** con la particella **18** che intesta a: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. 1/1);
- **A ovest** con la particella **14** che intesta a: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. 1/1);
- **A sud** con la particella n. **105** che intesta a : \*\*\*\*\* nato ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. 1/1);
- **A nord** con la particella **3** che intesta a: \*\*\*\*\* a nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*(Propr. Per 1/1) e con la particella n. **2** che intesta a : \*\*\*\*\* nato ad \*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. Per ½) e \*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr per ½).

**La particella n. 21** del fog. **16** confina, in giro, con:



- A est con la particella **22** che intesta a: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*(comprop); \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*(comproprietario);\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*il \*\*\*\*\* (comproprietario); \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (comproprietario).
- A ovest con la particella **20** che intesta a: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*il \*\*\*\*\* ( propr. 1/2); \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*il \*\*\*\*\* ( propr. 1/2);
- A sud con la particella n. **105** che intesta a :\*\*\*\*\* nato ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ( propr. 1/1);
- A nord con Strada Vicinale

**La particella n. 92 del fog. 14 confina, in giro, con:**

- A est con la particella **121** che intesta a: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. 2/9) - \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (Propr. Per 2/9); -\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. Per 2/9); \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. Per 3/9);
- A ovest con strada provinciale
- A sud con la particella n. **1121** che intesta a : \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. 2/9) - \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (Propr. Per 2/9); -\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. Per2/9);\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. Per 3/9);
- A nord con la particella n. 90 che intesta a : \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (propr. Per ½) e \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* p.i. \*\*\*\*\* (propr. Per ½)

**d.5.L3) Situazione urbanistica**

Secondo il vigente PRG del Comune di Notaresco l'area su cui è costruito i terreni (foglio n. 14 mappali n. 89-92-109-115 e fog. 16 ptc. n. 21) ricadono in zona "E1b - **Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale**".

Art. 73 N.T.A.

***Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale.***

- – *Sono le aree agricole che costituiscono il quadro paesaggistico dell'intero territorio comunale caratterizzato da specifici rapporti percettivi e dalla permanenza delle specifiche relazioni tra i nuclei antichi ed il territorio rurale le cui caratteristiche ambientali e paesaggistiche risultano di valore elevato. Si tratta in particolare di aree caratterizzate dalla persistenza di elementi organizzativi storici del paesaggio agrario, e da qualità percettiva per le quali il P.R.G. persegue la conservazione dei caratteri originari del paesaggio naturale ed agrario, anche attraverso la conservazione dei caratteri antropici storici dell'insediamento, il risanamento ed il restauro ambientale delle aree degradate.*
- *L'azione di tutela è orientata alla conservazione dei caratteri originari del territorio agricolo e delle*



*visuali libere  
dei/dai borghi.*

- Sono pertanto espressamente vietati tutti gli interventi di trasformazione e gli usi riguardanti:
  - depositi e stoccaggio di materiali non agricoli, comprese le discariche di rifiuti solidi urbani e di qualsiasi altro genere e classe;
  - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
  - la realizzazione di serre sia fisse che removibili, anche sotto forma di impianto colturale stagionale;
  - nuovi impianti produttivi agricoli di tipo industriale, così come definiti all'art. 72 della LR n° 18/83 nel testo vigente;
  - allevamenti di tipo intensivo e relative strutture;
- Nelle Zone El.b è consentito:
  - l'uso agricolo, limitatamente all'ordinario utilizzo colturale ed alla creazione di annessi e strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo nei limiti prescritti dalla LR 18/83 nel testo vigente, con progettazioni tali da garantire il minimo impatto percettivo;
  - l'attività zootecnica aziendale ed interaziendale di tipo estensivo, limitatamente alle aree già utilizzate a pascolo;
  - la conservazione di elementi, allineamenti ed emergenze percettive vegetazionali e/o edificate;
  - la sistemazione dei terreni con movimenti di terra limitati unicamente al ripristino di terrazzamenti esistenti abbandonati;
  - attività di turismo rurale, solo attraverso il recupero degli edifici esistenti, organizzando la fruizione ricreativa e turistica nei limiti di compatibilità con la tutela delle aree stesse;
  - realizzazione di strutture ricettive all'aria aperta, garantendo la salvaguardia della morfologia agraria attuale;
  - la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti esistenti anche per la realizzazione di servizi ed attrezzature;
  - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - le infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
  - le opere di difesa idraulica, privilegiando il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.
- In tali aree sono consentite, nel rispetto delle attenzioni ambientali dettate dall'art. 5 del P.T.P., le seguenti classi di intervento previste dalle norme del P.R.P. per le Zone A2:
  - 7) per l'uso agricolo: 1.1; 1.2; 1.3; 1.5
  - 8) per l'uso forestale: 2.1; 2.2 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale; 2.3; 2.4.
  - 9) Per l'uso pascolivo: 3.2; 3.3.
  - 10) Per l'uso turistico: 4.1c; 4.2; 4.4; 4.45; 4.6 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale. \_\_\_\_\_
  - 11) Per l'uso tecnologico: 6.2.
- 12) Gli interventi dovranno comunque garantire:
  - La conservazione ed il ripristino ove possibile della viabilità interpodereale e della viabilità storica, quale risulta dalla carta della Provincia di Teramo del 1856 e della cartografia I.G.M. di primo impianto;
  - La conservazione e la valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario, quali le permanenze della maglia podereale e delle sistemazioni agricole tradizionali, i filari ed i percorsi alberati.

**Strumento per : P.S.A.I. – Pericolosità**



## Zona 2: P2

### **Altre prescrizioni:**

- *Le norme previste nella Legge regionale 12 aprile 1983 n. 18;*
- *Le norme del nuovo Codice della strada;*
- *Le misure di salvaguardia previste dal Piano Regionale Paesistico, approvato con delibera del consiglio regionale n. 141/21 del 21 marzo 1990;*
- *Le misure di salvaguardia del piano territoriale Provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 20 del 30 marzo 2001;*
- *Le misure di salvaguardia previste dal Piano stralcio del bacino per l'assetto idrogeologico, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 1386 del 29 dicembre 2004;*
- *Tutte le disposizioni e previsioni urbanistiche contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione per piani regolatori generali;*
- *Le norme di cui agli artt. 6 e seguenti della legge Regionale 10 marzo 2008 n. 2.*

*Sono fatte salve*

*Per i restanti vincoli e/o prescrizioni si faccia riferimento allo stralcio delle N.T.A. allegato al presente elaborato peritale.*

Secondo il vigente PRG del Comune di Notaresco l'area su cui è costruito i terreni (foglio n. 16 mappali n. 15-16-17-21 ricadono in zona "E1a – AMBITI FLUVIALI E DELLA VEGETAZIONE RIPARIALE".

### Art. 72 N.T.A.

*Zona "E1.a" - Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale 1. Il P.R.G. comprende nella Zona "E1.a" le aree sottoposte a vincoli che trovano specifici riferimenti procedurali, normativi e di indirizzo derivanti da leggi e pianificazioni di livello sovracomunale (PPR; PTP; Legge "Galasso"; ecc.) che si sovrappongono alle specifiche zonizzazioni del Piano. Pertanto, l'attuazione delle trasformazioni previste dalle norme di zona è sempre subordinata, nelle quantità e nelle modalità, al rispetto delle suddette norme. 2. Nelle suddette aree sono permessi le seguenti classi di intervento previste dalle norme del P.R.P. : a. per l'uso agricolo: 1.1; 1.2; 1.3 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale; b. per l'uso forestale: 2.1; 2.2 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale.; 2.3; 2.4 c. per l'uso pascolivo: 3.2; 3.3 d. per l'uso turistico, a condizione che non producano consistenti modifiche dello stato dei suoli e l'impermeabilizzazione degli stessi, ai sensi dell'art. 5 del P.T.P. : 4.1.c qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale; 4.1.d; 4.2; 4.4; 4.5; 4.6 e. per l'uso tecnologico: 6.3 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale; 3. In questi ambiti sono altresì consentiti, nel rispetto delle attenzioni ambientali dettate dall'art. 5 del P.T.P., interventi per la realizzazione di reti infrastrutturali e relative attrezzature, l'attività di difesa del suolo e la tutela dell'ambiente, nonché aviosuperfici e avioservice con particolare osservanza del divieto di impermeabilizzazione dei suoli e di modificazione dello stato dei luoghi se non finalizzata al risanamento e al restauro ambientale, oltreché di qualsiasi intervento di*



trasformazione insediativa. Gli interventi disciplinati dal presente comma sono quelli tesi alla realizzazione di impianti tecnologici, puntuali o a rete, e relative attrezzature, nonché opere di difesa del suolo, tutela e regimazione delle acque, forestazione e protezione ambientale. 4. Gli interventi di cui al comma precedente sono realizzati dagli enti competenti secondo le specifiche disposizioni di legge, secondo le specifiche necessità tecnico-funzionali. 5. Nelle aree comprese in ambiti fluviali e della vegetazione ripariale interessate da usi civici, sono sempre consentiti gli usi previsti dalle specifiche categorie di uso civico. 6. Per i corsi d'acqua di servizio dell'appoderamento agricolo e di deflusso delle acque meteoriche: a. è vietata qualsiasi opera edilizia all'interno di una fascia di m. 10 su entrambe le sponde; b. è consentito - con preventiva autorizzazione ai sensi del T.U. 25.07.1904 n° 523 - la costruzione dei passi carrai strettamente necessari, come numero e dimensione, alla funzionalità del fondo agricolo, e di tutte quelle opere di manutenzione, consolidamento, rimboschimento vegetazionale, a salvaguardia e tutela del corso d'acqua stesso, nonché l'eventuale modifica di tracciato del corso d'acqua solo se tale previsione è inquadrata all'interno di un PMA e la sezione di deflusso del fosso deve essere mantenuta integralmente. 7. Le aree di cui al presente articolo concorrono alla determinazione della consistenza dell'unità minima aziendale di cui al precedente art. 65 commi 1 e 3, ma non esprimono alcuna potenzialità edificatoria.

### **E.L3) ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **e.1.L3) Iscrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 14 particella n. 89)**

- Iscrizione contro del\*\*\*\*\* R.P.\*\*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Iscrizione contro del \*\*\*\*\* R.P.\*\*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale\*\*\*\*\*Rep. \*\*\*\*\* del\*\*\*\*\* Ipoteca Legale derivante da ruolo (art. 77 DPR 29/09/1973 Num 602 del 1973).

#### **e.2.L3) Trascrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 14 particella n. 89)**

- Trascrizione del 0\*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\*Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione Contro del \*\*\*\*\*R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\*del \*\*\*\*\* Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili

#### **e.3.L3) Iscrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 14 particella n. 92)**

- Iscrizione contro del \*\*\*\*\* R.P.\*\*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.



#### **e.4.L3) Trascrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 14 particella n. 92 )**

- Trascrizione del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale\*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione Contro del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili

#### **e.5.L3) Iscrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 14 particella n. 115)**

- Iscrizione del \*\*\*\*\* R.P.\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale\*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Iscrizione contro del \*\*\*\*\* R.P.\*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\*Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Ipoteca Legale derivante da ruolo (art. 77 DPR 29/09/1973 Num 602 del 1973).

#### **e.6.L3) Trascrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 14 particella n. 115 )**

- Trascrizione del\*\*\*\*\*R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione Contro del \*\*\*\*\*R.P. \*\*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\*del \*\*\*\*\* Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili

#### **e.7.L3) Iscrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 14 particella n. 109)**

- Iscrizione contro del \*\*\*\*\* R.P.\*\*\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale\*\*\*\*\*Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Iscrizione contro del \*\*\*\*\* R.P.\*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale\*\*\*\*\*Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*Ipoteca Legale derivante da ruolo (art. 77 DPR 29/09/1973 Num 602 del 1973).

#### **e.8.L3) Trascrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 14 particella n. 109 )**

- Trascrizione del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\*Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*Atto tra vivi Donazione accettata.
- Trascrizione del \*\*\*\*\*3 R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione Contro del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\*Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili



### **e.9.L3) Iscrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 16 particella n. 15)**

- Iscrizione contro del\*\*\*\*\* R.P.\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. 179\*\*\*\*\*21 del \*\*\*\*\* Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

### **e.10.L3) Trascrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 16 particella n. 15 )**

- Trascrizione del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione Contro del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili

### **e.11.L3) Iscrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 16 particella n. 16)**

- Iscrizione contro del\*\*\*\*\* R.P.\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\*Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

### **e.12.L3) Trascrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 16 particella n. 16 )**

- Trascrizione del\*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione Contro del\*\*\*\*\*R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili

### **e.13.L3) Iscrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 16 particella n. 21)**

- Iscrizione contro del \*\*\*\*\* R.P.\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\*Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

### **e.14.L3) Trascrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 16 particella n. 21 )**

- Trascrizione del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale\*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.
- Trascrizione del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto tra vivi Compravendita.
- Trascrizione Contro del \*\*\*\*\* R.P. \*\*\*\* R.G. \*\*\*\*\* Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\*Rep. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili.

## **F.L3) DESCRIZIONI DEI BENI**

### **Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi**

I beni oggetto della stima sono situati in contrada in località Colli Flamminiano nel Comune di Notaresco.





Per quanto attiene ai terreni si rileva che per le particelle n. 89-92-109-115 del fog. 14 , formanti in parte un unico lotto, sono terreni in parte in leggera pendenza ed in parte in forte pendenza. Attualmente coltivati a seminativo e destinati catastalmente a seminativo e seminativo arborato. Gli stessi hanno accesso dalla strada provinciale 24b con la quale confinano sul lato ovest, e dall'area di pertinenza del fabbricato individuato con la particella n. 246.

La particella n. 89 risulta catastalmente uliveto ma non si rileva una piantagione di ulivi sul posto.

Il lotto di terreno individuato con le particelle n. 15-16-17-21 del fog. 16, è anch'esso attualmente a seminativo e con tale destinazione è individuato catastalmente.

Trattasi nel complesso di terreni che variano da una leggera ad una forte pendenza ma comunque di facile manutenzione e lavorabilità. Si rileva soltanto la servitù di passaggio necessaria per l'accesso al lotto individuato con le particelle n. 15-16-17 del fog. 16.

Sulla particella n. 21 del fog. 16 insiste servitù permanente di acquedotto a favore dell'azienda speciale dell'acquedotto del ruzzo.

### **G.L3) MISURAZIONE**

Al fine di acquisire completa cognizione dello stato dei luoghi si sono effettuati diversi sopralluoghi in cui si è proceduto alla visione dello stato dei terreni, non essendoci confini apposti sui luoghi si ritiene da considerare ai fini valutatori la superficie catastale e si riporta quanto segue:

- **Terreno individuato con le ptc. 89-92-109-115**  
Ha 02.12.25 (seminativo)
- **Terreno individuato con le ptc. 15-16-17-21**  
Ha 01.29.90 (seminativo)

**TOTALE Superficie da considerarsi a fini commerciali circa Ha. 03.42.15\***

\*(Si prende a riferimento la superficie catastale in quanto i confini reali non sono individuabili sul posto)

### **H.L3) METODO DI STIMA ADOTTATO**

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, il rispetto delle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica ed ambientale; la situazione catastale, l'eventuale incidenza delle aree di pertinenza del fabbricato in comune con altre unità immobiliari, l'eventuale presenza di parti abusive, le servitù attive e passive ecc....



Sono stati presi in debita considerazione i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare), i valori riportati dal Borsino immobiliare ed i valori provenienti da indagini di mercato relative a offerte di immobili simili nella zona.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

## **I.L3) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE**

### **i.1) Estrinseche**

- e) Ambiente economico sociale: discreto. L'immobile è situato in zona agricola a circa 7 km dal centro di Notaresco.
- f) Collegamenti stradali: discreto. L'immobile ha accesso diretto dalla strada provinciale 24b e si trova a circa Km. 20 da Teramo (20 min.) a circa 12 Km (15 min.) dal casello autostradale della A14 (Uscita Mosciano S. Angelo).
- g) Condizioni climatiche: il capoluogo di comune è posto ad un'altitudine di circa mt 267 s.l.m.(casa comunale); Il comune presenta un clima caldo e temperato, con una piovosità significativa durante l'anno.
- h) Servizi sociali e commerciali: i diversi esercizi commerciali di varia natura che garantiscono il soddisfacimento delle peculiari esigenze quotidiane dei residenti si trovano nel centro di Notaresco che, come detto al punto a), si trova a circa 4 Km. I servizi di rilevanza territoriale maggiore si trovano invece nella città di Teramo e quindi a circa 20 Km dal luogo in oggetto.

### **i.2) Intrinseche**

- i)Accessibilità: buona; i terreni godono di accesso diretto da strada pubblica con la quale confinano su un lato, ad eccezione del lotto individuato con le particelle n. 15-16-17 del fog. 16 che necessitano di servitù di passaggio.
- j)Funzionalità generale: buona. I terreni sono in leggera pendenza
- k) Panoramicità: discreta.
- l) Situazione urbanistica: I terreni ricadono in zona E.1b ed E.1a in base al vigente PRG.
- m)Disponibilità: I terreni sono soggetti a contratto di affitto a favore di \*\*\*\*\*on scadenza 10/11/2019, con canone annuo pari ad euro 120,00.

## **J.L1) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI**

Sulla base delle esposte considerazioni e tenuto conto delle descritte caratteristiche estrinseche ed intrinseche si è proceduto alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con



beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al 28/02/2014 indica per la "Regione Agraria n. 6", relativamente al Comune di Notaresco valori di mercato di circa € 17.400/Ha.

E' bene precisare che i valori commerciali contenuti nella banca dati dell'OMI non possono intendersi sostitutivi della "stima" ma soltanto di ausilio della stessa e che essi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Considerato quanto sopra, mediando ulteriormente tra loro i valori medi al metro quadrato dell'OMI che è da ritenersi notevolmente prossimo al valore medio di cui alle accreditate Agenzie immobiliari del Comune di Notaresco (dai €/mq 2,00 ai €/mq 5,00).

Ne consegue che il valore commerciale dell'intero bene in procedura, stimato a corpo e non a misura, si può attendibilmente stabilire in **€ 77.300,00** in cifra tonda, come di seguito esplicitato:

**Terreno individuato con le ptc. 89-92-109-115 del fog. 14**

mq. 21.225,00 (seminativo) x €/mq 2,50 = € 53.062,00 ,00 che **in cifra tonda può fissarsi in**

**€ 53.000,00**

**Terreno individuato con le ptc. 15-16-17 del fog. 16**

mq. 8.080,00 (seminativo) x €/mq 1,80 = € 14.544,00 che **in cifra tonda può fissarsi in**

**€ 14.500,00**

**Terreno individuato con le ptc. 21 del fog. 16**

mq. 4.910,00 (seminativo) x €/mq 2,00 = € 9.820,00 che **in cifra tonda può fissarsi in**

**€ 9.800,00**

**K.L3) PROPOSTA DI VENDITA**

**Unico lotto:** considerate le caratteristiche funzionali intrinseche, le morfologia dei luoghi e le caratteristiche dell'impianto distributivo dell'intero edificio e la situazione edilizia, si ritiene che l'unità immobiliare di che trattasi non sia suddivisibile in porzioni autonome di valore equivalente; **se ne propone, pertanto, l'alienazione in un unico cespite.**

**L.L3) REGIME FISCALE**

I beni sono a regime fiscale come per legge.

**M.L3) GESTIONE E VINCOLI**

I terreni in oggetto sono interessati da contratto di affitto a favore di\*\*\*\*\* registrato presso l'Agenzia delle Entrate del comune di Giulianova il 11/03/2009 al n. 790 serie 3 con scadenza il 10/11/2019, canone annuo pari ad euro 120,00.

Sulla particella n. 21 del fog. 16 insiste servitù permanente di acquedotto a favore dell'Azienda Speciale dell'Acquedotto del Ruzzo costituita con scrittura privata del 24/11/1990 rep. 51213 .



## **N.L3) RIEPILOGO**

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti come riportate nel seguente prospetto riepilogativo:

1. Esiste corrispondenza dei nominativi indicati negli atti del pignoramento e quelli riportati nella relativa partita catastale.

L'immobile in oggetto è interessato da contratto di affitto a favore di \*\*\*\*\* registrato presso l'Agenzia delle Entrate del comune di Giulianova il 11/03/2009 al n. 790 serie 3 con scadenza il 10/11/2019, canone annuo pari ad euro 120,00.

2. Se ne propone l'alienazione in unico lotto.

3. **Il valore commerciale dei terreni** di natura agricola per complessivi Ha 3.42.15, è stimato in complessivi Euro 77.300,00.

12. **Il valore totale dei beni da considerare ai fini della relativa procedura esecutiva ammontante ad € 77.300,00 in c.t.**, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori come sopra rappresentati ed incidenti nella procedura stessa, (che sono da considerarsi a carico dell'eventuale acquirente e forfettariamente stimati in un'incidenza complessiva **del 15%** circa rispetto al suindicato valore commerciale), è determinato in Euro 69.570,00 in c.t. € 65.700,00.

### **In merito ai quesiti posti si rileva, infine, quanto segue:**

- a. E' presente l'istanza di vendita depositata in data 26/09/2017 ed è stato effettuato il deposito della certificazione notarile in data 06/11/2017, quindi nel termine previsto di 120 giorni; I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto;
- b. I beni oggetto di pignoramento sono stati debitamente identificati per quanto attiene il diritto reale come segue: al punto **d.1.L3**. (pag. 41) per quanto alla proprietà; al punto **d.3.L3** (pag. 41) per i dati catastali ed al punto **d.4.L3** (pag. 42) per i confini.
- c. le iscrizioni e trascrizioni inerenti sia il bene immobile oggetto di pignoramento che l'esecutato, sono riportate esattamente ai punti da **e.1.L3**, a **e.14.L3** (pagg. 46-48) e si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento;
- d. I beni componenti il lotto posto in vendita sono stati esattamente indicati al punto **B.L3**(pag. 40);
- e. I dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli contenuti nell'atto di provenienza, tale circostanza è descritta meglio al punto **d.3.L3** (pag. 41) "dati catastali";



- f. La provenienza del bene all'esecutato è meglio descritta al punto **d.2.L3**) (pag. 41). Trattasi di atto di compravendita. Al momento dell'atto l'esecutato era celibe. Si allegano alla perizia la certificazione di residenza e stato di famiglia)
- g. Criteri di valutazione e le fonti utilizzate sono meglio specificate nei capitoli G.L3), H.L3), I.L3) e J.L3) alle pag. 49-50;
- h. lo stato dei luoghi del bene in oggetto è così come riportato nelle planimetrie allegate. La dimensione dei lotti è riferita all'estratto catastale non essendo identificati esattamente sul posto i punti di confine;
- i. i dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono integralmente a quelli dell'atto di acquisto
- j. i passaggi di proprietà dall'ultimo atto di acquisto al ventennio precedente sono riportati al punto **d.2.L3** (pag. 41);
- k. la gestione e lo stato occupazionale sono descritte e quantificate al paragrafo "**M.L3**" (pag. 51).

### QUADRO RIEPILOGATIVO DEL VALORE COMMERCIALE

<b>LOTTO 3</b>	<p>Appezamenti di terreno con destinazione "<b>Ambiti di valorizzazione del patrimonio Ambientale</b>" e "<b>Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale</b>", e con destinazione catastale seminativo ed uliveto, ma prevalentemente adibiti a seminativo, della superficie complessiva di Ha 03.42.15</p> <p style="text-align: center;"><b>VALORE DELL'INTERO LOTTO DA CONSIDERARE AI FINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>€ 65.700,00</b></p>
----------------	---

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

**Si precisa che la perizia è stata inviata alle parti a mezzo pec e raccomandata il 24/02/2018**

Con osservanza.

Teramo, li 24 febbraio 2018

**L'Esperto**  
**Arch. Paola Angelozzi**



## **ALLEGATO "E" – Elaborati degli immobili**

### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

1) Vista aerea

### **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

2) estratto del foglio di mappa in scala 1:2.000 (fog. 16) 3) estratto del foglio di mappa in scala 1:2.000 (fog. 14) 4) Visura catastale per soggetto

### **DOCUMENTAZIONE TECNICO-URBANISTICA**

5) certificato di destinazione urbanistica 6) Stralcio P.R.G (fog. 14) 7) Stralcio P.R.G (fog. 16) 8) Stralcio N.T.A.

### **TITOLI DI PROVENIENZA**

9) Copia atto di provenienza

### **DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA**

10) Visura Camerale 11) Documentazione anagrafica \*\*\*\*\*

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

### **DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA GESTIONE DELL'IMMOBILE**

Contratto di affitto

Verbale di sopralluogo

## **ALLEGATO "F" – Ispez. presso la Conservatoria dei RR.II**

Ispezioni per nominativo (\*\*\*\*\* ) - Ispezioni per immobile



## RIEPILOGO GENERALE

<b>LOTTO 1</b>	<p>Appartamento ai piani terra e piano primo con annessi fondaci e locali accessori al piano terra, nonchè area di pertinenza di circa 1.000,00 mq. siti in comune di Notaresco, località Contrada Capracchia composto da: cucina, soggiorno, quattro camere da letto, un bagno, un w.c., due disimpegni , un fondaco, una rimessa attrezzi e locali ricovero animali, un balcone ed area esterna di pertinenza.</p> <p style="text-align: center;"><b>VALORE DELL'INTERO LOTTO DA CONSIDERARE AI FINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>€109.000,00</b></p>
<b>LOTTO 2</b>	<p>Appartamento al piano primo con annesso balcone e scala esterna nonché diritti su area di pertinenza comune, il tutto sito in comune di Morro d'Oro, località Case Cavicchi composto da: cucina, camera da letto, un bagno, un balcone e scala esterna di accesso.</p> <p style="text-align: center;"><b>VALORE DELL'INTERO LOTTO DA CONSIDERARE AI FINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>€23.700,00</b></p>
<b>LOTTO 3</b>	<p>Appezamenti di terreno con destinazione "Ambiti di valorizzazione del patrimonio Ambientale" e " Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale", e con destinazione catastale seminativo ed uliveto, ma prevalentemente adibiti a seminativo, della superficie complessiva di Ha 03.42.15</p> <p style="text-align: center;"><b>VALORE DELL'INTERO LOTTO DA CONSIDERARE AI FINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>€65.700,00</b></p>

