
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giosia Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Campli (TE) - Contrada Morge Basso, edificio 1, scala Unica, piano T-1	4
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Campli (TE) - Piazza Vittorio Emanuele 8, piano T	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	14

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2020 del R.G.E.	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Campli (TE) - Contrada Morge Basso, edificio 1, scala Unica, piano T-1	24
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Campli (TE) - Piazza Vittorio Emanuele 8, piano T	25

INCARICO

All'udienza del 02/12/2020, il sottoscritto Geom. Giosia Francesco, con studio in Via Memmingen, 15 - 64100 - Teramo (TE), email geom.francescogiosia@libero.it, PEC francesco.giosia@geopec.it, Tel. 347 1424919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Campli (TE) - Contrada Morge Basso, edificio 1, scala Unica, piano T-1
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Campli (TE) - Piazza Vittorio Emanuele 8, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAMPLI (TE) - CONTRADA MORGE BASSO, EDIFICIO 1, SCALA UNICA, PIANO T-1

Fabbricato di civile abitazione e di tipo economico, costituito da due piani indipendenti e precisamente: piano terra, vano scala esterno aperto per l'accesso al piano primo, nonché area esterna di pertinenza, per complessivi vani dieci. Ubicata in Comune di Campli, contrada Morge Basso, lungo la strada provinciale. E' una zona priva di parcheggi dedicati e di servizi in generale, con caratteristiche prettamente agricola.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAMPLI (TE) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE 8, PIANO T

Unità immobiliare costituita da due locali contigui e comunicanti tra loro con ingresso su piazza Vittorio Emanuele al n.ro civico 8, in pieno centro storico del Comune di Campli, con presenza di parcheggi e attività commerciali nonché di servizi in generale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Campli (TE) - Contrada Morge Basso, edificio 1, scala Unica, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con proprietà Chiodi Donato su tre lati e strada provinciale, salvo altri o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	2,95 m	Terra
Vano scala	15,60 mq	15,60 mq	0.4	6,24 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	101,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	2,95 m	Primo
Balcone scoperto	19,00 mq	19,00 mq	0.25	4,75 mq	0,00 m	Primo
Vano scala	15,60 mq	15,60 mq	0.4	6,24 mq	0,00 m	Primo
Giardino	120,80 mq	120,80 mq	0.18	21,74 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				290,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				290,97 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1987 al 04/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 24, Part. 371 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 377,01 Piano T-1
Dal 04/02/2005 al 04/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 24, Part. 422 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani Superficie catastale 177,00 mq Rendita € 377,01 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	24	422			A3	2	10	177 mq	377,01 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

E' stato realizzato un tramezzo in cartongesso al piano terra per dividere provvisoriamente l'appartamento e sfruttare quella parte di abitazione ad uso garage/magazzino, come si evince dalla documentazione fotografica; il tutto viene meglio evidenziato nell'allegata planimetria. Lo stato dei luoghi, come da planimetria catastale, si può facilmente ripristinare con la rimozione del suddetto tramezzo, senza ricorrere alla variazione catastale.

PRECISAZIONI

L'ufficio anagrafe del Comune di Campli ha rilasciato certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia di Alleva Marco.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si trova in scadente stato di conservazione e di manutenzione generale. In più parti si riscontrano tracce di umidità e segni di ammaloramento dell'intonaco e di opere murarie. Il piano terra è sprovvisto dell'impianto di riscaldamento, mentre il piano primo, pur se è provvisto con elementi radianti in ghisa, non funziona per mancanza della caldaia. Rifiniture di tipo economico.

PARTI COMUNI

Il fabbricato non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La realizzazione del fabbricato risale approssimativamente agli anni sessanta. La struttura portante (muri perimetrali e di spina) è in muratura dello spessore di cm. 45 al piano terra e cm. 30 al piano primo. Copertura a tetto inclinato con manto in tegole non coibentato. La qualità del fabbricato per materiali impiegati risalenti agli anni 60 e le finiture messe in opera sono mediocri. Il fabbricato necessita di una approfondita ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal titolare debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 15/12/1987 al 04/02/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Galitis Luigi	15/12/1987	17599	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate di Teramo	12/01/1988	214	278
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/02/2005	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	04/02/2005	46/2005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate di Teramo	04/03/2005	2045	3391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 15/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Teramo il 13/03/2007

Reg. gen. 4998 - Reg. part. 818
Quota: per 1/1 di proprietà
Importo: € 76,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Ciampini
Data: 12/03/2007
N° repertorio: 223541
N° raccolta: 46182

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Teramo il 04/03/2008
Reg. gen. 3894 - Reg. part. 633
Quota: per 1/1 di proprietà
Importo: € 129.955,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio R. Lauro
Data: 28/02/2008
N° repertorio: 1072
N° raccolta: 762
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Teramo il 05/04/2012
Reg. gen. 5235 - Reg. part. 601
Quota: per 1/1 di proprietà
Importo: € 80.948,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio R: Lauro
Data: 02/04/2012
N° repertorio: 6366
N° raccolta: 4490

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 31/12/2019
Reg. gen. 18939 - Reg. part. 13393
Quota: per 1/1 di proprietà
Contro **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 02/10/2020
Reg. gen. 11754 - Reg. part. 8228
Quota: per 1/1 di proprietà
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare con il decreto di trasferimento e contestualmente, corrispondere per la

loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- 1) per singola iscrizione di ipoteca volontaria euro 35,00;
- 2) per singola trascrizione del verbale pignoramento immobili euro 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO REGOLATORE VIGENTE:

La particella 422 interamente Ricade in: B2 - Art.12 ZONA B "Completamento"

Tale zona riguarda le aree già urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate in tutto il territorio e prevalentemente destinate alla residenza ed attrezzature ricreative residenziali. La edificazione si effettua mediante intervento edilizio diretto. La destinazione d'uso consentite in tali zone sono:

- a) Residenze;
- b) Alberghi;
- c) Negozi, uffici, ed attività commerciali;
- d) Edifici pubblici e per spettacoli;

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:

approvato con atto n. 20 del 30/03/2001 pubblicato sul B.U.R.A. n. 22 del 26110/2001)

La particella 422 interamente Ricade in: Piano Territoriale Provinciale, c.p. n.20 del 30.03.2001 (Zona:PTP_B4) Art. 18 Insediamenti residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In comune non risultano depositate domande o richieste per autorizzazioni o concessioni edilizie dopo la data del 01/09/1967, nonché certificazioni o altri documenti.

Si allega attestato del Comune di Campli.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Fabbricato realizzato anteriormente al 01/09/1967, e in mancanza di documentazione non è possibile verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con autorizzazioni/concessioni; c'è corrispondenza con la planimetria catastale, unico documento per il raffronto. Gli impianti non sono a norma e visto la vetustà del fabbricato, è difficile quantificare i costi di adeguamento, comunque facendo una stima approssimativa non meno di 10/15 mila euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Campli (TE) - Piazza Vittorio Emanuele 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Piazza Vittorio Emanuele, Corso Umberto, proprietà eredi Giusti Pietro e proprietà Ciccocelli Luigi fu Gaetano, salvo altri o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	55,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				79,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1988 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 42, Part. 152, Sub. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 26 mq. Rendita € 386,72 Piano T
Dal 27/12/1988 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 42, Part. 152, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 29 mq. Rendita € 503,24 Piano T
Dal 14/05/2003 al 04/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 42, Part. 152, Sub. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 26 mq. Superficie catastale 35,00 mq Rendita € 386,72 Piano T
Dal 14/05/2003 al 04/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 42, Part. 152, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 29 mq. Superficie catastale 44,00 mq Rendita € 503,24 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	42	152	1		C1	7	29 mq.	44,00 mq	503,24 €	T	
U	42	152	2		C1	6	26 mq.	35,00 mq	386,72 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata realizzata una paretina in cartongesso per la realizzazione di un piccolo W.C., nonché un pilastrino per il ridimensionamento del muro centrale tra i due locali; il tutto viene riportato nell'allegata planimetria. Per l'aggiornamento del catasto bisogna presentare un Docfa con la nuova planimetria aggiornata.

PRECISAZIONI

Le planimetrie catastali dei sub 1 e 2 sono uguali (n.ro scheda la stessa). Da informazioni assunte in catasto, all'epoca due unità contigue, stessa proprietà, diversa destinazione (bottega e locale deposito), venivano rappresentate con due schede uguali e la situazione attuale delle stesse, risale dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

PATTI

Risulta stipulato un contratto di locazione (che si allega) con la società: BBP INGEGNERIA SRL, con sede legale a Crevalcore (BO), partita Iva: 03227571209, in data 18/10/2017 e registrato presso Agenzia delle entrate di Teramo in data 17/11/2017 al n.ro 3681.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare, tenendo conto degli elementi propri come pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, si considera mediocre.

Le pareti, in diversi punti, presentano tracce di umidità di risalita con caduta o rigonfiamenti dell'intonaco; l'impianto idrico e il servizio igienico-sanitario realizzati malamente, sono privi anche di una caldaia per la produzione dell'acqua calda; non esiste impianto di riscaldamento, sono presenti due climatizzatori di cui uno di vecchia data, installato dal proprietario, l'altro dal conduttore del locale.

PARTI COMUNI

Non risulta avere parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Locale commerciale facente parte di un più ampio fabbricato realizzato molto probabilmente negli anni trenta, in pieno centro storico. Per quanto potuto accertare e in assenza di documentazione per eventuali interventi migliorativi, le caratteristiche costruttive prevalenti e i materiali utilizzati si rifanno al periodo di costruzione degli anni trenta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/11/2017
- Scadenza contratto: 31/10/2023
- Scadenza disdetta: 30/04/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1988 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio De Galitis Luigi	27/12/1988	22169	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate di Teramo	21/01/1989	697	816
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2003	**** Omissis ****	Decreto trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	14/05/2003	227/2003	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate di Teramo	06/06/2003	5894	8860
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 15/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Teramo il 04/03/2008
Reg. gen. 3894 - Reg. part. 633
Quota: per 1/1 di proprietà
Importo: € 129.955,26

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio R. Lauro

Data: 28/02/2008

N° repertorio: 1072

N° raccolta: 762

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo

Iscritto a Teramo il 05/04/2012

Reg. gen. 5235 - Reg. part. 601

Quota: per 1/1 di proprietà

Importo: € 80.948,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio R: Lauro

Data: 02/04/2012

N° repertorio: 6366

N° raccolta: 4490

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 02/10/2020

Reg. gen. 11754 - Reg. part. 8228

Quota: per 1/1 di proprietà

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare con il decreto di trasferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

€ 35 per singola iscrizione e € 294 verbale pignoramento immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO REGOLATORE VIGENTE:

(1) - La particella 152 interamente Ricade in: A - Art.11 ZONA A

“Centro Storico” Interessa i vecchi nuclei urbani di Campli, Castelnuovo, Nocella. Ogni intervento è subordinato all'approvazione del piano particolareggiato o di un piano di recupero. In attesa della formazione ed approvazione di un piano particolareggiato ovvero di un piano di recupero, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art.9 della legge 28/01/77 n.10 lett.b)c)e) ed all'art.27 legge 05/08/1978 n.457 e dalle leggi Regionali n.18/83 e n.70/95.

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:

(approvato con atto n. 20 del 30/03/2001 pubblicato sul B.U.R.A. n. 22 del 26/11/2001)

(1) - La particella 152 interamente Ricade in: Piano Territoriale Provinciale, c.p. n.20 del 30.03.2001 (Zona :PTP_B1)

Art. 18 Insediamenti residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Come da lotto uno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In mancanza di documentazione non è possibile verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con autorizzazioni/concessioni; l'unico documento per il raffronto è la planimetria catastale. Relativamente agli impianti e trattandosi di un locale commerciale, i costi di adeguamento degli stessi si possono quantificare in circa 1/3 di quanto previsto per il lotto uno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Campli (TE) - Contrada Morge Basso, edificio 1, scala Unica, piano T-1

Fabbricato di civile abitazione e di tipo economico, costituito da due piani indipendenti e precisamente: piano terra, vano scala esterno aperto per l'accesso al piano primo, nonchè area esterna di pertinenza, per complessivi vani dieci. Ubicata in Comune di Campli, contrada Morge Basso, lungo la strada provinciale. E' una zona priva di parcheggi dedicati e di servizi in generale, con caratteristiche prettamente agricola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 422, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 90.200,70

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore dell'immobile, ritengo giusto applicare i principi tecnici dell'estimo, intesi come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato di conservazione e di manutenzione, le caratteristiche costruttive e di rifiniture del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Campli (TE) - Contrada Morge Basso, edificio 1, scala Unica, piano T-1	290,97 mq	310,00 €/mq	€ 90.200,70	100,00%	€ 90.200,70
				Valore di stima:	€ 90.200,70

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Campli (TE) - Piazza Vittorio Emanuele 8, piano T
Unità immobiliare costituita da due locali contigui e comunicanti tra loro con ingresso su piazza Vittorio Emanuele al n.ro civico 8, in pieno centro storico del Comune di Campli, con presenza di parcheggi e attività commerciali nonché di servizi in generale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 152, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 42, Part. 152, Sub. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 68.730,00

Come da lotto uno.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Campli (TE) - Piazza Vittorio Emanuele 8, piano T	79,00 mq	870,00 €/mq	€ 68.730,00	100,00%	€ 68.730,00
				Valore di stima:	€ 68.730,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 14/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giosia Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato ufficio nurbanistica
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Catastale e PRG
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie aggiornate
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica

- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato residenza/stato di famiglia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documento sintesi apertura conto corrente

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Campli (TE) - Contrada Morge Basso, edificio 1, scala Unica, piano T-1
Fabbricato di civile abitazione e di tipo economico, costituito da due piani indipendenti e precisamente: piano terra, vano scala esterno aperto per l'accesso al piano primo, nonchè area esterna di pertinenza, per complessivi vani dieci. Ubicata in Comune di Campli, contrada Morge Basso, lungo la strada provinciale. E' una zona priva di parcheggi dedicati e di servizi in generale, con caratteristiche prettamente agricole.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 422, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PIANO REGOLATORE VIGENTE: La particella 422 interamente Ricade in: B2 - Art.12 ZONA B "Completamento" Tale zona riguarda le aree già urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate in tutto il territorio e prevalentemente destinate alla residenza ed attrezzature ricreative residenziali. La edificazione si effettua mediante intervento edilizio diretto. La destinazione d'uso consentite in tali zone sono: a) Residenze; b) Alberghi; c) Negozi, uffici, ed attività commerciali; d) Edifici pubblici e per spettacoli; PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE: approvato con atto n. 20 del 30/03/2001 pubblicato sul B.U.R.A. n. 22 del 26110/2001) La particella 422 interamente Ricade in: Piano Territoriale Provinciale, c.p. n.20 del 30.03.2001 (Zona:PTP_B4) Art. 18 Insediamenti residenziali.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Campli (TE) - Piazza Vittorio Emanuele 8, piano T
Unità immobiliare costituita da due locali contigui e comunicanti tra loro con ingresso su piazza Vittorio Emanuele al n.ro civico 8, in pieno centro storico del Comune di Campli, con presenza di parcheggi e attività commerciali nonché di servizi in generale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 152, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 42, Part. 152, Sub. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PIANO REGOLATORE VIGENTE: (1) - La particella 152 interamente Ricade in: A - Art.11 ZONA A "Centro Storico" Interessa i vecchi nuclei urbani di Campli, Castelnuovo, Nocella. Ogni intervento è subordinato all'approvazione del piano particolareggiato o di un piano di recupero. In attesa della formazione ed approvazione di un piano particolareggiato ovvero di un piano di recupero, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art.9 della legge 28/01/77 n.10 lett.b)c)e) ed all'art.27 legge 05/08/1978 n.457 e dalle leggi Regionali n.18/83 e n.70/95. PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE: (approvato con atto n. 20 del 30/03/2001 pubblicato sul B.U.R.A. n. 22 del 26110/2001) (1) - La particella 152 interamente Ricade in: Piano Territoriale Provinciale, c.p. n.20 del 30.03.2001 (Zona :PTP_B1) Art. 18 Insediamenti residenziali.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Campli (TE) - Contrada Morge Basso, edificio 1, scala Unica, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 422, Categoria A3	Superficie	290,97 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si trova in scadente stato di conservazione e di manutenzione generale. In più parti si riscontrano tracce di umidità e segni di ammaloramento dell'intonaco e di opere murarie. Il piano terra è sprovvisto dell'impianto di riscaldamento, mentre il piano primo, pur se è provvisto con elementi radianti in ghisa, non funziona per mancanza della caldaia. Rifiniture di tipo economico.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione e di tipo economico, costituito da due piani indipendenti e precisamente: piano terra, vano scala esterno aperto per l'accesso al piano primo, nonchè area esterna di pertinenza, per complessivi vani dieci. Ubicata in Comune di Campli, contrada Morge Basso, lungo la strada provinciale. E' una zona priva di parcheggi dedicati e di servizi in generale, con caratteristiche prettamente agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal titolare debitore.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Campli (TE) - Piazza Vittorio Emanuele 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 152, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 42, Part. 152, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	79,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare, tenendo conto degli elementi propri come pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, si considera mediocre. Le pareti, in diversi punti, presentano tracce di umidità di risalita con caduta o rigonfiamenti dell'intonaco; l'impianto idrico e il servizio igienico-sanitario realizzati malamente, sono privi anche di una caldaia per la produzione dell'acqua calda; non esiste impianto di riscaldamento, sono presenti due climatizzatori di cui uno di vecchia data, installato dal proprietario, l'altro dal conduttore del locale.		
Descrizione:	Unità immobiliare costituita da due locali contigui e comunicanti tra loro con ingresso su piazza Vittorio Emanuele al n.ro civico 8, in pieno centro storico del Comune di Campli, con presenza di parcheggi e attività commerciali nonché di servizi in generale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAMPLI (TE) - CONTRADA MORGE BASSO, EDIFICIO 1, SCALA UNICA, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Teramo il 13/03/2007
Reg. gen. 4998 - Reg. part. 818
Quota: per 1/1 di proprietà
Importo: € 76,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Ciampini
Data: 12/03/2007
N° repertorio: 223541
N° raccolta: 46182
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Teramo il 04/03/2008
Reg. gen. 3894 - Reg. part. 633
Quota: per 1/1 di proprietà
Importo: € 129.955,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio R. Lauro
Data: 28/02/2008
N° repertorio: 1072
N° raccolta: 762
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Teramo il 05/04/2012
Reg. gen. 5235 - Reg. part. 601
Quota: per 1/1 di proprietà
Importo: € 80.948,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio R: Lauro
Data: 02/04/2012
N° repertorio: 6366
N° raccolta: 4490

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 31/12/2019
Reg. gen. 18939 - Reg. part. 13393
Quota: per 1/1 di proprietà
Contro **** Omissis ****

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Teramo il 04/03/2008
Reg. gen. 3894 - Reg. part. 633
Quota: per 1/1 di proprietà
Importo: € 129.955,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio R. Lauro
Data: 28/02/2008
N° repertorio: 1072
N° raccolta: 762
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Teramo il 05/04/2012
Reg. gen. 5235 - Reg. part. 601
Quota: per 1/1 di proprietà
Importo: € 80.948,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio R. Lauro
Data: 02/04/2012
N° repertorio: 6366
N° raccolta: 4490

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 02/10/2020
Reg. gen. 11754 - Reg. part. 8228
Quota: per 1/1 di proprietà
Contro **** Omissis ****