
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tassoni Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2018 del R.G.E.

promossa da

I*** S***** S.p.A.**

contro

G*** C*******

G*** N*******



SOMMARIO

Indice generale

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	13
BenI N° 2 e 3 - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Capo le Coste.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
BenI N° 2 e 3 - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Capo le Coste.....	13
Titolarità.....	13
BenI N° 2 e 3 - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Capo le Coste.....	13
Confini.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Capo le Coste.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Capo le Coste.....	14
Consistenza.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Capo le Coste.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Capo le Coste.....	14
Dati Catastali.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Capo le Coste.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Capo le Coste.....	15
Stato di occupazione.....	15
BenI N° 2 e 3 - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Capo le Coste.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Capo le Coste.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Capo le Coste.....	16



Formalità pregiudizievoli.....	17
Beni N° 2 e 3 - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Capo le Coste.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Beni N° 2 e 3 - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Capo le Coste.....	17
Lotto 3.....	18
Descrizione.....	19
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia, 17.....	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	19
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	19
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Beni N° 4, 5, 6 e 7 - Fabbricato civile e terreni ubicati a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia.....	20
Titolarità.....	20
Beni N° 4, 5, e 6 - Fabbricato civile e terreni ubicati a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia.....	20
Bene N° 7 - terreno ubicato a Notaresco (TE) - Fraz. Grasciano, Via della Provincia.....	20
Confini.....	21
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia, 17.....	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	21
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	21
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	21
Consistenza.....	21
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia, 17.....	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	22
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	22
Dati Catastali.....	23
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia, 17.....	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	23
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	23
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	24
Stato conservativo.....	24
Beni N° 4, 5, 6 e 7 - Fabbricato civile e terreni ubicati a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia.....	24
Parti Comuni.....	24
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia, 17.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia, 17.....	24
Stato di occupazione.....	25



Beni N° 4, 5, 6 e 7 - Fabbricato civile e terreni ubicati a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Beni N° 4 e 5 - Fabbricato civile e terreni ubicati a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia, 17.....	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	26
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	28
Beni N° 4,5 e 6 - Fabbricato civile e terreni ubicati a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia, 17.....	28
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	28
Normativa urbanistica.....	30
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia, 17.....	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	30
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia, 17.....	30
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1.....	32
Lotto 2.....	33
Lotto 3.....	34



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Vico dell'Ariete, 5

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo di fabbricato di antica costruzione sito nel centro storico di Teramo, in Vico dell'Ariete, 5. L'appartamento, cui si accede da cortile e vano scala condominiale, è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera. Il centro storico di Teramo è servito da esercizi commerciali di piccole e medie dimensioni, uffici postali, banche, luoghi di culto, bar, scuole, etc. La vendita del bene è soggetta a tassa di registro.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto è stato possibile accertare, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Per quanto è stato possibile ricostruire si riporta quanto segue:

il bene oggetto di procedura non risulta gravato da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali, pronuncia di sentenze, provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, ordinanze di assegnazione della casa coniugale, provvedimenti di sequestro penale, costituzione di fondo patrimoniale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, iscrizione di una eventuale ipoteca, volontaria o giudiziale; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 05/04/2018 mentre la relazione notarile è stata depositata il 28/05/2018.

TITOLARITÀ

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Vico dei mosaici, Via dei Mille, vano scala condominiale, salvo altri se variati.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,66 mq circa	56,85 mq circa	1,00	56,85 mq circa	3,24 m. circa	1
Totale superficie convenzionale:				56,85 mq circa		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	253	36	1	A/2	2	2.5 vani	Totale: 57 mq, Totale escluse aree scoperte: 57 mq mq	€ 277,60	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
147	253				Ente urbano		00 06 50 mq				

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo e gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia dell'Entrate - sezione Territorio, l'unità immobiliare risulta conforme a meno di minime differenze planimetriche e di posizione e dimensione di aperture interne ed esterne.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'intero immobile è sufficiente.

PARTI COMUNI

Il cortile presenta cancello d'ingresso in ferro e pavimenti in cotto. Il vano scala, munito di ascensore, portone in legno, atrio pavimentato in ceramica e scale rivestite in pietra naturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non è stato possibile ispezionare lo stato fondale dell'edificio.

Altezza interna utile: l'appartamento presenta altezza interna pari a 3.24 m. circa.



Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto di E***** C***** S.p.A.
Iscritto a Teramo il 20/10/2014
Reg. gen. 12387 - Reg. part. 1431
Quota: 1/1
Importo: € 68.101,12
A favore di
Contro
Capitale: € 34.050,56
Rogante:
Data: 14/10/2014
N° repertorio: 299
N° raccolta: 10814
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 25/07/2017
Reg. gen. 9428 - Reg. part. 1321
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 111.547,38
Spese: € 2.135,00
Interessi: € 36.317,62
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 05/07/2017
N° repertorio: 1323
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 18/04/2018
Reg. gen. 5419 - Reg. part. 3901
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui l'appartamento oggetto di procedura è parte integrante ricade nella seguente zonizzazione urbanistica:

- PRG: Zona "A" - Centro storico;
- Beni Archeologici: Area archeologica - Resti archeologici della città romana di Interamnia;
- Sovrintendenza archeologica;
- Piano Regionale Paesistico: trasformazione a regime ordinario.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 4084 del 17/07/1989 per "Restauro e completamento di edificio residenziale";
- Concessione Edilizia n. 5010 del 18/12/1991 per "Restauro e completamento di edificio residenziale. Variante



alla concessione edilizia n. 4048 del 17/7/1989";

- Abitabilità/Agibilità n. 62375/91 del 30/12/1991;

- SCIA n. 513/2014 del 02/07/2014 per Variazione di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione (senza opere).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo e quanto rilevato nel corso del sopralluogo l'appartamento oggetto di procedura risulta **conforme** a meno di minime differenze planimetriche.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Capo le Coste
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Località Capo le Coste

DESCRIZIONE

BENI N° 2 E 3 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - LOCALITÀ CAPO LE COSTE

Lotto di terreno con giacitura collinare con esposizione sud-ovest, privo di alberature nel mezzo, sito nel comune di Morro D'Oro (TE) località Capo le Coste. L'appezzamento di terreno è posto a circa 650 m. dalla frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE) e dista circa 2 km dal raccordo con la superstrada Teramo-mare e circa 3,5 km dal casello di Mosciano Sant'Angelo dell'autostrada Adriatica A 14.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 2 E 3 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - LOCALITÀ CAPO LE COSTE

Per quanto è stato possibile accertare, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Per quanto è stato possibile ricostruire si riporta quanto segue:

il bene oggetto di procedura non risulta gravato da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali, pronuncia di sentenze, provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, ordinanze di assegnazione della casa coniugale, provvedimenti di sequestro penale, costituzione di fondo patrimoniale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, iscrizione di una eventuale ipoteca, volontaria o giudiziale; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 05/04/2018 mentre la relazione notarile è stata depositata il 28/05/2018.

TITOLARITÀ

BENI N° 2 E 3 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - LOCALITÀ CAPO LE COSTE

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

-

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - LOCALITÀ CAPO LE COSTE**

I terreni oggetto di procedura confinano a giro con Fosso Cardinale, Strada Comunale, particelle 4 e 351 del foglio 1 del Comune di Morro D'Oro, particelle 156 e 3 del foglio 1 del Comune di Morro D'Oro, particella 187 del foglio 1 del Comune di Morro D'Oro di proprietà dell'esecutato, salvo altri se variati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - LOCALITÀ CAPO LE COSTE

L'appezzamento di terreno oggetto di procedura confina a giro con Fosso Cardinale, particella 351 del foglio 1 del Comune di Morro D'Oro, particella 156 del foglio 1 del Comune di Morro D'Oro, particella 188 del foglio 1 del Comune di Morro D'Oro di proprietà dell'esecutato, salvo altri se variati.

CONSISTENZA**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - LOCALITÀ CAPO LE COSTE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6310,00 mq	6310,00 mq	1,00	6310,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				6310,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Non sono stati effettuati rilievi metrici di precisione, non sono stati verificati i limiti di proprietà, non sono state effettuate indagini nel sottosuolo. Le superfici sono state dedotte dalle visure catastali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - LOCALITÀ CAPO LE COSTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3150,00 mq	3150,00 mq	1,00	3150,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				3150,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Non sono stati effettuati rilievi metrici di precisione, non sono stati verificati i limiti di proprietà, non sono state effettuate indagini nel sottosuolo. Le superfici sono state dedotte dalle visure catastali.



DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - LOCALITÀ CAPO LE COSTE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	188				Seminativo	2	00 21 05	15,22 €	10,87 €	
1	189				Seminativo	2	00 21 65	15,65 €	11,18 €	
1	190				Seminativo	2	00 10 25	7,41 €	5,29 €	
1	191				Seminativo	2	00 10 15	7,34 €	5,24 €	

Non sono stati effettuati rilievi metrici di precisione, non sono stati verificati i limiti di proprietà, non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - LOCALITÀ CAPO LE COSTE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	187				Seminativo	2	00 31 50	22,78 €	16,27 €	

Non sono stati effettuati rilievi metrici di precisione, non sono stati verificati i limiti di proprietà, non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 2 E 3 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - LOCALITÀ CAPO LE COSTE

I terreni oggetto di procedura sono tenuti in uso dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - LOCALITÀ CAPO LE COSTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1995		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Giovanni Di Gianvito	01/09/1995	209936	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	12/09/1995	10413	6786



		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - LOCALITÀ CAPO LE COSTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/1973 al 12/09/1995		Donazione, divisione e cessione diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Mario Quartapelle	31/07/1973	54079	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/08/1973	12015	9771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/1995		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Giovanni Di Gianvito	01/09/1995	209936	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	12/09/1995	10412	6785
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 2 E 3 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - LOCALITÀ CAPO LE COSTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 25/07/2017
Reg. gen. 9428 - Reg. part. 1321
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 111.547,38
Spese: € 2.135,00
Interessi: € 36.317,62
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 05/07/2017
N° repertorio: 1323
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 18/04/2018
Reg. gen. 5419 - Reg. part. 3901
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 2 E 3 - TERRENO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - LOCALITÀ CAPO LE COSTE

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1177 rilasciato dal Comune di Morro D'Oro in data 23/05/2019, i terreni oggetto di procedura ricadono nel P.R.E. in Sottozona E1 Agricola normale, in AUC - P.S.A. - Ambiti compatibili con l'utilizzazione turistica rurale, AUL- P.S.A. - Ambiti con utilizzazione turistica rurale limitata. Nel P.T.P. le aree oggetto di procedura ricadono in parte in Artt. 5 e 6 - Aree ed oggetti di interesse bio-ecologico e a rischio geologico ed idrogeologico, ed in parte in art. 14 - Aree agricole. Sulla Carta del Vincolo Idrogeologico l'area in parola ricade in zona RD 30..



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia, 17
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO, VIA DELLA PROVINCIA, 17

Edificio di civile abitazione composto da piano seminterrato e tre piani fuori terra, posto nella frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE). Il fabbricato presenta al piano seminterrato una taverna con bagno ed una stanza, oltre al garage, al fondaco, all'ampio ingresso ed al vano scala; il piano primo è allo stato grezzo, senza divisori interni e con i muri d'ambito costituiti da laterizi dello spessore di cm 10 circa. Le aperture esterne che permettono di accedere al balcone privo di balaustra, sono prive d'infissi ed al momento del sopralluogo risultavano chiuse con materiale di fortuna; al piano secondo troviamo un appartamento che occupa l'intero piano, ad esclusione del vano scala, ed è composto da ingresso, soggiorno, tinello, cucinino, 2 bagni e tre camere, oltre al balcone che corre su tutti i lati del fabbricato; il piano terzo è allo stato grezzo, risulta tamponato con laterizi dello spessore di cm 10 circa, è composto da due stanze separate da tramezzo con apertura priva di infisso, non presenta aperture sull'esterno ad eccezione di porta finestra che permette di accedere al balcone che cinge il fabbricato su tutti i lati. Anche il balcone è allo stato grezzo e risulta privo di balaustre. Intorno al fabbricato esiste una corte adibita a camminamenti pedonali e carrabili ed a verde. Il luogo dove sorge il fabbricato dista circa 2 km dal raccordo con la superstrada Teramo-mare e circa 3,5 km dal casello di Mosciano Sant'Angelo dell'autostrada Adriatica A 14.

La vendita del bene è soggetta a tassa di registro.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO

Terreno sito nella frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE) con acclività in direzione sud-ovest su cui vegetano piante ornamentali, da frutto ed un uliveto di circa 50 piante. Il terreno in parola dista circa 2 km dal raccordo con la superstrada Teramo-mare e circa 3,5 km dal casello di Mosciano Sant'Angelo dell'autostrada Adriatica A 14.

La vendita del bene è soggetta a tassa di registro.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO

Piccolo frustolo di terreno sito nella frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE) pressoché pianeggiante, costituente parte della viabilità di accesso al fabbricato limitrofo. Il terreno in parola dista circa 2 km dal raccordo con la superstrada Teramo-mare e circa 3,5 km dal casello di Mosciano Sant'Angelo dell'autostrada Adriatica A 14.

La vendita del bene è soggetta a tassa di registro.

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



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO

Piccolo lotto di terreno sito nella frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE) pressoché pianeggiante, su cui vegetano piante da frutto ed ornamentali. Il terreno in parola dista circa 2 km dal raccordo con la superstrada Teramo-mare e circa 3,5 km dal casello di Mosciano Sant'Angelo dell'autostrada Adriatica A 14. La vendita del bene è soggetta a tassa di registro.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**BENI N° 4, 5, 6 E 7 - FABBRICATO CIVILE E TERRENI UBICATI A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO, VIA DELLA PROVINCIA**

Per quanto è stato possibile accertare, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Per quanto è stato possibile ricostruire si riporta quanto segue:

i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali, pronuncia di sentenze, provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, ordinanze di assegnazione della casa coniugale, provvedimenti di sequestro penale, costituzione di fondo patrimoniale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, iscrizione di una eventuale ipoteca, volontaria o giudiziale; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 05/04/2018 mentre la relazione notarile è stata depositata il 28/05/2018.

TITOLARITÀ**BENI N° 4, 5, E 6 - FABBRICATO CIVILE E TERRENI UBICATI A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO, VIA DELLA PROVINCIA**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

-

gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZ. GRASCIANO, VIA DELLA PROVINCIA

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO, VIA DELLA PROVINCIA, 17**

L'area di pertinenza del fabbricato confina a giro con Via della Provincia, particelle 214, 216, 217, 218, 20 e 182 del foglio 6 del Comune di Notaresco (TE) di proprietà dell'esecutato, salvo altri se variati.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO

I terreni confinano a giro con Via della Provincia, particella 258 del foglio 6 del Comune di Notaresco (TE), particelle 357 - 183 - 186 del foglio 6 del Comune di Notaresco (TE), particella 87 del foglio 6 del Comune di Notaresco (TE), particelle 32 - 40 del foglio 6 del Comune di Notaresco (TE), particella 213 del foglio 6 del Comune di Notaresco (TE), particella 177 del foglio 6 del Comune di Notaresco (TE), particelle 212 - 216 del foglio 6 del Comune di Notaresco (TE), salvo altri se variati.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO

I terreni confinano a giro con Via della Provincia, particella 325 del foglio 6 del Comune di Notaresco (TE), particella 177 del foglio 6 del Comune di Notaresco (TE), particelle 212 e 20 del foglio 6 del Comune di Notaresco (TE), salvo altri se variati.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO

Il terreno confina a giro con particella 177 del foglio 6 del Comune di Notaresco (TE), su più lati particella 20 del foglio 6 del Comune di Notaresco (TE), salvo altri se variati.

CONSISTENZA**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO, VIA DELLA PROVINCIA, 17**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzini e taverna	133,51 mq circa	158,60 mq circa	0,50	79,30 mq circa	Min. 2,76 m circa Max 2,84 m circa	Seminterrato
In corso di costruzione	132,73 mq circa	140,93 mq circa	0,40	56,37 mq circa	2,99 m circa	Primo
Abitazione	119,69 mq circa	141,58 mq circa	1,00	141,58 mq circa	2,80 m circa	Secondo
In corso di costruzione	125,72 mq circa	133,85 mq circa	0,30	40,15 mq circa	Min. 2,10 m circa Max 3,00 m circa	Terzo sottotetto
Cortile esterno	1021,40 mq circa	1021,40 mq circa	0,03	30,64 mq circa		Terra
Balcone allo stato grezzo	75,71 mq circa	75,71 mq circa	0,05	3,79 mq circa		Primo
Balcone	69,01 mq circa	75,05 mq circa	0,25	18,76 mq circa		Secondo
Balcone allo stato grezzo	87,84 mq circa	87,84 mq circa	0,05	4,39 mq circa		Terzo sottotetto



DATI CATASTALI

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO, VIA DELLA PROVINCIA, 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	212	2		F/3					1	
	6	212	3		A/7	U	9.5 vani	Totale 182 mq. Totale escluse aree scoperte 168 mq	834,08 €	T-2	
	6	212	4		F/3					3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	212				Ente urbano		00 11 90				

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Sezione Territorio - e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'unità immobiliare identificata con il subalterno 3 risulta non conforme per differenze planimetriche, diversa distribuzione, posizione e dimensioni di aperture interne ed esterne. Non posso pronunciarmi circa la conformità dei subalterni 2 e 4 in quanto in corso di costruzione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	20		AA		Oliveto	U	00 13 08	6,42 €	6,08 €		
6	20		AB		Seminativo arborato	2	00 04 92	3,18 €	2,8 €		
6	182		AA		Oliveto	U	00 01 56	0,77 €	0,73 €		
6	182		AB		Seminativo arborato	2	00 06 50	4,2 €	3,69 €		
6	39				Oliveto	U	00 35 90	17,61 €	16,69 €		



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	214				Seminativo	2	00 00 40	0,25 €	0,21 €		
6	215				Seminativo	2	00 00 01	0,01 €	0,01 €		
6	216				Seminativo arborato	2	00 01 00	0,65 €	0,57 €		
6	217				Seminativo arborato	2	00 00 10	0,06 €	0,06 €		
6	218				Seminativo arborato	2	00 00 10	0,06 €	0,06 €		

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	213				Seminativo arborato	2	00 01 50 mq	0,97 €	0,85 €		

STATO CONSERVATIVO**BENI N° 4, 5, 6 E 7 - FABBRICATO CIVILE E TERRENI UBICATI A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO, VIA DELLA PROVINCIA**

Gli immobili risultano in stato conservativo e manutentivo sufficiente.

PARTI COMUNI**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO, VIA DELLA PROVINCIA, 17**

Gli spazi esterni sono destinati a giardino ed a camminamenti pedonali e carrabili, quest'ultimi alcuni sono pavimentati in porfido ed altri risultano brecciati. L'ingresso al piano seminterrato e il vano scala sono pavimentati in granito provvisti di battiscopa sempre in granito; il vano scala presenta balaustra in legno e finestre in legno mono vetro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO, VIA DELLA PROVINCIA, 17**

Fondazioni: non è stato possibile visionare le fondazioni dell'edificio;

Esposizione: L'edificio affaccia in tutte le direzioni;



Altezza interna utile: piano seminterrato Hmin.= 2,76 m, circa Hmax= 2,84 m. circa. Piano primo H = 2,99 m. circa. Piano secondo H = 2,80 m. circa. Piano terzo sottotetto Hmax= 3,00 m. circa, Hmin.= 2,10 m. circa.

Strutture verticali: Per quanto è stato possibile accertare la struttura portante è in c.a.;

Solai: Per quanto è stato possibile accertare i solai sono in latero cemento;

Copertura: Per quanto è stato possibile accertare il solaio di copertura è in travi in c.a., travetti precompressi e laterizi;

Pareti esterne ed interne: I divisori interni ed i muri d'ambito sono in laterizio;

Pavimentazione interna: Il piano seminterrato è in parte pavimentato in granito, in parte in cotto ed in parte presenta pavimento in cemento grezzo; il piano primo è allo stato grezzo; le stanze del piano secondo risultano pavimentate in segato di marmo mentre cucina e bagni hanno pavimento in ceramica. I balconi hanno pavimenti in scaglie di marmo; il piano terzo è allo stato grezzo.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni dei piani seminterrato e secondo sono il legno mono vetro. Gli infissi del piano secondo presentano persiane in legno. Le porte interne sono in legno.

Scale: La scala di collegamento dei piani seminterrato e primo è rivestita in pietra naturale;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti dei piani seminterrato e secondo sono sottotraccia, mentre quelli dei piani primo e terzo, in corso di costruzione, sono fuori traccia; l'impianto di riscaldamento è alimentato da bruciatore a gas ed i radiatori sono in ghisa;

Terreno esclusivo: L'area scoperta di pertinenza del fabbricato è destinata a camminamenti pedonali e carrabili ed a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 4, 5, 6 E 7 - FABBRICATO CIVILE E TERRENI UBICATI A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO, VIA DELLA PROVINCIA

I beni oggetto di procedura sono tenuti in uso dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 4 E 5 - FABBRICATO CIVILE E TERRENI UBICATI A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO, VIA DELLA PROVINCIA, 17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1957 al 27/08/1973		Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/05/1949		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	07/06/1957	4934	4312
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/08/1973		Donazione, divisione e cessione diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Mario Quartapelle	31/07/1973	54079	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/08/1973	12015
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 07/11/1988		Atto di permuta		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notar Marco Angeloni	24/10/1988	70544
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	07/11/1988	11015
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 07/11/1988 al 21/11/1994		Permuta		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notar Marco Angeloni	24/10/1988	70544



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	07/11/88	11015	7844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/1994 al 01/06/2001		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/05/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	21/11/1994	11806	7818
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Teramo	31/10/1991	41	389
Dal 01/06/2001 al 01/09/2010		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Maria Teresa Mastrorilli	10/05/2001	6569	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	01/06/2001	6689	4581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/09/2010		Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	13/08/2010	230	2010
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	01/09/2010	14595	8399
		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

BENI N° 4,5 E 6 - FABBRICATO CIVILE E TERRENI UBICATI A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO, VIA DELLA PROVINCIA, 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Teramo aggiornate al 02/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 25/07/2017
Reg. gen. 9428 - Reg. part. 1321
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 111.547,38
Spese: € 2.135,00
Interessi: € 36.317,62
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 05/07/2017
N° repertorio: 1323
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 18/04/2018
Reg. gen. 5419 - Reg. part. 3901
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Teramo aggiornate al 02/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Teramo il 16/08/2010
Reg. gen. 14119 - Reg. part. 3755
Quota: 1/1



Importo: € 180.000,00
 A favore di
 Contro
 Capitale: € 90.000,00
 Percentuale interessi: 4,35 %
 Rogante: Notar Andrea Costantini
 Data: 13/08/2010
 N° repertorio: 58687
 N° raccolta: 25229
 Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 25/07/2017
 Reg. gen. 9428 - Reg. part. 1321
 Quota: 1/1
 Importo: € 150.000,00
 A favore di
 Contro
 Capitale: € 111.547,38
 Spese: € 2.135,00
 Interessi: € 36.317,62
 Rogante: Tribunale di Teramo
 Data: 05/07/2017
 N° repertorio: 1323
 Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- Verbale pignoramento immobili**
 Trascritto a Teramo il 30/11/2007
 Reg. gen. 22283 - Reg. part. 13858
 Quota: 1/1
 A favore di
 Contro
 Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. Si precisa che detta formalità doveva essere cancellata con la chiusura della procedura esecutiva inerente il Decreto di Trasferimento con cui il bene è pervenuto all'esecutata.
- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Teramo il 18/04/2018
 Reg. gen. 5419 - Reg. part. 3901
 Quota: 1/1
 A favore di
 Contro
 Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.



NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO, VIA DELLA PROVINCIA, 17**

Il terreno circostante e sottostante il fabbricato oggetto di procedura ricade nel PRG del Comune di Notaresco (TE) nella seguente zonizzazione:

Zona "B3" - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento
 Vincolo idrogeologico forestale: R.D.L. 3267/1923 e s.m.i., ricadono in parte nella zona Insediamenti residenziali consolidati del PRP e nella Carta del Vincolo Idrogeologico.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2884 del 11/03/2019, i terreni oggetto di procedura ricadono nel PRG del Comune di Notaresco (TE) nella seguente zonizzazione:

- particella 20: 100 % Zona E1b;
- particella 39: 100 % Zona E1b;
- particella 182: 34,1 % in Zona B3; 65,9 % in Zona E1b.

Zona "B3" - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento

Zona "E1.b" - Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale

Le particelle 20, 39 e 182 sono soggetto al Vincolo idrogeologico forestale, R.D.L. 3267/1923 e s.m.i., ricadono in parte nella zona Insediamenti residenziali consolidati del PRP e nella Carta del Vincolo Idrogeologico. ricadono nella zona RD30 23.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2884 del 11/03/2019, i terreni oggetto di procedura ricadono nel PRG del Comune di Notaresco (TE) tutti in Zona B3.

Zona "B3" - Insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento

Le particelle di terreno in parola sono soggetto al Vincolo idrogeologico forestale, R.D.L. 3267/1923 e s.m.i., ricadono in zona Insediamenti residenziali consolidati del PRP e nella Carta del Vincolo Idrogeologico ricadono nella zona RD30 23.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2884 del 11/03/2019, il terreno oggetto di procedura ricade nel PRG del Comune di Notaresco (TE) tutti in Zona E1b.

Zona "E1.b" - Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale

La particella di terreno in parola è soggetta al Vincolo idrogeologico forestale, R.D.L. 3267/1923 e s.m.i., nella Carta del Vincolo Idrogeologico ricade nella zona RD30 23.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NOTARESCO (TE) - FRAZIONE GRASCIANO, VIA DELLA PROVINCIA, 17**

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Notaresco (TE) è stata reperita la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia 4/74 del 11/02/1974 per la "Costruzione di un fabbricato a carattere economico e popolare";
- Autorizzazione edilizia con tamponatura provvisoria del piano primo;
- Richiesta permesso a costruire in sanatoria n. 362/1986 del 30/06/1986 con integrazione del 13/11/1995;
- Richiesta d'integrazione documenti n. 2869 del 31/03/2009.



Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo e quanto rilevato nel corso del sopralluogo il fabbricato risulta non conforme in quanto:

- nella Licenza Edilizia n. 4/74 il fabbricato risulta composto di 3 piani, terra, primo e sottotetto, mentre nella realtà è composto da 4 piani: seminterrato, primo, secondo e sottotetto;
- il primo livello (piano terra) risulta porticato a differenza del primo livello rilevato nel corso del sopralluogo (seminterrato) in cui vi sono spazi comuni ed esclusivi chiusi;
- il piano adibito ad abitazione (piano primo nel progetto e piano secondo rilevato nel sopralluogo) hanno differente distribuzione interna, differente posizione e dimensione di aperture interne ed esterne;
- il piano sottotetto di progetto presenta differente geometria della copertura e differente altezza minima e massima della stessa;
- il piano primo rilevato nel corso del sopralluogo non è riportato negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia 4/74.

Esiste domanda di permesso a costruire in sanatoria n. 362/1986 del 30/06/1986 con integrazione del 13/11/1995 e richiesta d'integrazione documenti n. 2869 del 31/03/2009.



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. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Vico dell'Ariete, 5
 Appartamento posto al piano secondo di fabbricato di antica costruzione sito nel centro storico di Teramo. L'appartamento, cui si accede da cortile e vano scala condominiale, è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera. Il centro storico di Teramo è servito da esercizi commerciali di piccole e medie dimensioni, uffici postali, banche, luoghi di culto, bar, scuole, etc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 253, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 147, Part. 253, Qualità Ente urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 79.590,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Vico dell'Ariete, 5	56,85 mq circa	1.400,00 €/mq	€ 79.590,00	100,00%	€ 79.590,00
Valore di stima:					€ 79.590,00

Valore di stima: € 79.590,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 67.651,50

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle problematiche espresse nella relazione di stima, della peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, è ottenuto praticando un deprezzamento del 15,00 % circa del valore di stima.



LOTTO 3

- Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia, 17 Edificio di civile abitazione composto da piano seminterrato e tre piani fuori terra, posto a nella frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE). Il fabbricato presenta al piano seminterrato una taverna con bagno ed una stanza, oltre al garage, al fondaco, all'ampio ingresso ed al vano scala; il piano primo è allo stato grezzo, senza divisori interni e con i muri d'ambito costituiti da laterizi dello spessore di cm 10 circa. Le aperture esterne che permettono di accedere al balcone privo di balaustra, sono prive d'infissi ed al momento del sopralluogo risultavano chiuse con materiale di fortuna; al piano secondo troviamo un appartamento che occupa l'intero piano, ad esclusione del vano scala, ed è composto da ingresso, soggiorno, tinello, cucinino, 2 bagni e tre camere, oltre al balcone che corre su tutti i lati del fabbricato; il piano terzo è allo stato grezzo, risulta tamponato con laterizi dello spessore di cm 10 circa, è composto da due stanze separate da tramezzo con apertura priva di infisso, non presenta aperture sull'esterno ad eccezione di porta finestra che permette di accedere al balcone che cinge il fabbricato su tutti i lati. Anche il balcone è allo stato grezzo e risulta privo di balaustre. Intorno al fabbricato esiste una corte adibita a camminamenti pedonali e carrabili ed a verde. Il luogo dove sorge il fabbricato dista circa 2 km dal raccordo con la superstrada Teramo-mare e circa 3,5 km dal casello di Mosciano Sant'Angelo dell'autostrada Adriatica A 14.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 212, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 6, Part. 212, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 6, Part. 212, Sub. 4, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 212, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 322.864,00
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano
Terreno sito nella frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE) con acclività in direzione sud-ovest su cui vegetano piante ornamentali, da frutto ed un uliveto di circa 50 piante. Il terreno in parola dista circa 2 km dal raccordo con la superstrada Teramo-mare e circa 3,5 km dal casello di Mosciano Sant'Angelo dell'autostrada Adriatica A 14.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 20, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 20, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 182, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 182, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 39, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.350,28
- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano
Piccolo frustolo di terreno sito nella frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE) pressoché pianeggiante, costituente parte della viabilità di accesso al fabbricato limitrofo. Il terreno in parola dista circa 2 km dal raccordo con la superstrada Teramo-mare e circa 3,5 km dal casello di Mosciano Sant'Angelo dell'autostrada Adriatica A 14.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 214, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 215, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 216, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 217, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 218, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.864,00
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Frazione Grasciano
Piccolo lotto di terreno sito nella frazione Grasciano del Comune di Notaresco (TE) pressoché pianeggiante, su cui vegetano piante da frutto ed ornamentali. Il terreno in parola dista circa 2 km dal raccordo con la superstrada Teramo-mare e circa 3,5 km dal casello di Mosciano Sant'Angelo dell'autostrada Adriatica A 14.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 213, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato civile Notaresco (TE) - Frazione Grasciano, Via della Provincia, 17	374,98 mq	800,00 €/mq	€ 322.864,00	100,00%	€ 322.864,00
Bene N° 5 - Terreno Notaresco (TE) - Frazione Grasciano	6196,00 mq	3,93 €/mq	€ 24.350,28	100,00%	€ 24.350,28
Bene N° 6 - Terreno Notaresco (TE) - Frazione Grasciano	161,00 mq	24,00 €/mq	€ 3.864,00	100,00%	€ 3.864,00
Bene N° 7 - Terreno Notaresco (TE) - Frazione Grasciano	150,00 mq	2,00 €/mq	€ 300,00	100,00%	€ 300,00
Valore di stima:					€ 351.378,28

Valore di stima: € 351.378,28

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale	15,00	%

Valore finale di stima: € 245.964,80

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle problematiche espresse nella relazione di stima, della peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, è ottenuto praticando un deprezzamento del 30,00 % circa del valore di stima.

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, 06/04/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tassoni Massimo

