

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

**PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ING. PALLINI VALENTINA  
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2016 DEL R.G.E.**

promossa da

**XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX**

Codice fiscale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

contro

**XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX**

Codice fiscale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Completezza documentale ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
<b>Lotto 1</b> .....	6
Descrizione.....	6
Dati catastali.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Consistenza.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Stato di occupazione.....	9
<b>Lotto 2</b> .....	10
Descrizione.....	10
Dati catastali.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Consistenza.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Stato di occupazione.....	13
<b>Lotto 3</b> .....	14
Descrizione.....	14
Dati catastali.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Consistenza.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Stato di occupazione.....	17
<b>Lotto 4</b> .....	18
Descrizione.....	18
Dati catastali.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Normativa urbanistica.....	19

Regolarità edilizia.....	20
Consistenza .....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Stato di occupazione .....	21
<b>Lotto 5</b> .....	<b>22</b>
Descrizione.....	22
Dati catastali .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Consistenza .....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Stato di occupazione .....	24
<b>Lotto 6</b> .....	<b>25</b>
Descrizione.....	25
Dati catastali .....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Consistenza .....	26
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	27
Stato di occupazione .....	28
Stima / Formazione lotti .....	29
Lotto 1 .....	29
Lotto 2 .....	30
Lotto 3 .....	31
Lotto 4 .....	31
Lotto 5 .....	32
Lotto 6 .....	32

## INCARICO

---

All'udienza del 18/05/2016, il sottoscritto Ing. Pallini Valentina, con studio in Via Cesare Pavese, 1 - 64024 - Notaresco (TE), email: valentinapallini@hotmail.it, PEC: valentina.pallini@ingte.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 26/05/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

A seguito degli eventi sismici verificatisi, il Comune di Campli veniva inserito nel cratere sismico per cui in data 09/12/2016 il G.E. emetteva un atto di sospensione temporanea delle attività dell'esperto estimatore.

Successivamente il creditore precedente comunicava la rinuncia parziale dei beni per cui **le unità immobiliari distinte al Catasto del Comune di Campli al Foglio 42 Particella 25 Subalterno 3 e Particella 332 graffata con la Particella 402 non saranno oggetto del presente elaborato peritale.**

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1:** Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 106 Sub. 8, C2 - Magazzini e locali deposito - **LOTTO 4;**
- **Bene n° 2:** Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 106 Sub. 4 graffata con P.lla 459, C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - **LOTTO 4;**
- **Bene n° 3:** Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 108 Sub. 1, C1 - Negozi e botteghe - **LOTTO 4;**
- **Bene n° 4:** Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 108 Sub. 2, C1 - Negozi e botteghe - **LOTTO 4;**
- **Bene n° 5:** Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 108 Sub. 3, C1 - Negozi e botteghe - **LOTTO 4;**
- **Bene n° 6:** Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 108 Sub. 4, A10 - Uffici e studi privati - **LOTTO 4;**
- **Bene n° 7:** Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 25 Sub. 3, A3 - Abitazione di tipo economico - **BENE NON OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA in quanto oggetto di rinuncia da parte del creditore precedente (vedasi paragrafo "Incarico");**
- **Bene n° 8:** Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 28 Sub. -, C3 - Laboratori per arti e mestieri - **LOTTO 5;**
- **Bene n° 9:** Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.33 P.lla 81 Sub. 4, A2 - Abitazione di tipo civile - **LOTTO 6;**
- **Bene n° 10:** Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 332 Sub. - graffata con P.lla 402, A3 - Abitazione di tipo economico (precedentemente Fg.42 P.lla 25 Sub. 4 e Fg. 42 P.lla 402 Sub. -) - **BENE NON OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA in quanto oggetto di rinuncia da parte del creditore precedente (vedasi paragrafo "Incarico");**
- **Bene n° 11:** Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 357 Sub. 1 graffata con Fg. 2 P.lla 629 Sub. 1, C3 - Laboratori per arti e mestieri - **LOTTO 2;**
- **Bene n° 12:** Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 357 Sub. 2, C3 - Laboratori per arti e mestieri - **LOTTO 2;**
- **Bene n° 13:** Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 357 Sub. 3 graffata con Fg. 2 P.lla 629 Sub. 2, C2 - Magazzini e locali di deposito - **LOTTO 2;**
- **Bene n° 14:** Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 357 Sub. 4, C - Fabbricato in corso di costruzione - **LOTTO 2;**

- **Bene n° 15:** Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 174 Sub. 1, A3 – Abitazione di tipo economico - **LOTTO 3;**
- **Bene n° 16:** Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 174 Sub. 2, A3 – Abitazione di tipo economico - **LOTTO 3;**
- **Bene n° 17:** Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 174 Sub. 3, D1 – Opifici - **LOTTO 3;**
- **Bene n° 18:** Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.4 P.lla 181 Sub. 5, C – Fabbricato in corso di costruzione - **LOTTO 1;**
- **Bene n° 19:** Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.4 P.lla 181 Sub. 6, C – Fabbricato in corso di costruzione - **LOTTO 1;**
- **Bene n° 20:** Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.4 P.lla 181 Sub. 7, C – Fabbricato in corso di costruzione - **LOTTO 1;**
- **Bene n° 21:** Comune Nereto - Catasto Terreni Fg.2 P.lla 169, T – Terreno - **LOTTO 2;**
- **Bene n° 22:** Comune Nereto - Catasto Terreni Fg.2 P.lla 628, T – Terreno - **LOTTO 2;**
- **Bene n° 23:** Comune Nereto - Catasto Terreni Fg.2 P.lla 540, T – Terreno - **LOTTO 2;**
- **Bene n° 24:** Comune Nereto - Catasto Terreni Fg.2 P.lla 812, T – Terreno - **LOTTO 2.**

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTALE EX ART. 567

---

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

Nel fascicolo di Cancelleria, infatti, sono stati riscontrati i seguenti documenti prodotti dal creditore precedente:

- istanza di vendita depositata in data 19/03/2016;
- relazione notarile depositata in data 22/04/2017.

---

## TITOLARITÀ

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente soggetto esecutato:

- **XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX (Proprietà 1/1)**

Codice fiscale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

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

- **XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX (Proprietà 1/1)**

Codice fiscale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Il Sig. XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX, ha contratto matrimonio nello stesso comune in data XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX.

In data 27/04/1978 con atto a rogito del Notaio Albini XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX hanno stipulato la convenzione matrimoniale di separazione dei beni (vedasi “**Allegato A \_ Documentazione reperita presso l'Ufficio servizi demografici del Comune di Campli**”).

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene n° 18: Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.4 P.IIa 181 Sub. 5, C – Fabbricato in corso di costruzione;
- Bene n° 19: Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.4 P.IIa 181 Sub. 6, C – Fabbricato in corso di costruzione;
- Bene n° 20: Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.4 P.IIa 181 Sub. 7, C – Fabbricato in corso di costruzione.

### DESCRIZIONE

**Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fabbricato in corso di costruzione, di natura residenziale, composto da Piano Terra e Piano Primo, sito all'angolo tra Via della Fontana e Via Mazzini nel Comune di Nereto (TE).**

### DATI CATASTALI

Come documentato dall'”**Allegato 2 \_ Documentazione catastale**”, i dati catastali risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	P.IIa	Sub.	zona cens.	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita	piano
4	181	5	-	in corso di costruzione	-	-	-	-	1
4	181	6	-	in corso di costruzione	-	-	-	-	1
4	181	7	-	in corso di costruzione	-	-	-	-	T

Il subalterno 4, bene comune non censibile costituito da ingresso e scale, è comune ai subalterni 5 e 6.

#### **Cronistoria dati catastali**

Il subalterno 5 deriva dalla soppressione del subalterno 1 avvenuta in data 02.09.2011 con protocollo n. TE0195787.

Il subalterno 6 deriva dalla soppressione del subalterno 2 avvenuta in data 02.09.2011 con protocollo n. TE0195788.

Il subalterno 7 deriva dalla soppressione del subalterno 3 avvenuta in data 02.09.2011 con protocollo n. TE0195789.

#### **Confini catastali**

La Particella 181 del Foglio 4 confina a giro con le Particelle 180 e 460, di proprietà di altra ditta, e con Via della Fontana e Via Mazzini. Salvo altri se variati.

#### **Corrispondenza catastale**

Vi è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I beni in oggetto sono costituiti da un fabbricato, composto da un Piano Terra ed un Piano Primo ed internamente è in corso di costruzione, sito all'angolo tra Via della Fontana e Via Mazzini nel Comune di Nereto (**"Allegato 1 \_ Inquadramento territoriale"**).

In riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, le caratteristiche del contesto in cui l'edificio si inserisce sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali ed a servizi pubblici: buona essendo localizzati nelle vicinanze negozi e servizi di vario genere.

Le caratteristiche intrinseche dell'edificio di cui i beni fanno parte sono invece le seguenti:

- tipologia: edificio pluripiano internamente in corso di costruzione. Struttura portante in muratura e tramezzature in laterizio;
- stato di conservazione: buono per le finiture esterne, interno in corso di completamento;
- accessibilità: buona.

Il Piano Terra ha un'altezza pari a circa 3,76 m (considerando lo stato grezzo) ed è costituito da ingresso, ripostiglio e disimpegno con corpo scala per l'accesso al Piano Primo e da un ampio ambiente (locale 1), con annessi due ripostigli ed un bagno (**"Allegato 3 \_ Elaborato grafico: rilievo stato dei luoghi"**).

L'edificio residenziale ed il 'locale 1' hanno accessi separati mediante portoni in legno necessitanti di manutenzione, posti entrambi a Sud su Via Mazzini; sul lato Est, su Via delle Fontane, sono presenti invece le due vetrine del 'locale 1'.

Gli ambienti del Piano Terra sono caratterizzati dall'assenza di finiture interne: sono presenti esclusivamente i portoni d'ingresso, le vetrine del 'locale 1' e le finestre. Gli impianti idrico, termico, elettrico e videofonico sono da realizzare.

Il Piano Primo è composto da un disimpegno, un soggiorno/pranzo, una cucina, due camere da letto ed un bagno, oltre a due piccoli balconi. Una parte del tetto è in legno a vista.

Anche gli ambienti del Piano Primo sono caratterizzati dall'assenza di finiture interne dato essendo presenti esclusivamente le finestre. Gli impianti idrico, termico, elettrico e videofonico sono da realizzare.

Vedasi l'"**Allegato 5 \_ Documentazione fotografica**".

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La zona dove ricade l'edificio in oggetto è individuata nel vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Nereto, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 01/03/2004, come zona 'A'.

Il centro storico così come perimetrato nella Tav. 7.1 e 7.2 del P.R.E. è normato dal vigente Piano Particolareggiato approvato dall'Amministrazione Comunale con atto di C.C. n. 18 del 05/04/2001 e successive varianti.

Vedasi l'"**Allegato 4 \_ Documentazione Urbanistica ed Edilizia**".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Nereto (**"Allegato 4 \_ Documentazione Urbanistica ed Edilizia"**), in data 28/07/2011 il citato Comune rilasciava il Permesso di Costruire n. 20/2011 per il "restauro e consolidamento di fabbricato per civile abitazione sito in centro storico".

Allo stato attuale i lavori previsti nel progetto risultano non ultimati nei termini ed il permesso di costruire rilasciato non è rinnovabile. Inoltre sono state riscontrate difformità rispetto al progetto approvato col suddetto PdC.

È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o regolarizzato mediante pratica edilizia. Di tale adempimento si terrà conto in fase di valutazione dei beni.

## CONSISTENZA

È stato effettuato il rilievo planimetrico dell'edificio, come da "Allegati 3 \_ Elaborato grafico: rilievo stato dei luoghi", dal quale è stata desunta la consistenza dello stesso.

I principi adottati per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari sono quelli esposti nelle norme e nei regolamenti vigenti in materia, e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia";
- DPR n° 138 del 03/1998 (Allegato C);
- Norma UNI 10750;
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".

I valori delle superfici risultanti dal rilievo metrico sono stati arrotondati secondo le direttive contenute nel D.P.R. 138/98.

destinazione	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	sup. convenzionale	piano
Ingresso	14,10	18,70	1	18,70	T
Disimpegno, corpo scala e rip.1	-	20,40	1	20,40	T - 1
Locale 1	61,30	76,50	1	76,50	T
Rip.2	10,50	13,60	1	13,60	T
Rip.3	2,10	3,70	1	3,70	T
Bagno	2,90	5,70	1	5,70	T
Cucina	11,50	14,70	1	14,70	1
Soggiorno/Pranzo	43,20	53,20	1	53,20	1
Camera da letto 1	22,30	22,00	1	29,70	1
Camera da letto 2	16,00	29,70	1	21,40	1
Bagno	4,70	5,70	1	5,70	1
Balcone	1,60	1,80	0,3	0,54	1
Balcone	1,60	1,80	0,3	0,54	1
<b>Totale superficie ragguagliata: mq</b>				<b>264,38</b>	

## PROVENIENZE VENTENNALI

Come meglio riscontrabile dall'Allegato "Allegato B \_ Relazione di visura" per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'intera proprietà è pervenuta al XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX , in regime di separazione dei beni, XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX , per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno, con atto di compravendita per notar Giacomo Capodivento di Nereto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 16.01.1990 ai nn. 589 registro generale e 497 registro particolare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Come riscontrabile nell'”**Allegato B \_ Relazione di visura**”, dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 29/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/05/2015

Reg. gen. 5990 - Reg. part. 817

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Totale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Capitale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 27/05/2015

Reg. gen. 6773 - Reg. part. 954

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Totale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Capitale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

### Trascrizioni

**Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 03/03/2016

Reg. gen. 2924 - Reg. part. 2017

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile non risulta occupato.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene n° 11 - Comune Nereto: Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 357 Sub. 1 graffata con Fg. 2 P.lla 629 Sub. 1, C3 – Laboratori per arti e mestieri;
- Bene n° 12 - Comune Nereto: Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 357 Sub. 2, C3 – Laboratori per arti e mestieri;
- Bene n° 13 - Comune Nereto: Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 357 Sub. 3 graffata con Fg. 2 P.lla 629 Sub. 2, C2 – Magazzini e locali di deposito;
- Bene n° 14 - Comune Nereto: Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 357 Sub. 4, C – Fabbricato in corso di costruzione;
- Bene n° 21 - Comune Nereto: Catasto Terreni Fg.2 P.lla 169, T – Terreno;
- Bene n° 22 - Comune Nereto: Catasto Terreni Fg.2 P.lla 628, T – Terreno;
- Bene n° 23 - Comune Nereto: Catasto Terreni Fg.2 P.lla 540, T – Terreno;
- Bene n° 24 - Comune Nereto: Catasto Terreni Fg.2 P.lla 812, T – Terreno.

### DESCRIZIONE

**Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di un edificio adibito a laboratori e locali di deposito, ed un edificio adibito a magazzini siti in Via delle Fontane nel Comune di Nereto (TE) e terreni posti nelle immediate vicinanze.**

### DATI CATASTALI

Come documentato dall'”**Allegato 6 \_ Documentazione catastale**”, i dati catastali risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	P.lla	Sub.	zona cens.	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita	piano
2	357	1 graffata 629 sub.1	-	C/3	2	359 mq	Totale: 432 mq	611,85 €	T - 1S
2	357	2	-	C/3	1	128 mq	Totale: 158 mq	185,10 €	S2
2	357	3 graffata 629 sub.2	-	C/2	2	102 mq	Totale: 132 mq	173,84 €	S1
2	357	4	-	in corso di costruzione	-	-	-	-	-
Catasto Terreni									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	P.lla	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominical e	Reddito agrario	
2	169	-	AA	Seminativo arborato	2	are 18 ca 74	13,55 €	10,65 €	
			AB	Uliveto	2	are 02 ca 46	1,14 €	0,57 €	
2	540	-	AA	Seminativo	3	are 01 ca 00	0,57 €	0,44 €	
			AB	Uliveto	2	are 00 ca 15	0,07 €	0,03 €	
2	628	-	-	Seminativo arborato	2	are 66 ca 00	47,72 €	37,49 €	
2	812	-	-	Seminativo arborato	2	are 13 ca 20	9,54 €	7,50 €	

### **Confini catastali**

Il compendio immobiliare costituente il Lotto 2 confina a giro con le Particelle 528, 1055, 809, 813, 814, 591, 593, 174 e Via delle Fontane.

### **Corrispondenza catastale**

I dati identificativi dei beni contenuti nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali.

**Dato lo stato di conservazione in cui versa l'immobile individuato con la Particella 357 Subalterni 1, 2, 3 e 4 - in completo stato di abbandono e solo parzialmente accessibile per motivi di sicurezza e salubrit  -   stato impossibile ispezionare tutti gli ambienti.**

**Per quanto   stato possibile verificare, non vi   corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto.**

Per l'edificio individuato con la Particella 629 Subalterni 1 e 2 vi   corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto ad eccezione che per la ripartizione interna e la zona soppalcata del Piano Terra, non risultanti dalla scheda catastale.

**È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini catastali. Di tale adempimento si terr  conto in fase di valutazione dei beni.**

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il presente lotto si compone di due immobili siti in Via delle Fontane nel Comune di Nereto (TE) oltre che di un appezzamento di terreno posto nelle immediate vicinanze ("**Allegato 1 \_ Inquadramento territoriale**"). Uno degli edifici, pluripiano,   adibito a laboratori e locali di deposito mentre l'altro, articolato su due livelli e di pi  piccole dimensioni,   adibito a magazzini.

In riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, le caratteristiche del contesto in cui i beni si inseriscono sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimit  ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimit  al verde: buona;
- prossimit  a servizi commerciali ed a servizi pubblici: buona essendo localizzati nelle vicinanze negozi e servizi di vario genere.

Le caratteristiche intrinseche degli edifici di cui i beni fanno parte sono invece le seguenti:

- tipologia: edifici pluripiano di natura non residenziale, adibiti a laboratori, magazzini e locali di deposito;
- stato di conservazione: insufficiente per l'edificio di pi  ampie dimensioni, data la presenza di infiltrazioni, ammaloramenti diffusi e dello stato pericolante di alcune porzioni non accessibili; per l'edificio di dimensioni pi  ridotte, stato di conservazione scadente;
- caratteristiche delle dotazioni comuni: medie;
- grado delle finiture: scadente;
- accessibilit : scadente.

**L'edificio di pi  grandi dimensioni**   costituito da tre Piani: il Piano Secondo Sottostrada, con altezza utile pari a 3,86 m circa, comprende un laboratorio, un ripostiglio, tre stalle ed un pollaio; il Piano Primo Sottostrada comprende un magazzino con un locale annesso; il Piano Terra   composto da due laboratori con altezza utile pari a 3,38 m circa, uno spogliatoio, un antibagno, due wc e quattro locali contigui, con altezza utile pari a 4,00 m circa, con ingresso autonomo rispetto ai laboratori, connessi ad una porzione pericolante e non accessibile dell'edificio.

Gli accessi ai piani sono indipendenti gli uni dagli altri, ad eccezione dell'accesso al magazzino al Piano Primo Sottostrada, che avviene dal Piano Terra attraverso un piccolo corpo scala. Tutti gli accessi insistono sull'area di propriet .

Gli ambienti, non tutti intonacati, con finiture obsolete e tutte da sostituire, tra cui anche gli infissi, versano in uno stato di conservazione insufficiente, con porzioni gravemente ammalorate a causa di

infiltrazioni, aree di pavimento instabili, lesioni diffuse, sfondellamento dei solai. Inoltre parte dell'edificio è pericolante e non accessibile. Gli impianti sono tutti da sostituire.

Poco distante dall'edificio sopra descritto, è presente un **fabbricato di dimensioni più piccole**, composto da un magazzino al Piano Primo Sottostrada, con altezza utile pari a 2,40 m e da due locali adibiti a magazzino/deposito al Piano Terra, con altezza utile pari a 3,56 m circa, separati mediante una parete mobile e caratterizzati da una zona soppalcata.

Gli accessi ai piani sono indipendenti ed insistono sull'area di proprietà.

Gli ambienti versano in uno stato di conservazione scadente, con porzioni ammalorate; il grado delle finiture è insufficiente e la copertura da verificare. Gli impianti sono tutti da revisionare.

I **terreni**, localizzati nelle immediate vicinanze rispetto ai fabbricati sopra descritti, hanno forma regolare ed andamento pressochè pianeggiante.

Vedasi "**Allegato 9 \_ Documentazione fotografica**".

## NORMATIVA URBANISTICA

Come visibile dall'"**Allegato 7 \_ Documentazione Urbanistica**", secondo il vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Nereto, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 01/03/2004:

- le Particelle 357 e 629 sono individuate come zona 'C - Aree di recupero e riqualificazione urbana', regolata dall'Art. 6.3 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- la Particella 169 ricade per il 20,1% nella 'Zona B1S - Zona a prevalente destinazione residenziale', regolata dall'Art. 6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione Sottozona B1S, e per il 79,9% in zona 'E - Agricola', regolata dall'Art. 6.6 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- la Particella 540 è individuata come zona 'G - Zona a verde privato', regolata dall'Art. 6.8 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- la Particella 628 è individuata come zona 'E - Agricola', regolata dall'Art. 6.6 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- la Particella 812 ricade per il 50,3% in zona 'E - Agricola', regolata dall'Art. 6.6 delle Norme Tecniche di Attuazione, e per il 49,7% nella 'G2' (area di rispetto fluviale), regolata dall'Art. 2.7 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Nereto, dove non sono stati riscontrati titoli edilizi, ed in accordo con l'Art. IV dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Ennio Vincenti del 31.03.1994 rep. 83708, trascritto il 27.04.1994 al n. 2874 reg. part., gli edifici sarebbero stati realizzati anteriormente al 01/09/1967.

## CONSISTENZA

Dato lo stato di conservazione in cui versa l'immobile individuato con la Particella 357 Subalterni 1, 2, 3 e 4, in completo stato di abbandono e parzialmente inaccessibile, non è stato possibile effettuare il rilievo metrico e verificare la corrispondenza tra le planimetrie a disposizione (planimetrie catastali) e lo stato di fatto. Per tale motivo per l'individuazione della consistenza si farà riferimento ai dati catastali. Anche per la consistenza dei terreni vengono considerati conformazione e superfici derivanti dai dati catastali. Anche per l'edificio individuato con la Particella 629 Subalterni 1 e 2 le superfici lorde sono state estrapolate dalle planimetrie catastali.

destinazione	superficie lorda	coefficiente	sup. convenzionale	piano
Fg.2 P.lla 357 Sub.1 - Laboratorio	263,20	1	263,20	T
Fg.2 P.lla 357 Sub.1 - Magazzino	104,80	0,5	52,40	1S
Fg.2 P.lla 357 Sub.2 - Laboratorio	159,30	1	159,30	2S
Fg.2 P.lla 357 Sub.3 - Magazzino	69,00	0,5	34,50	1S
Fg.2 P.lla 629 Sub.1 - Magazzino	64,90	0,5	32,45	T
Fg.2 P.lla 629 Sub.3 - Magazzino	66,00	0,5	33,00	1S
<b>Totale superficie ragguagliata: mq</b>			<b>574,85</b>	

## PROVENIENZE VENTENNALI

Come meglio riscontrabile dall'Allegato "Allegato B \_ Relazione di visura" per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La proprietà è pervenuta al XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX , per atto di compravendita rogato dal Notaio Ennio Vincenti del 31.03.1994 rep. 83708, trascritto il 27.04.1994 al n. 2874 reg. part.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riscontrabile nell'"Allegato B \_ Relazione di visura", dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 29/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/05/2015

Reg. gen. 5990 - Reg. part. 817

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Totale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Capitale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 27/05/2015

Reg. gen. 6773 - Reg. part. 954

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Totale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Capitale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

### Trascrizioni

**Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 03/03/2016

Reg. gen. 2924 - Reg. part. 2017

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

## STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano liberi da persone ed occupati da oggetti.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene n° 15 - Comune Nereto: Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 174 Sub. 1, A3 – Abitazione di tipo economico;
- Bene n° 16 - Comune Nereto: Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 174 Sub. 2, A3 – Abitazione di tipo economico;
- Bene n° 17 - Comune Nereto: Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 174 Sub. 3, D1 – Opifici.

### DESCRIZIONE

**Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di un opificio industriale (mulino) ed un edificio a destinazione mista siti in Via della Fontana nel Comune di Nereto (TE).**

### DATI CATASTALI

Come documentato dall'“**Allegato 9 \_ Documentazione catastale**”, i dati catastali risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	P.lla	Sub.	zona cens.	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita	piano
2	174	1	-	A/3	2	4 vani	totale: 101 mq, totale escluse aree esterne: 100 mq	150,81 €	T
2	174	2	-	A/3	2	6,5 vani	totale: 131 mq, totale escluse aree esterne: 131 mq	245,06 €	1-S1
2	174	3	-	D/1	-	-	-	3.067,75 €	T-1-2-3-4

#### Confini catastali

Il compendio immobiliare costituente il Lotto 3 confina a giro con le Particelle 357 e 540 (Lotto 2), 593, 596, 546, 552 e Via delle Fontane. Salvo altri se variati.

#### Corrispondenza catastale

I dati identificativi dei beni contenuti nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali.

Per l'immobile di servizio vi è sostanziale corrispondenza tra schede catastali e stato di fatto ad eccezione che per la categoria catastale. **La categoria catastale del Piano Seminterrato deve essere necessariamente aggiornata non potendo esso ospitare, secondo il vigente Regolamento Edilizio comunale, un'abitazione. Di tale adempimento si terrà conto in fase di valutazione dei beni.**

Per l'opificio industriale sono state riscontrate molteplici incongruenze rilevabili dal confronto tra l'“**Allegato 9 \_ Documentazione catastale**”, l'“**Allegato 11 \_ Documentazione Urbanistica ed Edilizia**” e l'“**Allegato 12 \_ Documentazione fotografica**” (consistenza del magazzino posto sul lato Est, assenza di tettoie, assenza di silos...).

**È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini catastali. Di tale adempimento si terrà conto in fase di valutazione dei beni.**

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I beni in oggetto sono costituiti da due edifici, siti in prossimità di Via delle Fontane nel Comune di Nereto (“**Allegato 1 \_ Inquadramento territoriale**”), i quali insistono su un'area di proprietà. L'opificio, ospitante il mulino, si compone di cinque piani fuori terra, mentre l'immobile di servizio, con destinazione mista, al Piano Rialzato ospita gli uffici, al Piano Seminterrato i magazzini ed al Piano Primo l'alloggio del custode.

In riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, le caratteristiche del contesto in cui l'edificio è inserito sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali ed a servizi pubblici: buona essendo localizzati nelle vicinanze negozi e servizi di vario genere.

Le caratteristiche intrinseche dell'edificio di cui i beni fanno parte sono invece le seguenti:

- tipologia: Immobile di servizio pluripiano con struttura portante con telaio in c.a., divisori e tamponature in laterizio. Opificio pluripiano con struttura portante con telaio in c.a.;
- stato di conservazione: scadente;
- caratteristiche delle dotazioni comuni: medie;
- grado delle finiture: scadente;
- accessibilità: discreta.

Dall'area esterna di proprietà è consentito l'accesso all'opificio, all'immobile di servizio ed anche ad una cabina elettrica; la cabina è collocata al di fuori dell'area di proprietà mentre sull'area oggetto di stima ricade il corpo scala in ferro di accesso.

**Opificio:** L'accesso all'opificio avviene dall'area esterna asfaltata.

L'edificio è costituito da cinque piani, comunicanti mediante una scala interna in legno ed un montacarichi.

Il Piano Terra comprende un gabbiotto, un locale adibito a mulino, con altezza utile di 3,10 m circa, tre depositi ed un'area montacarico.

Sui lati Sud ed Ovest dell'edificio sono addossate due tettoie con struttura in ferro e copertura in lamiera. Sul lato Est dell'edificio, l'area esterna ospita quattro silos in lamiera ondulata zincata per lo stoccaggio dei cereali.

I Piani Primo, Secondo, Terzo e Quarto dell'edificio comprendono ciascuno un locale adibito a mulino ed un'area montacarico.

Le finiture che caratterizzano gli ambienti, in un sufficiente stato di conservazione, sono le seguenti: pavimento in graniglia al Piano Terra ed infissi in metallo e vetro singolo.

Gli impianti idrico ed elettrico, datati, necessitano tutti di revisione così come l'impianto di funzionamento del mulino, obsoleto, ed il montacarichi.

Nel complesso il grado delle finiture e lo stato di conservazione sono scadenti.

**Immobile di servizio:** L'accesso ai Piani Seminterrato e Primo avviene, dall'area esterna di proprietà, attraverso un corpo scala pavimentato in marmo posto sul lato Sud; il Piano Rialzato presenta un accesso diretto, attraverso scale esterne addossate sulla parete Sud dell'edificio.

Il Piano Seminterrato comprende tre locali, un corridoio ed un bagno. Il Piano Rialzato comprende tre uffici, un corridoio e un bagno ed il Piano Primo comprende un soggiorno, una cucina, un corridoio, un ripostiglio, una camera da letto ed un bagno.

Le finiture che caratterizzano gli ambienti sono le seguenti: portoni di ingresso in vetro e alluminio, porte interne in legno, infissi con serramento in legno e vetro singolo, pavimento interno in marmo ai Piani Primo e Rialzato, pavimento in graniglia al Piano Seminterrato, bagni con rivestimento di piastrelle alle pareti, dotati di water, lavandino e doccia.

E' stata rilevata la presenza di macchie dovute ad infiltrazioni ed umidità diffuse, anche nel corpo scala.

Impianti idrico, elettrico e termico (impianto di riscaldamento assente ai Piani Primo e Seminterrato, dove è presenza una stufa), quest'ultimo del tipo tradizionale con corpi scaldanti in ghisa, apparentemente funzionanti, necessitano di revisione.

Nel complesso il grado delle finiture e lo stato di conservazione dell'edificio sono scadenti.

Vedasi l' "Allegato 12 \_ Documentazione fotografica".

## NORMATIVA URBANISTICA

La zona dove ricade il Lotto 3 è individuata nel vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Nereto, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 01/03/2004, come zona 'C - aree di recupero e riqualificazione urbana'. Vedasi l' "Allegato 11 \_ Documentazione Urbanistica ed Edilizia".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Nereto, opificio ed immobile di servizio sono stati oggetto di Permesso di costruire in sanatoria n. 01/2012 (L. 47/85) e Certificato di agibilità rilasciati in data 08/03/2012.

Relativamente all'opificio industriale, rispetto al progetto allegato alla domanda di sanatoria, sono state riscontrate delle incongruenze quali la presenza del montacarichi ed il gabbiotto al Piano Terra (il corpo di fabbrica posto sul lato Nord non è stato oggetto di sanatoria perchè, secondo quanto emerge dalla relazione allegata al progetto in sanatoria, realizzato prima del 01.09.1967 (nell'accatastamento risalente al 1976 risultava già riportato)).

**È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato. Di tale adempimento si terrà conto in fase di valutazione dei beni.**

Il Certificato di agibilità rilasciato in data 08/03/2012 è relativo alle porzioni oggetto di condono edilizio di cui al PdC n. 01/2012; per le restanti porzioni immobiliari non sono stati riscontrati altri certificati di agibilità.

## CONSISTENZA

Verificata la corrispondenza tra stato di fatto e progetto allegato al Permesso di costruire in sanatoria n. 01/2012, da quest'ultimo sono state estrapolate le superfici lorde di seguito riportate.

destinazione	superficie lorda (mq)	coefficiente	sup. convenzionale (mq)	piano
Fg.2 P.lla 174 Sub.3 - Opificio comprese scale	324,40	1	324,40	T
Tettoia lato Sud	64,60	0,3	19,38	T
Tettoia lato Ovest	67,90	0,3	20,37	T
Fg.2 P.lla 174 Sub.3 - Opificio	254,00	1	254,00	1
Fg.2 P.lla 174 Sub.3 - Opificio	144,00	1	144,00	2
Fg.2 P.lla 174 Sub.3 - Opificio	144,00	1	144,00	3
Fg.2 P.lla 174 Sub.3 - Opificio	144,00	1	144,00	4
<b>Totale superficie ragguagliata: mq</b>			<b>1050,15</b>	

destinazione	superficie lorda (mq)	coefficiente	sup. convenzionale	piano
Fg.2 P.lla 174 Sub.1 - Uffici compresi scale e locale tecnico	84,70	1	84,70	T

Fg.2 P.IIa 174 Sub.2 - Magazzini	70,40	0,5	35,20	1S
Fg.2 P.IIa 174 Sub.2 - Alloggio del custode	75,70	1	75,70	1
<b>Totale superficie ragguagliata: mq</b>			<b>195,60</b>	

## PROVENIENZE VENTENNALI

Come meglio riscontrabile dall'Allegato "**Allegato B \_ Relazione di visura**" per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La proprietà è pervenuta al XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX per atto di compravendita rogato dal Notaio Albini del 07.10.1976 rep. 21401, trascritto il 19.10.1976 al n. 5931 reg. part. e per atto di compravendita rogato dal Notaio Ielo del 28.06.1980 rep. 78523, trascritto il 10.07.1980 al n. 5033 reg. part.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riscontrabile nell'"**Allegato B \_ Relazione di visura**", dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 29/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/05/2015

Reg. gen. 5990 - Reg. part. 817

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Totale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Capitale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 27/05/2015

Reg. gen. 6773 - Reg. part. 954

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Totale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Capitale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

### Trascrizioni

**Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 03/03/2016

Reg. gen. 2924 - Reg. part. 2017

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

## STATO DI OCCUPAZIONE

**I beni nn° 15 e 17 risultano occupati dalla società XXXXX mediante "Contratto comodato immobile uso commerciale" registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Giulianova il 08/03/2016 al n. 355 ("Allegato 10 \_ Contratto comodato immobile uso commerciale").**

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene n° 1: Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 106 Sub. 8, C2 - Magazzini e locali deposito;
- Bene n° 2: Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 106 Sub. 4 graffata con P.lla 459, C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- Bene n° 3: Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 108 Sub. 1, C1 - Negozi e botteghe;
- Bene n° 4: Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 108 Sub. 2, C1 - Negozi e botteghe;
- Bene n° 5: Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 108 Sub. 3, C1 - Negozi e botteghe;
- Bene n° 6: Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 108 Sub. 4, A10 - Uffici e studi privati.

### DESCRIZIONE

**Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Campli (TE) e dell'edificio adiacente, in corso di costruzione.**

### DATI CATASTALI

Come documentato dall'"Allegato 14 \_ Documentazione catastale", i dati catastali risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	P.lla	Sub.	zona cens.	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita	piano
42	106 graffata con 459	4	-	C/6	1	53 mq	totale: 53 mq	41,06 €	T
42	106	8	-	C/2	1	6 mq	-	18 lire	T
42	108	1	-	C/1	6	25 mq	totale: 33 mq	371,85 €	T
42	108	2	-	C/1	5	25 mq	totale: 29 mq	318,91 €	T
42	108	3	-	C/1	6	36 mq	totale: 41 mq	535,46 €	T
42	108	4	-	A/10	U	4,5 vani	totale: 131 mq	1.103,93 €	1

#### Confini catastali

Il lotto in oggetto confina a giro con Via San Paolo, Particelle 110, 106 e 107 e Corso Umberto. Salvo altri se variati.

#### Corrispondenza catastale

I dati identificativi dei beni contenuti nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali. Per l'edificio pluripiano (Beni nn° 3, 4, 5 e 6) vi è corrispondenza tra le schede catastali e lo stato di fatto.

Per quanto riguarda l'edificio monopiano (Beni nn° 1 e 2), essi risultano collegati inoltre per il Bene n° 2 planimetrie e categorie catastali risultano diverse dallo stato attuale.

**È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato. Di tale adempimento si terrà conto in fase di valutazione dei beni.**

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I beni in oggetto costituiscono un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Nereto (TE), con negozi al Piano Terra e uffici al Piano Primo, ed un edificio adiacente, monopiano ed in fase di costruzione (“**Allegato 14 \_ Inquadramento territoriale**”).

In riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, le caratteristiche del contesto in cui l'edificio è inserito sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali ed a servizi pubblici: ottima essendo localizzati nelle immediate vicinanze negozi e servizi di vario genere.

Le caratteristiche intrinseche dell'edificio pluripiano sono le seguenti:

- tipologia: edificio a due piani destinato a negozi ed uffici. Struttura in muratura e tamponature in laterizio;
- stato di conservazione: sufficiente in quanto sono state riscontrate infiltrazioni e macchie d'umidità nell'androne e nel bagno a Piano Terra e lesioni ed infiltrazioni su pareti e soffitto degli uffici al Piano Primo;
- caratteristiche delle dotazioni comuni: medie;
- grado delle finiture: medio;
- accessibilità: buona.

Per quanto riguarda l'edificio pluripiano, il Piano Terra ha altezza utile pari a 4,20 m circa ed è costituito da tre negozi, di cui solo uno dotato di bagno, e da un androne con corpo scala per l'accesso al Piano Primo.

Il portone d'ingresso all'androne è posto sul lato Nord/Est dell'edificio, mentre i tre negozi hanno accessi singoli ed indipendenti posti sul lato Nord/Ovest ovvero su Largo Messinese.

Il Piano Primo ha altezza utile pari a 3,10 m circa ed è costituito da quattro stanze, un bagno, un ripostiglio, due disimpegni e un corridoio, oltre ad un piccolo balcone che dà sul corso principale del centro storico (“**Allegato 15 \_ Elaborato grafico: rilievo stato dei luoghi**”).

Le finiture che caratterizzano gli ambienti sono le seguenti: a Piano Terra, portone di ingresso all'androne in legno, porte d'ingresso e vetrine dei singoli negozi in alluminio e vetro, bagno dotato di water e lavandino; al Piano Primo, infissi con serramento in legno e vetri singoli, pavimento interno in graniglia, bagno dotato di water e lavandino, impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con corpi scaldanti in ghisa.

Gli impianti idrico, termico, elettrico sono da rinnovare.

Sono state riscontrate abbondanti infiltrazioni e macchie d'umidità diffuse, in particolar modo nell'androne e nel bagno al Piano Terra, e lesioni ed infiltrazioni provenienti dal tetto sulle pareti e sul soffitto degli uffici al Piano Primo. L'edificio, inoltre, richiede manutenzione esterna.

Nel complesso il grado delle finiture e lo stato di conservazione dell'alloggio sono sufficienti.

Per quanto riguarda l'edificio monopiano, esso è dotato di un'area antistante recintata e pavimentata. Esso si compone di un ampio vano in fase di realizzazione ed è privo di finiture, tra cui gli infissi, e degli impianti. Vedasi l’**“Allegato 17 \_ Documentazione fotografica”**.

Si fa presente che le aperture poste sul lato Sud del Piano Terra dell'edificio pluripiano danno sui locali dell'edificio adiacente (Beni nn° 1 e 2).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come visibile dall’**“Allegato 16 \_ Documentazione Urbanistica ed Edilizia”**, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Campoli le particelle su cui insiste il compendio immobiliare ricade nella “zona A”, regolata dall’Art. 11 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Campli, l'edificio monopiano è stato oggetto del Permesso di Costruire n.22 rilasciato il 28/05/2008, "Ristrutturazione e recupero fabbricato da adibire a locale commerciale".

Allo stato attuale i lavori previsti nel progetto risultano non ultimati nei termini ed il permesso di costruire rilasciato non è rinnovabile. **È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o regolarizzato mediante pratica edilizia. Di tale adempimento si terrà conto in fase di valutazione dei beni.**

L'edificio pluripiano è stato ristrutturato in forza del Nulla osta pratica n° 9/bis del 1974 rilasciato il 04/03/1974 ("Allegato 16 \_ Documentazione Urbanistica ed Edilizia") dove il Piano Primo non è rappresentato. Rispetto al citato titolo edilizio, al Piano Terra è stata rilevata la presenza di un bagno con una finestra di piccole dimensioni. **È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato mediante pratica edilizia. Di tale adempimento si terrà conto in fase di valutazione dei beni.**

Non è stata riscontrata la presenza del certificato di agibilità.

Vedasi l'"Allegato 16 \_ Documentazione Urbanistica ed Edilizia".

## CONSISTENZA

Per quanto riguarda l'edificio monopiano si fa riferimento all'ultimo titolo edilizio rilasciato; per quanto riguarda l'edificio pluripiano esso è stato oggetto di rilievo planimetrico, come da "**Allegato 15 \_ Elaborato Grafico: rilievo stato dei luoghi**".

I principi adottati per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari sono quelli esposti nelle norme e nei regolamenti vigenti in materia, e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia";
- DPR n° 138 del 03/1998 (Allegato C);
- Norma UNI 10750;
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".

I valori delle superfici risultanti dal rilievo metrico sono stati arrotondati secondo le direttive contenute nel D.P.R. 138/98.

destinazione	superficie lorda	coefficiente	sup. convenzionale	piano
Piano Terra - edificio in costruzione	90,00	1	90,00	T
Totale superficie ragguagliata: mq			90,00	
destinazione	superficie lorda	coefficiente	sup. convenzionale	piano
Piano Terra - negozi	104,50	1	104,50	T
Totale superficie ragguagliata: mq			104,50	
destinazione	superficie lorda	coefficiente	sup. convenzionale	piano
Piano Primo - uffici	130,50	1	130,50	1
Balcone Piano Primo	5,20	0,3	1,56	1
Totale superficie ragguagliata: mq			132,06	

## PROVENIENZE VENTENNALI

Come meglio riscontrabile dall'Allegato "**Allegato B \_ Relazione di visura**" per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La Particella 181 è pervenuta al XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX per atto di compravendita rogato dal Notaio Bracone del 16.05.1957 rep. 14639, trascritto il 11.06.1957 al n. 4411 reg. part. mentre le restanti particelle sono pervenute all'esecutato mediante atto di compravendita rogato dal Notaio Albini del 07.01.1974 rep. 17690, trascritto il 19.01.1974 al n. 818 reg. part.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Come riscontrabile nell'”**Allegato B \_ Relazione di visura**”, dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 29/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/05/2015

Reg. gen. 5990 - Reg. part. 817

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Totale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Capitale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 27/05/2015

Reg. gen. 6773 - Reg. part. 954

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Totale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Capitale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

### Trascrizioni

**Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 03/03/2016

Reg. gen. 2924 - Reg. part. 2017

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'edificio monopiano risulta libero. Anche il negozio individuato con il Subalterno 1 e gli uffici al Piano Primo (Subalterno 4) risultano liberi.

Il negozio individuato con il Subalterno 2 è occupato in forza del contratto di locazione commerciale stipulato in data 20/01/2007, con decorrenza dal 02/01/2007, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Teramo il 14/02/2007 n. 531 Serie IIIA. Dall'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Teramo è emerso che il contratto è stato prorogato fino al 01/01/2025.

Il negozio individuato con il Subalterno 3 è occupato. Secondo l'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Teramo, il contratto di locazione relativo all'immobile stipulato, con decorrenza dal 01/03/2003 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 14/03/2003 n. 762 Serie IIIA è stato risolto in data 31/01/2005 (vedasi “**Allegato 18 \_ Contratti di locazione**”).

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene n° 8: Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.IIa 28 Sub. -, C3 - Laboratori per arti e mestieri.

### DESCRIZIONE

**Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di edificio, sito nel centro storico del Comune di Campli (TE) alla Via San Girolamo, articolato nei piani Terra e Primo (soppalcato), adibito ad officina.**

### DATI CATASTALI

Come documentato dall'“**Allegato 19 \_ Documentazione catastale**”, i dati catastali risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	P.IIa	Sub.	zona cens.	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita	piano
42	28	-	-	C/3	2	103 mq	totale: 132 mq	127,67 €	T-1

#### Confini catastali

La Particella 28 confina a giro con le particelle 402, 29, 31, 254 e 30 e con Via San Girolamo. Salvo altri se variati.

#### Corrispondenza catastale

I dati identificativi dei beni contenuti nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali.

Vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto ad eccezione che per la tettoia, non riscontrata sul posto, la cui proiezione in pianta è invece occupata da una zona rialzata.

**È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini catastali. Di tale adempimento si terrà conto in fase di valutazione dei beni.**

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è costituito da un'officina sita in Via San Girolamo nel Comune di Nereto (TE) (“**Allegato 13 \_ Inquadramento territoriale**”).

In riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, le caratteristiche del contesto in cui l'edificio è inserito sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali ed a servizi pubblici: buona essendo localizzati nelle vicinanze negozi e servizi di vario genere.

Le caratteristiche intrinseche dell'edificio di cui i beni fanno parte sono invece le seguenti:

- tipologia: edificio destinato ad officina;
- stato di conservazione: insufficiente in quanto sono state riscontrate diffuse e consistenti infiltrazioni e macchie d'umidità e gli impianti necessitano di interventi di revisione;
- caratteristiche delle dotazioni comuni: mediocri;
- grado delle finiture: mediocre;

- accessibilità: sufficiente.

L'officina ha altezza utile pari a circa 4,20 m ed è dotata di una zona soppalcata, con struttura in metallo, con altezza utile pari a circa 1,80 m, accessibile mediante una scala in legno con ringhiera in ferro. Nell'unico locale al Piano Terra, dotato di pavimentazione in battuto di cemento, è stato ricavato un piccolo bagno; inoltre, dall'officina è possibile accedere, mediante una porta, ad un'area esterna di proprietà, che costeggia i lati Nord/Est e Nord/Ovest dell'edificio, ove è presente una zona rialzata. L'area di pertinenza è accessibile anche mediante ingresso da Via San Girolamo.

Gli ambienti versano in uno stato di conservazione insufficiente, con porzioni ammalorate, infiltrazioni e macchie d'umidità diffuse su pareti e solai, con particolare riferimento a quello di copertura, ed il grado delle finiture insufficiente. Gli impianti idrico ed elettrico necessitano tutti di revisione.

Vedasi l'”**Allegato 21 \_ Documentazione fotografica**”.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come visibile dall'”**Allegato 20 \_ Documentazione Urbanistica ed Edilizia**”, la particella su cui insiste il compendio immobiliare secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Campi ricade nella “zona A”, regolata dall'Art. 11 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Campi, non sono stati riscontrati titoli abilitativi recenti. Presumibilmente l'edificio è antecedente al 01/09/1967.

Non è stato rilevato il certificato di agibilità.

## CONSISTENZA

---

Verificata la corrispondenza tra stato di fatto e planimetrie catastali, da queste ultime sono state estrapolate le superfici lorde.

destinazione	superficie lorda (mq)	coefficiente	sup. convenzionale	piano
Piano Terra	86,30	1	86,30	T
Piano Primo (soppalco)	28,90	1	28,90	1
<b>Totale superficie ragguagliata: mq</b>			<b>115,20</b>	

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Come meglio riscontrabile dall'Allegato “**Allegato B \_ Relazione di visura**” per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La proprietà è pervenuta al XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX per atto di donazione e vendita rogato dal Notaio Albini in data 20.03.1976 rep. 20622, trascritto il 06.04.1976 al n. 2005 reg. part.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Come riscontrabile nell'”**Allegato B \_ Relazione di visura**”, dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 29/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

### **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/05/2015

Reg. gen. 5990 - Reg. part. 817

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Totale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Capitale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

### **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 27/05/2015

Reg. gen. 6773 - Reg. part. 954

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Totale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Capitale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

## Trascrizioni

### **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 03/03/2016

Reg. gen. 2924 - Reg. part. 2017

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità immobiliare risulta occupata da soggetti terzi. Non risultano contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene n° 9: Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.33 P.IIa 81 Sub. 4, A2 – Abitazione di tipo civile.

### DESCRIZIONE

**Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di un'unità residenziale, articolata nei piani Interrato, Terra, Primo e Sottotetto, facente parte di un edificio di più grandi dimensioni sito in Frazione Castelnuovo nel Comune di Campli (TE).**

### DATI CATASTALI

Come documentato dall'”**Allegato 23 \_ Documentazione catastale**”, i dati catastali risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	P.IIa	Sub.	zona cens.	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita	piano
33	81	4	-	A/2	3	10,5 vani	totale: 263 mq; totale escluse aree scoperte: 253 mq	569,39 €	T-1-2-S1

#### Confini catastali

La Particella 81 del Foglio 33, di cui fanno parte i beni oggetto della presente perizia, confina a giro con le Particelle 78, 706, 705, strada, particelle 352, 478 e 636. Salvo altri se variati.

#### Corrispondenza catastale

I dati identificativi dei beni contenuti nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali.

Vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto ad eccezione di alcune difformità rilevate al Piano Terra, riscontrabili dal confronto tra l'”**Allegato 23 \_ Documentazione catastale**” e gli ”**Allegati 24.1 e 24.2 \_ Elaborati grafici: rilievo stato dei luoghi**”.

**È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini catastali. Di tale adempimento si terrà conto in fase di valutazione dei beni.**

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è costituito da un'unità residenziale facente parte di un edificio di più ampie dimensioni sito in Frazione Castelnuovo nel Comune di Nereto (TE) (“**Allegato 13 \_ Inquadramento territoriale**”).

In riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, le caratteristiche del contesto in cui l'edificio è inserito sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali ed a servizi pubblici: buona essendo localizzati nelle vicinanze negozi e servizi di vario genere.

Le caratteristiche intrinseche dell'edificio di cui i beni fanno parte sono invece le seguenti:

- tipologia: unità residenziale pluripiano;
- stato di conservazione: discreto;
- caratteristiche delle dotazioni comuni: buone;
- grado delle finiture: discreto;
- accessibilità: buona.

Il Piano Terra dell'abitazione ha altezza utile pari a circa 3,00 m ed è costituito da ingresso, soggiorno con camino, cucina/pranzo con cucina in muratura e camino-forno. Attraverso gradini pavimentati, è possibile l'accesso al ripostiglio Piano Interrato.

Il Piano Primo dell'abitazione ha altezza utile pari a circa 3,00 m ed è costituito da soggiorno, pranzo, cucina, quattro camere da letto, un bagno, un corridoio ed un disimpegno, oltre che da un balcone e un terrazzo.

Il Piano Sottotetto dell'abitazione ha altezza utile pari a circa 2,90 m ed è costituito da cinque locali comunicanti tra loro (vedi **“Allegati 24.1 e 24.2 \_ Elaborati grafici: rilievo stato dei luoghi”**).

Le finiture che caratterizzano gli ambienti sono le seguenti: portone di ingresso in legno, scale di collegamento tra i piani in marmo; al Piano Terra, porte interne in legno, infissi con serramento e persiane in legno necessitanti di manutenzione, pavimento interno in ceramica, cucina in muratura; al Piano Primo, porte interne in legno, infissi con serramento e persiane in legno necessitanti di manutenzione, pavimento interno in marmo, ad eccezione delle camere da letto con parquet parzialmente danneggiato, e del bagno con pavimento e rivestimento in ceramica; bagno dotato di lavabo, water, bidet e vasca; il Piano Sottotetto risulta in parte rifinito, con porte interne in legno, pavimento in ceramica e tinteggiatura alle pareti, ed in parte allo stato grezzo. Il terrazzo e la tamponatura perimetrale necessitano di manutenzione. Gli impianti idrico, termico, elettrico, apparentemente funzionanti, sono tutti da revisionare.

Nel complesso il grado delle finiture e lo stato di conservazione sono discreti.

Vedasi l’**“Allegato 22 \_ Documentazione fotografica”**.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come visibile dall’**“Allegato 25 \_ Documentazione Urbanistica ed Edilizia”**, la particella su cui insiste il compendio immobiliare secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Campli ricade nella “zona B - Completamento”, regolata dall’Art. 12 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Campli, l'edificio di cui i beni in oggetto fanno parte è stato modificato in forza della Licenza edilizia prot. 2104 pratica n. 11 bis 1969 che riguardava il Piano Primo ed il Piano Sottotetto del presente lotto (**“Allegato 25 \_ Documentazione Urbanistica ed Edilizia”**).

Non sono stati reperiti altri titoli edilizi nè il certificato di abitabilità.

**Di tali aspetti si terrà conto in fase di valutazione dei beni.**

## CONSISTENZA

---

È stato effettuato il rilievo planimetrico dell’edificio, come da **“Allegati 24.1 e 24.2 \_ Elaborati grafici: rilievo stato dei luoghi”**.

I principi adottati per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari sono quelli esposti nelle norme e nei regolamenti vigenti in materia, e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 “Norme Prestazionali in edilizia”;
- DPR n° 138 del 03/1998 (Allegato C);
- Norma UNI 10750;

- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".

I valori delle superfici risultanti dal rilievo metrico sono stati arrotondati secondo le direttive contenute nel D.P.R. 138/98.

destinazione	superficie lorda	coefficiente	sup. convenzionale	piano
Piano Interrato	44,70	0,5	22,35	-1
Piano Terra	144,90	1	144,90	T
Piano Primo	160,30	1	160,30	1
Balcone e terrazzo (superficie totale: 123,20 mq) - parte entro i 25 mq	25,00	0,3	7,50	1
Balcone e terrazzo (superficie totale: 123,20 mq) - parte eccedente i 25 mq	98,20	0,1	9,82	1
Piano Sottotetto	160,30	0,5	80,15	2
<b>Totale superficie ragguagliata: mq</b>			<b>425,02</b>	

## PROVENIENZE VENTENNALI

Come meglio riscontrabile dall'Allegato "Allegato B \_ Relazione di visura" per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La proprietà è pervenuta al XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX per atto di divisione rogato dal Notaio Albini in data 01.03.1999 rep. 98592, trascritto il 15.03.1999 al n. 1903 reg. part. (atto non visionabile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in quanto il relativo fascicolo non è disponibile).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riscontrabile nell'"Allegato B \_ Relazione di visura", dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 29/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/05/2015

Reg. gen. 5990 - Reg. part. 817

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Totale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Capitale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 27/05/2015

Reg. gen. 6773 - Reg. part. 954

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX  
Totale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX  
Capitale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

#### **Trascrizioni**

##### **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 03/03/2016

Reg. gen. 2924 - Reg. part. 2017

A favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Il Lotto 6 è occupato dall'esecutato unitamente alla propria famiglia.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in esame è stato utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo.

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 quelli in esame tenendo presente localizzazione, esposizione, consistenza superficiale dei beni, vetustà, stato di conservazione, tipo di finiture, situazione catastale, urbanistica ed edilizia, stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei valori di mercato dei beni analoghi utilizzati, reperiti mediante annunci immobiliari, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure concorsuali, esiti di vendite giudiziarie anch'essi recenti, è stata confrontata con i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Infine tali prezzi sono stati rivisitati considerando, in particolare, la situazione in cui verte il mercato immobiliare sia sull'intero territorio nazionale che su quello locale.

Lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno procedere come segue alla stima dei lotti precedentemente individuati.

### LOTTO 1

- Bene n° 18: Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.4 P.lla 181 Sub. 5, C - Fabbricato in corso di costruzione;
- Bene n° 19: Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.4 P.lla 181 Sub. 6, C - Fabbricato in corso di costruzione;
- Bene n° 20: Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.4 P.lla 181 Sub. 7, C - Fabbricato in corso di costruzione.

**Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fabbricato in corso di costruzione, di natura residenziale, composto da Piano Terra e Piano Primo, sito in Via della Fontana angolo Via Mazzini nel Comune di Nereto (TE).**

Identificazione al Catasto Fabbricati:

- Fg. 4 P.lla 481 Sub. 5 Categoria: in corso di costruzione;
- Fg. 4 P.lla 481 Sub. 6 Categoria: in corso di costruzione;
- Fg. 4 P.lla 481 Sub. 7 Categoria: in corso di costruzione.

identificativo corpo	superficie	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota in vendita	valore lotto
Edificio residenziale in corso di completamento	264,38	550,00	€ 145.409,00	100	€ 145.409,00
<b>Valore commerciale lotto:</b>					<b>€ 145.409,00</b>

**Il valore in procedura dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà è determinabile in Euro 130.900,00 in c.t.** considerando un abbattimento pari al 10% rispetto al valore di stima che tiene conto di tutti gli aspetti precedentemente esposti, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti in una procedura esecutiva.

## LOTTO 2

- Bene n° 11: Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 357 Sub. 1 graffata con Fg. 2 P.lla 629 Sub. 1, C3 – Laboratori per arti e mestieri;
- Bene n° 12: Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 357 Sub. 2, C3 – Laboratori per arti e mestieri;
- Bene n° 13: Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 357 Sub. 3 graffata con Fg. 2 P.lla 629 Sub. 2, C2 – Magazzini e locali di deposito;
- Bene n° 14: Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 357 Sub. 4, C – Fabbricato in corso di costruzione;
- Bene n° 21: Comune Nereto - Catasto Terreni Fg.2 P.lla 169, T – Terreno;
- Bene n° 22: Comune Nereto - Catasto Terreni Fg.2 P.lla 628, T – Terreno;
- Bene n° 23: Comune Nereto - Catasto Terreni Fg.2 P.lla 540, T – Terreno;
- Bene n° 24: Comune Nereto - Catasto Terreni Fg.2 P.lla 812, T – Terreno.

**Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di un edificio adibito a laboratori e locali di deposito, ed un edificio adibito a magazzini siti in Via delle Fontane nel Comune di Nereto (TE) e terreni posti nelle immediate vicinanze.**

Identificazione al Catasto Fabbricati:

- Fg. 2 P.lla 375 Sub. 1 graffata con P.lla 629 Sub. 1 Categoria C/3;
- Fg. 2 P.lla 375 Sub. 2 Categoria C/3;
- Fg. 2 P.lla 375 Sub. 3 graffata con P.lla 629 Sub. 2 Categoria C/2;
- Fg. 2 P.lla 375 Sub. 4 Categoria In corso di costruzione.

Identificazione al Catasto Terreni:

- Fg. 2 P.lla 169 Porz. AA Qualità Semin. Arbor., Porz. AB Qualità Uliveto;
- Fg. 2 P.lla 540 Porz. AA Qualità Seminativo, Porz. AB Qualità Uliveto;
- Fg. 2 P.lla 628 Qualità Semin. Arbor.;
- Fg. 2 P.lla 812 Qualità Semin. Arbor.

identificativo corpo	superficie	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota in vendita	valore lotto
<b>Edifici</b>	574,85	180,00	€ 103.473,00	100	€ 103.473,00
<b>Area di pertinenza P.lle 357 e 629 - Superficie tra coperto e scoperto: 1339 mq</b>	755,00	10,00	€ 7.550,00	100	€ 7.550,00
<b>P.lla 169 in parte (20,1%) in zona a prevalente destinazione residenziale "B"</b>	426,12	35,00	€ 14.914,20	100	€ 14.914,20
<b>P.lla 169 in parte (79,9%) in zona agricola "E"</b>	1693,88	3,00	€ 5.081,64	100	€ 5.081,64
<b>P.lla 540 in zona a verde privato "G"</b>	115,00	3,00	€ 345,00	100	€ 345,00
<b>P.lla 628 in zona agricola "E"</b>	6600,00	3,00	€ 19.800,00	100	€ 19.800,00
<b>P.lla 812 in parte (50,3%) in zona agricola "E"</b>	663,96	3,00	€ 1.991,88	100	€ 1.991,88
<b>P.lla 812 in parte (49,7%) in zona di rispetto fluviale "G2"</b>	656,04	2,00	€ 1.312,08	100	€ 1.312,08
<b>Valore commerciale lotto:</b>					<b>€ 154.467,80</b>

**Il valore in procedura dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà è determinabile in Euro 131.300,00 in c.t.** considerando un abbattimento pari al 15% rispetto al valore di stima che tiene conto di tutti gli aspetti precedentemente esposti – in particolare dello stato fatiscente dell'edificio principale e della situazione edilizia, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti in una procedura esecutiva.

## LOTTO 3

- Bene n° 15: Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 174 Sub. 1, A3 – Abitazione di tipo economico;
- Bene n° 16: Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 174 Sub. 2, A3 – Abitazione di tipo economico;
- Bene n° 17: Comune Nereto - Catasto Fabbricati Fg.2 P.lla 174 Sub. 3, D1 – Opifici.

**Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di un opificio industriale (mulino) ed un edificio a destinazione mista siti in Via della Fontana nel Comune di Nereto (TE).**

Identificazione al Catasto Fabbricati:

- Fg. 2 P.lla 174 Sub. 1 Categoria A/2;
- Fg. 2 P.lla 174 Sub. 2 Categoria A/3;
- Fg. 2 P.lla 174 Sub. 3 Categoria D/1.

identificativo corpo	superficie	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota in vendita	valore lotto
Opificio con tettoie	1050,15	450	€ 472.567,50	100	€ 472.567,50
Area esterna asfaltata e silos (a corpo)	1283,40	€			32.000,00
Edificio misto: Uffici, scale, locale tecnico e magazzini	119,90	650	€ 77.935,00	100	€ 77.935,00
Edificio misto: Alloggio del custode	75,70	600	€ 45.420,00	100	€ 45.420,00
<b>Valore commerciale lotto:</b>					<b>€ 627.922,50</b>

**Il valore in procedura dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà è determinabile in Euro 533.700,00 in c.t.** considerando un abbattimento pari al 15% rispetto al valore di stima che tiene conto di tutti gli aspetti precedentemente esposti, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti in una procedura esecutiva.

## LOTTO 4

- Bene n° 1: Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 106 Sub. 8, C2 – Magazzini e locali deposito;
- Bene n° 2: Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 106 Sub. 4 graffiata con P.lla 459, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- Bene n° 3: Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 108 Sub. 1, C1 – Negozi e botteghe;
- Bene n° 4: Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 108 Sub. 2, C1 – Negozi e botteghe;
- Bene n° 5: Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 108 Sub. 3, C1 – Negozi e botteghe;
- Bene n° 6: Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 108 Sub. 4, A10 – Uffici e studi private.

**Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Campli (TE) e dell'edificio adiacente, in corso di costruzione.**

Identificazione al Catasto Fabbricati:

- Fg. 42 P.lla 106 Sub. 8 Categoria C/2;
- Fg. 42 P.lla 106 Sub. 4 Categoria C/6;
- Fg. 42 P.lla 108 Sub. 1 Categoria C/1;
- Fg. 42 P.lla 108 Sub. 2 Categoria C/1;
- Fg. 42 P.lla 108 Sub. 3 Categoria C/1;
- Fg. 42 P.lla 108 Sub. 4 Categoria A/10.

identificativo corpo	superficie	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota in vendita	valore lotto
Edificio Monopiano	90,00	450	€ 40.500,00	100	€ 40.500,00
Edificio Pluripiano - Negozi P.T.	104,50	900	€ 94.050,00	100	€ 94.050,00
Edificio Pluripiano - Ufficio P.1	132,06	700	€ 92.442,00	100	€ 92.442,00
<b>Valore commerciale lotto:</b>					<b>€ 226.992,00</b>

**Il valore in procedura dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà è determinabile in Euro 204.300,00 in c.t.** considerando un abbattimento pari al 10% rispetto al valore di stima che tiene conto di tutti gli aspetti precedentemente esposti, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti in una procedura esecutiva.

## LOTTO 5

- Bene n° 8: Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.42 P.lla 28 Sub. -, C3 - Laboratori per arti e mestieri.

**Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di edificio, sito nel centro storico del Comune di Campli (TE) alla Via San Girolamo, articolato nei piani Terra e Primo (soppalcato) ed adibito ad officina.**

Identificazione al Catasto Fabbricati:

- Fg. 42 P.lla 28 Sub. - Categoria C/3.

identificativo corpo	superficie	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota in vendita	valore lotto
Officina	115,20	250	€ 28.800,00	100	€ 28.800,00
Area esterna (sup.catastale sottratta del Piano Terra) - a corpo		193,70			€ 6.779,50
<b>Valore commerciale lotto:</b>					<b>€ 35.579,50</b>

**Il valore in procedura dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà è determinabile in Euro 32.000,00 in c.t.** considerando un abbattimento pari al 10% rispetto al valore di stima che tiene conto di tutti gli aspetti precedentemente esposti, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti in una procedura esecutiva.

## LOTTO 6

- Bene n° 9: Comune Campli - Catasto Fabbricati Fg.33 P.lla 81 Sub. 4, A2 - Abitazione di tipo civile.

**Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di un'unità residenziale articolata nei piani Interrato, Terra, Primo e Sottotetto facente parte di un edificio di più grandi dimensioni sito in Frazione Castelnuovo nel Comune di Campli (TE).**

Identificazione al Catasto Fabbricati:

- Fg. 33 P.lla 81 Sub. 4 - Categoria A/2.

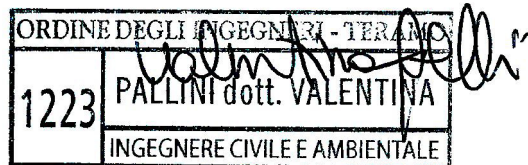
identificativo corpo	superficie	valore unitario (€/mq)	valore complessivo	quota in vendita	valore lotto
Abitazione	425,02	700	€ 297.514,00	100	€ 297.514,00
<b>Valore commerciale lotto:</b>					<b>€ 297.514,00</b>

**Il valore in procedura dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà è determinabile in Euro 252.900,00 in c.t.** considerando un abbattimento pari al 15% rispetto al valore di stima che tiene conto di tutti gli aspetti precedentemente esposti, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti in una procedura esecutiva.

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.

Notaresco, li 11/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pallini Valentina



#### **ALLEGATI COMUNI AI LOTTI**

- **Allegato A \_ Documentazione reperita presso l'Ufficio servizi demografici del Comune di Campli:**  
Certificato di residenza; Certificato di stato di famiglia; Estratto riassunto di atto di matrimonio; Estratto riassunto di atto di nascita
- **Allegato B \_ Relazione di visura**

#### **ALLEGATI LOTTO 1**

- **Allegato 1 \_ Inquadramento territoriale: vista satellitare**
- **Allegato 2 \_ Documentazione catastale**
- **Allegati 3 \_ Elaborato grafico: rilievo stato dei luoghi**
- **Allegato 4 \_ Documentazione Urbanistica ed Edilizia**
- **Allegato 5 \_ Documentazione fotografica**

#### **ALLEGATI LOTTO 2**

- **Allegato 1 \_ Inquadramento territoriale: vista satellitare**
- **Allegato 6 \_ Documentazione catastale**
- **Allegato 7 \_ Documentazione Urbanistica**
- **Allegato 8 \_ Documentazione fotografica**

#### **ALLEGATI LOTTO 3**

- **Allegato 1 \_ Inquadramento territoriale: vista satellitare**
- **Allegato 9 \_ Documentazione catastale**
- **Allegato 10 \_ Contratto comodato immobile uso commerciale**
- **Allegato 11 \_ Documentazione Urbanistica ed Edilizia**
- **Allegato 12 \_ Documentazione fotografica**

#### **ALLEGATI LOTTO 4**

- **Allegato 13 \_ Inquadramento territoriale: vista satellitare**
- **Allegato 14 \_ Documentazione catastale**
- **Allegato 15 \_ Elaborato grafico: rilievo stato dei luoghi**
- **Allegato 16 \_ Documentazione Urbanistica ed Edilizia**
- **Allegato 17 \_ Documentazione fotografica**
- **Allegato 18 \_ Contratti di locazione**

#### **ALLEGATI LOTTO 5**

- **Allegato 13 \_ Inquadramento territoriale: vista satellitare**
- **Allegato 19 \_ Documentazione catastale**
- **Allegato 20 \_ Documentazione Urbanistica**
- **Allegato 21 \_ Documentazione fotografica**

#### **ALLEGATI LOTTO 6**

- **Allegato 13 \_ Inquadramento territoriale: vista satellitare**
- **Allegato 22 \_ Documentazione fotografica**
- **Allegato 23 \_ Documentazione catastale**
- **Allegati 24.1 e 24.2 \_ Elaborati grafici: rilievo stato dei luoghi**
- **Allegato 25 \_ Documentazione Urbanistica ed Edilizia**