
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia degli Esperti ex art. 568 c.p.c. Ing. Marcelli Stefano e Ing. Alessia Di Cesare, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2023 del R.G.E.

promossa da

****OMISSIS****

Codice fiscale: ****omissis****

Partita IVA: ****omissis****

****omissis****

****omissis****

contro

****omissis****

Codice fiscale: ****OMISSIS****

****omissis****

Codice fiscale: ****OMISSIS****

****omissis****

Codice fiscale: ****OMISSIS****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2023 del R.G.E.....	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 57.500,00	26
Elenco Allegati	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28

INCARICO

All'udienza del 01/02/2024, i sottoscritti Ing. Marcelli Stefano, con studio in Via Napoleone, 33 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email stefanomarcelli@hotmail.com, PEC stefano.marcelli@ingte.it, Tel. 349 8437911, e Ing. Alessia Di Cesare, con studio in Via Melarangelo, 3 - 64100 Teramo (TE), email ing.adc2021@gmail.com , PEC alessia.dicesare@ingte.it, venivano nominati Esperti ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2024 e 07/02/2024 accettavano l'incarico e prestavano giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato da cielo a terra composto da n.2 piani fuori terra oltre locale sottotetto con annessi locale fondaco/pollaio, garage al piano terra e relative corti esterne. (Coord. Geografiche: 42.778642, 13.654152)

DESCRIZIONE

Fabbricato da cielo a terra composto da n.2 piani fuori terra oltre locale sottotetto con annessi locale fondaco/pollaio, garage al piano terra e relative corti esterne.

I beni oggetto di stima consistono in un fabbricato residenziale da cielo a terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto (TE) al Foglio 47, Part. n.588, sub. 4-5 ed annessi locali garage/ripostiglio (Foglio 47, Part. n.985), locale magazzino/pollaio (Foglio 47, Part. n.588 sub.6 e Part. n.986) e due piccoli appezzamenti di terreno sui quali insistono i locali garage e parte del locale magazzino/pollaio distinti al N.C.T. del Comune di Civitella del Tronto (TE) al Foglio 47, Part. n.985 e Part. n.986; il tutto sito nel Comune di Civitella del Tronto (TE) in via Nazionale n.24 (S.S. 81).

Si rileva inoltre presenza di un bene comune non censibile censito al N.C.E.U. al Foglio 47, Part. n.588, sub. 3. costituito da corte esterna del fabbricato principale, vano scala ed ingresso.

Gli immobili oggetto di procedura sono siti nei pressi della frazione di "Villa Passo" del Comune di Civitella del Tronto (TE); il centro storico Comunale ospitante il Municipio, l'ufficio postale, la farmacia, le scuole e ulteriori servizi demografici, dista circa 6 km e risulta pertanto comodamente raggiungibile solo mediante mezzi motorizzati.

La zona, scarsamente edificata (prevalentemente lungo la S.S. 81 "Aprutina"), ha una forte propensione per le attività agricole.

I capoluoghi di Provincia più vicini sono Teramo ed Ascoli Piceno, entrambi situati ad una distanza di

circa 20 km.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato da cielo a terra composto da n.2 piani fuori terra oltre locale sottotetto con annessi locale fondaco/pollaio, garage al piano terra e relative corti esterne. (Coord. Geografiche: 42.778642, 13.654152)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il certificato notarile redatto dal Notaio Dott. ****omissis**** in data 07/12/2023 e depositato in data 07/12/2023, contiene:

- le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- la storia ipotecaria e catastale;
- iscrizioni e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

La documentazione allegata all'istanza di vendita e presente nel fascicolo telematico dedicato alla procedura è la seguente:

- Nota di iscrizione a ruolo;
- Procura speciale alle liti del 11/11/2021 con la quale il Sig. ****omissis**** interviene per conto della società *****OMISSIS**** quale Amministratore unico e rappresentante designato della *****OMISSIS****;
- Procura speciale alle liti del 03/12/2021 con la quale la società *****OMISSIS**** interviene in qualità di procuratrice speciale, con facoltà di sub-delega, di ****OMISSIS****;
- Atto di precetto notificato al Sig. ****omissis****(CF: ****OMISSIS****) in data 04/08/2023 da parte di *****OMISSIS**** (CF: ****omissis****);
- Atto di precetto notificato al Sig. ****omissis****(CF: ****OMISSIS****) in data 07/08/2023 da parte di *****OMISSIS**** (CF: ****omissis****);
- Atto di precetto notificato al Sig. ****omissis****(CF: ****OMISSIS****) in data 04/08/2023 da parte di *****OMISSIS**** (CF: ****omissis****);
- Atto di pignoramento immobiliare notificato al Sig. ****omissis****(CF: ****OMISSIS****) in data 30/10/2023 da parte di *****OMISSIS**** (CF: ****omissis****);

- Atto di pignoramento immobiliare notificato al Sig. ****omissis****(CF: ****OMISSIS****) in data 28/10/2023 da parte di ****OMISSIS**** (CF: ****omissis****);
- Atto di pignoramento immobiliare notificato al Sig. ****omissis****(CF: ****OMISSIS****) in data 02/11/2023 da parte di ****OMISSIS**** (CF: ****omissis****);
- Deposito atto di pignoramento del 28/11/2023;
- Titolo esecutivo – Mutuo ipotecario con atto pubblico a firma del Dott. ****omissis****, Notaio in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) in data 20.07.2005, repertorio n. 214212, raccolta n. 40409, in forza del quale è stata iscritta ipoteca presso l'Agenzia del Territorio di Teramo in data 21.07.2005 ai nn. 11864/2440 di formalità”
- Provvedimento del 15/12/2023 con il quale il G.E. Dott. Flavio Conciatori, “dato atto che il titolo esecutivo consiste, nel caso di specie, in contratto di mutuo, con garanzia ipotecaria, con successiva cessione della posizione creditoria resa pubblica mediante pubblicazione in Gazzetta Ufficiale”, onerava la ****omissis**** di depositare, entro il termine di 45 giorni decorrenti dalla ricezione della comunicazione, la documentazione integrativa necessaria per l'avvio dell'esecuzione immobiliare;
- Provvedimento del 15/12/2023 con il quale G.E. Dott. Flavio Conciatori, “osservato che è possibile che il titolo esecutivo del creditore procedente e quello di creditori intervenuti possa essere viziato dal “carattere abusivo di una clausola contrattuale inerente il foro competente ovvero anche il solo quantum della somma dovuta”, ha onerato il creditore procedente di provvedere alla notifica del predetto decreto nei confronti dei debitori eseguiti;
- Deposito da parte del creditore procedente, in data 31/01/2024, della lettera di risoluzione del rapporto e la dichiarazione di cessione rilasciata dalla cedente ****omissis****, in cui si “DICHIARA e ATTESTA che tra i crediti oggetto di cessione a favore di ****omissis**** rientrano anche i crediti vantati nei confronti dei Sig.ri ****OMISSIS****, ****OMISSIS****, ****OMISSIS****, derivanti da contratto di mutuo ipotecario con atto pubblico a firma del Dott. ****omissis****, Notaio in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) in data 20.07.2005, repertorio n. 214212, raccolta n. 40409, in forza del quale è stata iscritta ipoteca presso l'Agenzia del Territorio di Teramo in data 21.07.2005 ai nn. 11864/2440 di formalità”;
- Deposito da parte del creditore procedente, in data 31/01/2024 del Decreto di interpello notificato nei confronti dei debitori eseguiti.

Non si segnalano creditori intervenuti.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di procedura, appartiene ai seguenti esecutati:

- **omissis** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: **OMISSIS**
- **omissis** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: **OMISSIS**
- **omissis** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: **OMISSIS**

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

- **omissis** (Proprietà 1/3)
- **omissis** (Proprietà 1/3)
- **omissis** (Proprietà 1/3)

CONFINI

Si riportano i confini di proprietà relativi ad ogni corpo di fabbrica oggetto di procedura.

Fabbricato principale (Foglio 47 - P.lla 588 - Sub.4 e Sub.5):

NORD: P.lla 985 (oggetto di procedura) e P.lla 986 (oggetto di procedura) a mezzo distacchi;

SUD: P.lla n.532 (non oggetto di procedura);

EST: P.lla n.835 (non oggetto di procedura);

OVEST: Strada S.S. 81.

Magazzino (Foglio 47 - P.lla 588 - Sub.6):

NORD: P.lla 985 (oggetto di procedura);

SUD: P.lla n.588 (oggetto di procedura);

EST: P.lla n.987 (non oggetto di procedura);

OVEST: P.lla 985 (oggetto di procedura).

Garage (Foglio 47 - P.lla 985):

NORD: P.lla n.987 (non oggetto di procedura);

SUD: P.lla n.588 (oggetto di procedura) e P.lla n.985 (oggetto di procedura);

EST: P.lla n.987 (non oggetto di procedura);

OVEST: Strada S.S. 81.

Magazzino (Foglio 47 – P.lla 986):

NORD: P.lla 985 (oggetto di procedura);

SUD: P.lla n.588 (oggetto di procedura);

EST: P.lla n.987 (non oggetto di procedura);

OVEST: P.lla 985 (oggetto di procedura).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	72,34 mq	109,00 mq	1	110,00 mq	3,00 m	T
Abitazione	77,34 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,00 m	1
Soffitta	83,00 mq	100,00 mq	0,20	20,00 mq	2,00 m	2
Magazzino	34,13 mq	39,53 mq	0,2	7,91 mq	2,88 m	T
Box	38,53 mq	44,30 mq	0,5	22,15 mq	2,70 m	T
Corte esterna	282,00 mq	282,00 mq	0,05	14,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				279,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				279,16 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	588	4		A3	2	5,5	124 mq	176,11 €	T-2	
	47	588	5		A3	2	5,5 vani	125 mq	176,11 €	1-2	
	47	588	6		C2	1	22 mq	26 mq	31,81 €	T	
	47	985			C6	1	32 mq	42 mq	36,36 €	T	
	47	986			C2	1	10 mq	9 mq	14,46 €	T	

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
47	985				ENTE URBANO		00 01 05 mq			
47	986				ENTE URBANO		00 00 15 mq			

PRECISAZIONI

A seguito di ispezioni ipotecarie effettuate dagli scriventi, è stato rilevato che tra le formalità gravanti su tutti gli immobili oggetto di procedura è presente un precedente verbale di pignoramento del 10/06/2010 trascritto in data 16/07/2010 Reg. Gen. 12144, Reg. Part. 6887; a seguito di trascrizione di tale formalità è stata avviata una Procedura Esecutiva Immobiliare N. R.G.E. 198/2010.

In data 25/05/2020 tale procedura è stata dichiarata estinta.

Si rende necessaria la cancellazione della trascrizione del pignoramento del 16/07/2010 Reg. Gen. 12144, Reg. Part. 6887.

STATO CONSERVATIVO

In generale, lo stato di conservazione dell'immobile principale è mediocre; a detta degli scriventi si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria volti a garantire il ripristino delle idonee condizioni di abitabilità dei locali, la sicurezza statica (con particolare riferimento alla copertura in legno e ai solai di interpiano), e l'efficienza degli impianti tecnologici.

Sono annessi al fabbricato principale un corpo di fabbrica adibito a garage (attualmente destinato a legnaia) e un ripostiglio realizzati con struttura portante in blocchi di calcestruzzo (Foglio 47, Part. n.985). I locali si presentano allo stato grezzo; dal sopralluogo effettuato in data 02/03/2024 è inoltre emerso che la copertura, originariamente costituita interamente da lastre di eternit, risulta danneggiata e parzialmente riparata con onduline in acciaio; tale intervento, non realizzato a regola d'arte, ha comportato la sconnessione delle pareti perimetrali, in particolare della parete nord, sulla quale si è innescato un evidente meccanismo di ribaltamento fuori piano.

Il secondo corpo di fabbrica, anch'esso realizzato in muratura portante, annesso al fabbricato principale è adibito prevalentemente a magazzino e per una piccola porzione a pollaio.

Del particolare stato di conservazione dei cespiti si terrà conto in fase di determinazione dell'attuale prezzo di mercato.

Il tutto come dettagliatamente riportato negli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla presente relazione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di maggiore consistenza cui le unità immobiliari sono parte costituente può configurarsi, stante la presenza di più proprietari come "condominio minimo"; pertanto per la definizione delle parti comuni si rimanda all'Art.1117 c.c..

Si segnala la presenza di un bene comune non censibile (B.C.N.C.) collegati ai cespiti oggetto di procedura; la disciplina relativa a questi beni è stabilita dalla circolare n. 2/84 del 1984 che li definisce come porzioni di fabbricato che non possiedono autonoma capacità reddituale, comune almeno a due

unità immobiliari urbane. Nel caso in esame:

- Corte esterna, vano scala e ingresso distinti al Foglio 47, P.lla 588, subalterno 3 – B.C.N.C. ai sub. 4-5-6 P.lla 588.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti di provenienza ultraventennali relativi agli immobili ed ai terreni oggetto di pignoramento non sono emerse trascrizioni di servitù di passaggio relative.

Non si riscontra presenza di censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto di stima consistono in un fabbricato residenziale da cielo a terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto (TE) al Foglio 47, Part. n.588, sub. 4-5 ed annessi locali garage/ripostiglio (Foglio 47, Part. n.985), locale magazzino/pollaiolo (Foglio 47, Part. n.588 sub.6 e Part. n.986) e due piccoli appezzamenti di terreno sui quali insistono i locali garage e parte del locale magazzino/pollaiolo distinti al N.C.T. del Comune di Civitella del Tronto (TE) al Foglio 47, Part. n.985 e Part. n.986; il tutto sito nel Comune di Civitella del Tronto (TE) in via Nazionale n.24 (S.S. 81).

Si rileva inoltre presenza di un bene comune non censibile censito al N.C.E.U. al Foglio 47, Part. n.588, sub. 3. costituito da corte esterna del fabbricato principale, vano scala ed ingresso.

Il fabbricato principale, ad uso residenziale è composto da n.3 piani fuori terra compreso sottotetto ed è stato realizzato con struttura portante in muratura in mattoni pieni, solai in latero-cemento, copertura a padiglione con orditura principale in travi uso fiume, orditura secondaria in listelli con sovrastanti tavole in laterizio e manto di copertura in coppi.

L'accesso al piano terra avviene direttamente dalla strada S.S. 81 a mezzo corte (B.C.N.C. sub.3) mentre l'accesso ai piani primo e secondo è garantito da una prima scala scalinata esterna e da una successiva scala interna.

Si riporta la suddivisione interna dei vari locali componenti il fabbricato principale:

- Piano terra: ingresso/disimpegno, n.1 cucina, n.1 sala, n.2 camere da letto, n.3 locali ripostiglio con accesso esterno;
- Piano primo: scala interna di collegamento con il piano sottotetto, n.1 cucina, n.3 camere, n.1 bagno (piano ammezzato) e un balconcino prospiciente la strada S.S.81;
- Locale sottotetto: locali allo stato grezzo (non adibiti a civile abitazione).

Le finiture rispecchiano la vetustà ed il carattere economico dell'immobile: pavimentazioni in ceramica, rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato, infissi interni con telaio in legno sprovvisto di taglio termico e con vetro singolo, avvolgibili in pvc e copertine in marmo.

L'impianto elettrico, sottotraccia ma non a norma, presenta un numero appena sufficiente di prese di corrente, interruttori e punti luce; l'impianto di riscaldamento, al piano terra, è costituito da una stufa

a legna mentre al piano al piano primo è presente un camino a legna; si riscontra presenza di impianto di emissione a radiatori ma questi ultimi non sono funzionanti poiché l'impianto di distribuzione, a detta dell'esecutato, è danneggiato e non utilizzabile. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico dotato di piccolo serbatoio di accumulo.

I servizi igienici sono attrezzati con sanitari di scarsa qualità e le acque reflue vengono convogliate in un "pozzo nero".

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

Ambiente economico sociale: *Comune di Civitella del Tronto (TE) – Loc. Villa Passo.*

Collegamenti stradali: *buoni. I cespiti sono siti lungo la "S.S. 81 Aprutina".*

Condizioni climatiche: *tipiche della zona collinare della provincia di Teramo.*

Servizi sociali e commerciali: *presenti nel centro abitato di Civitella del Tronto (TE) sito a circa 6 km.*

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Accessibilità: *buona. Direttamente dalla S.S. 81 Aprutina.*

Funzionalità generale: *Mediocre.*

Esposizione: *su quattro lati.*

Panoramicità: *non di rilievo.*

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dal Sig. ****omissis****(debitore) nato il ****omissis****in ****omissis****e dalla coniuge Sig.ra ****omissis****nata il ****omissis****in ****omissis****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/2005 ad oggi	**omissis** (C.F. **OMISSIS**) per diritto di proprietà pari 1/3; **omissis** (C.F. **OMISSIS**) per diritto di proprietà pari 1/3; - **omissis** (C.F. **OMISSIS**) per diritto di proprietà pari 1/3.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **omissis**	20/07/2005	214211	40408
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	21/07/2005	11863	7027
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	21/07/2005	3413	1T

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.

I cespiti oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati in virtù dei seguenti atti:

- Atto di compravendita trascritto a Teramo il 21/07/2005, Reg. Gen. 11863 – Reg. Part. 7027, N. Rep. 214211/40408 del 20/07/2005, registrato a Giulianova in data 21/07/2005 al n° 3413 serie 1T con il quale i signori ****omissis**** (C.F. ****OMISSIS****), ****omissis****(C.F. ****OMISSIS****), ****omissis****(C.F. ****OMISSIS****), ****omissis****(C.F. ****OMISSIS****), ****omissis****(C.F. ****OMISSIS****), hanno vendevano e trasferivano, tra gli altri, ai signori ****omissis****(C.F. ****OMISSIS****), ****omissis****(C.F. ****OMISSIS****), ****omissis****(C.F. ****OMISSIS****), la piena proprietà sui seguenti beni immobili siti in Civitella del Tronto, frazione Villa Passo, via Nazionale e precisamente:

- porzione di fabbricato costituita da appartamento sviluppatosi in piano primo e secondo della consistenza di cinque virgola cinque (5,5) vani catastali, con annesso fondaco e, di poco staccato dal corpo di fabbrica principale, garage al piano terra, catastalmente distinti nel Comune di Civitella del Tronto (TE) come segue:

- N.C.E.U. foglio 47, particella n° 588, sub.5 (appartamento e porzione soffitta);

- N.C.E.U. foglio 47, particella n° 588, sub.6 (fondaco);

- N.C.E.U. foglio 47, particella n° 985 (garage);

- N.C.T. al foglio 47, particella n° 985, di are 01.05 (ente urbano);

- appartamento sviluppatosi in piano terra e secondo della consistenza di cinque virgola cinque (5,5) vani, con piccola area annessa e pertinenziale, catastalmente distinti nel Comune di Civitella del Tronto (TE) come segue:

- N.C.E.U. foglio 47, particella n° 588, sub.4 (appartamento e porzione soffitta);

- magazzino posto al piano terra, con spazio di terreno annesso e pertinenziale catastalmente distinti nel Comune di Civitella del Tronto (TE) come segue:

- N.C.E.U. foglio 47, particella n° 986 (magazzino);

- N.C.T. al foglio 47, particella n° 986, di ca 15 (ente urbano).

Gli immobili e i terreni sopra citati erano pervenuti alla parte venditrice in forza ai seguenti titoli:

- Particella n°588, sub. 4:

Al Sig. ****omissis**** per atto di compravendita antecedente al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, in data 2 agosto 1966, rep. n° 187/121 registrato a Teramo il 12 agosto 1966 al n° 1350 e successivo atto di divisione in data 30 luglio 1971, rep. n°

1255/648, registrato a Teramo il 16 agosto 1971 al n° 1128.

- Particella n°985:

Al Sig. ****omissis**** per atto di donazione in data 23 dicembre 1997, rep. n° 148716/20101, registrato a Teramo il 12 gennaio 1998 al n° 78 con il quale i coniugi ****omissis**** e ****omissis**** donavano al figlio ****omissis****, ciascuno per la quota 1/2 del diritto di proprietà l'immobile, il bene in oggetto.

- Particella n°588 sub 5-6 e Particella 986:

Al Sig.ri ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** in virtù della denuncia di successione in morte della Sig.ra ****omissis****, trascritta in data 10/04/2006 Reg. Part. 4018, Reg. Gen. 6567 – rep. 55/756 del 09/11/2004 e della denuncia di successione in morte del Sig. ****omissis****, trascritta in data 06/03/2000 al Reg. Part. 1917, Reg. Gen. 2868 – rep. 31/458 del 22/10/1998.

NOTE:

Dalla consultazione delle formalità e delle relative note, effettuate dagli scriventi a seguito di accesso atti presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo, è stato rilevato che il creditore precedente ha provveduto a trascrivere le accettazioni tacite di eredità dei precedenti proprietari nascenti da atto di vendita autenticato nelle firme dal Notaio ****omissis**** in data 20/07/2005 ai nn. 11863/7027, in data successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare, ed in particolare:

- In data 06/12/2023 il creditore precedente ha effettuato la trascrizione di tacita accettazione di eredità in morte della Sig.ra ****omissis****, deceduta in data 10/03/2004 da parte dei figli, nascente da atto di vendita autenticato nelle firme dal Notaio ****omissis**** in data 20/07/2005 ai nn. 11863/7027.

- In data 06/12/2023 il creditore precedente ha effettuato la trascrizione di tacita accettazione di eredità in morte del Sig. ****omissis****, deceduto in data 09/05/1998 da parte dei figli ed in rappresentazione della madre ****omissis**** (C.F. ****OMISSIS****), nascente da atto di vendita autenticato nelle firme dal Notaio ****omissis**** in data 20/07/2005 ai nn. 11863/7027.

Tale circostanza, a detta degli scriventi, non comporta problematiche legate alla continuità delle provenienze poiché la trascrizione dell'atto di acquisto mortis causa non è un presupposto processuale che deve esistere nel momento di avvio dell'azione esecutiva, potendo anche sopravvenire, purché prima della vendita coattiva.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/02/2024 e 07/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli riportate in ordine cronologico decrescente.

• Atto per causa di morte – Accettazione tacita eredità;

Trascritto a Teramo il 06/12/2023;

Reg. Gen. 19474 – Reg. Part. 14226;

Numero Repertorio 214211 del 20/07/2005;

Notaio: ****omissis****.

Unità negoziale n.1:

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano 1-2, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 588, sub. 5;

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 986;

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 984;

Unità negoziale n.2:

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 588, sub. 6;

A favore di:

- ****OMISSIS**** (C.F. ****OMISSIS****), per la quota 2/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

- ****OMISSIS****(C.F. ****OMISSIS****), per la quota 2/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

- ****OMISSIS****(C.F. ****OMISSIS****), per la quota 2/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

- ****OMISSIS****(C.F. ****OMISSIS****), per la quota 2/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

- ****OMISSIS****(C.F. ****OMISSIS****), per la quota 2/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

Contro:

- ****OMISSIS****(C.F. ****OMISSIS****), per la quota 2/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

Note: trascrizione di tacita accettazione di eredità in morte della Sig.ra ****omissis****, deceduta in data 10/03/2004 da parte dei figli, nascente da atto di vendita autenticato nelle firme dal Notaio ****omissis**** in data 20/07/2005 ai nn. 11863/7027.

• **Atto per causa di morte – Accettazione tacita eredità;**

Trascritto a Teramo il 06/12/2023;

Reg. Gen. 19473 – Reg. Part. 14225;

Numero Repertorio 214211 del 20/07/2005;

Notaio: ****omissis****.

Unità negoziale n.1:

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano 1-2, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.la 588, sub. 5;

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.la 986;

- terreno sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.T. di detto Comune al foglio 47, p.la 984;

Unità negoziale n.2:

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.la 588, sub. 6;

A favore di:

- ****OMISSIS**** (C.F. ****OMISSIS****), per la quota 5/10 (del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 5/20 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

- ****OMISSIS****(C.F. ****OMISSIS****), per la quota 5/10 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 5/20 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

- ****OMISSIS****(C.F. ****OMISSIS****), per la quota 5/10 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 5/20 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

- ****OMISSIS****(C.F. ****OMISSIS****), per la quota 5/10 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 5/20 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

- ****OMISSIS****(C.F. ****OMISSIS****), per la quota 5/10 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 5/20 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

Contro:

- ****OMISSIS**** (C.F. ****OMISSIS****), per la quota 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

Note: trascrizione di tacita accettazione di eredità in morte del Sig. ****omissis****, deceduto in data 09/05/1998 da parte dei figli ed in rappresentazione della madre ****omissis****(C.F. ****OMISSIS****), nascente da atto di vendita autenticato nelle firme dal Notaio ****omissis**** in data 20/07/2005 ai nn. 11863/7027.

• **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili;**

Trascritto a Teramo il 05/12/2023;

Reg. gen. 19399 – Reg. Part. 14160;

A favore di:

****OMISSIS**** - (C.F. ****omissis****) con sede legale in ****omissis****via ****omissis****;

Contro:

- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3,

- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3;

- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****),per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3.

• **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili;**

Trascritto a Teramo il 16/07/2010;

Reg. gen. 12144 – Reg. Part. 6887;

Numero Repertorio 766 del 10/06/2010;

A favore di:

OMISSIS con sede legale in **omissis**;

Contro:

- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3,
- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3;
- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3.

• **Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione;**

Trascritto il 10/04/2006;

Reg. gen. 6567 – Reg. Part. 4018;

Numero Repertorio 55/756 del 09/11/2004;

Unità negoziale n.1:

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.la 984;
- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano 1-2, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.la 588, sub. 5;
- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.la 986;

Unità negoziale n.2:

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.la 588, sub. 6;

A favore di:

- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota 2/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;
- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota 2/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;
- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota 2/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;
- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota 2/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;
- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota 2/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/15 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

Contro:

- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota 2/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2.

• **Atto tra vivi – Compravendita;**

Rogante: Notaio ****omissis****;

Trascritto a Teramo il 21/07/2005;

Reg. Gen. 11863 – Reg. Part. 7027;

Numero Repertorio 214211/40408 del 20/07/2005;

Unità negoziale n.1:

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 588, sub. 6;

Unità negoziale n.2:

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 986;

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano 1-2, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 588, sub. 5;

- terreno sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.T. di detto Comune al foglio 47, p.lla 984;

Unità negoziale n.3:

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE), censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 985;

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE), censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 588, sub. 4;

- terreno sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.T. di detto Comune al foglio 47, p.lla 987;

- Terreno sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.T. di detto Comune al foglio 47, p.lla 985;

A favore di:

- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3,

- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3;

- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3;

Contro:

- ****OMISSIS****(C.F. ****OMISSIS****), per la quota 6/10 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1, per la quota di 1/5 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.3;

- ****OMISSIS****(C.F. ****OMISSIS****), per la quota 1/10 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/5 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

- ****OMISSIS****(C.F. ****OMISSIS****), per la quota 1/10 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/5 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

- ****OMISSIS****(C.F. ****OMISSIS****), per la quota 1/10 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/5 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

- ****OMISSIS**** (C.F. ****OMISSIS****), per la quota 1/10 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/5 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2.

• **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario;**

Rogante: Notaio ****omissis****;

Iscritta a Teramo il 21/07/2005;

Reg. gen. 11864 – Reg. Part. 2440;

Numero Repertorio 214212/40409 del 20/07/2005;

Capitale € 150.000,00

Tasso interesse annuo 3.9%

Spese € 150.000,00

Totale € 300.000,00

Unità negoziale n.1:

- Terreno sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.T. di detto Comune al foglio 47, p.lla 985;
- Terreno sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.T. di detto Comune al foglio 47, p.lla 986.
- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano 1-2, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 588, sub. 5;
- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 588, sub. 6;
- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 985;
- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T-2, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 588, sub. 4;
- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 986;

A favore di:

****OMISSIS**** (C.F. ****omissis****) con sede legale in ****omissis****;

Contro:

- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3;
- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3;
- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3;

• **Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione;**

Trascritto il 06/03/2000;

Reg. Gen. 2868 – Reg. Part. 1917;

Numero Repertorio 31/458 del 22/10/1998;

Unità negoziale n.1:

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 984;
- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano 1-2, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 588, sub. 5;
- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 986;

Unità negoziale n.2:

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 588, sub. 6;

A favore di:

- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota 5/30 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 5/60 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota 2/30 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 2/60 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota 2/30 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 2/60 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota 2/30 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 2/60 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota 2/30 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 2/60 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2;

- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota 2/30 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1 e per la quota di 2/60 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.2.

Contro:

- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale 1.

• Atto per causa di morte – Accettazione tacita eredità

Atto relativo alla sola Particella n°985

Trascritto a Teramo il 09/01/1998;

Reg. Gen. 273 – Reg. Part. 191;

Numero Repertorio 148716 del 23/12/1997;

Notaio: **omissis**.

Unità negoziale n.1:

- terreno sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.T. di detto Comune al foglio 47, p.lla 987;

- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE), censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 985;

A favore di:

- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1;

Contro:

- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1;

- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), per la quota 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1.

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito la destinazione urbanistica delle particelle oggetto di pignoramento, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto:

- ZONA: Art.28.b - Art. 28 N.T.A. PRG - Piano Regolatore Generale - 100,0%;
- Insediamenti di recente formazione - Aree residenziali di completamento (estensivo).

Principali parametri urbanistici:

- n° dei piani: tre (3) fuori terra più piano interrato o seminterrato;
- indice di utilizzazione fondiaria U_f ;
- completamento semintensivo(a) "B1" $U_f = 0.70 \text{ m}^2 / \text{m}^2$;
- completamento estensivo(b) "B2" $U_f = 0.33 \text{ m}^2 / \text{m}^2$;
- altezza massima $H_{\text{max}} = 12.00 \text{ ml}$;
- distanza dai confini 5.00 ml ;
- distanza dalle strade ci si attiene a quanto disposto dal nuovo Codice Stradale di cui al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 come modificato con D.P.R. 26.04.1993 n° 147, salvo allineamenti prevalenti preesistenti;
- distanza dai fabbricati 10.00 ml ;
- pendenza copertura 40% max.

Non si riscontra presenza di vincoli paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato principale è stato realizzato epoca antecedente al 1967.

Dall'accesso atti effettuato dagli scriventi presso il S.U.E. del Comune di Civitella del Tronto (TE) è stato accertato che sono stati rilasciati successivamente a tale data i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n°577 del 17/10/1997;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n°578 del 17/10/1997.

La prima concessione riguardava la regolarizzazione relativa alla realizzazione di un piccolo bagno mentre la seconda era inerente alla legittimazione dei due annessi (garage e magazzino).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Gli attestati di prestazione energetica sono stati redatti dai sottoscritti:

CLASSE ENERGETICA IMMOBILE PIANO TERRA (Sub.4): F

CLASSE ENERGETICA IMMOBILE PIANO PRIMO (Sub.5): G

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e gli ultimi titoli edilizi assentiti vengono evidenziate le seguenti difformità:

- a) differente posizionamento e numero delle bucatore al piano terra;*
- b) realizzazione di un piccolo locale sottoscala al piano terra sul lato sud;*
- c) presenza di un piccolo locale ripostiglio sul lato sud del fabbricato;*
- d) presenza di una tettoia a protezione della scala di accesso al piano primo;*
- e) differente suddivisione interna del locale sottotetto;*
- f) differente suddivisione planimetrica e dei prospetti dei locali annessi al fabbricato principale.*

Delle opere non conformi sopra descritte si terrà opportunamente conto nella fase di definizione del prezzo di vendita poiché l'eventuale accertamento di conformità o demolizione/ricostruzione saranno interamente a carico del futuro aggiudicatario.

Per le opere realizzate senza previa acquisizione delle autorizzazioni richieste a norma di legge il futuro aggiudicatario dovrà provvedere a quanto segue:

- la difformità riscontrate necessitano di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 d.P.R. n.380/2001; il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura del doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro;
- dovrà procedersi al ripristino dello stato dei luoghi relativamente alle opere di cui alle lettere b) ed e).

I costi relativi alla regolarizzazione delle opere difformi ed in contrasto con gli ultimi titoli edilizi assentiti resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che il rilascio dei permessi in sanatoria di cui ai punti precedenti saranno subordinati al principio della doppia conformità che prevede il rispetto sia della normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali poiché non esiste costituzione in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Per la determinazione del valore di mercato del lotto in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo mono parametrico, 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: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le caratteristiche ai fini energetici e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo ottimo delle porzioni, nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari *OMI* (Osservatorio Mercato Immobiliare),

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali, allo stato manutentivo e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

La valutazione della superficie commerciale dei cespiti oggetto di procedura verrà effettuata moltiplicando la superficie lorda per il "coefficiente di equivalenza C_E ", definendo quindi la superficie ragguagliata in funzione della destinazione d'uso. Per la definizione del coefficiente C_E un utile riferimento è fornito dalla norma UNI 10750, non più vigente poiché sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 salvo che per la parte relativa alla determinazione dei coefficienti da adottare per il

calcolo delle superfici degli immobili. Pertanto, il criterio di computo della "superficie commerciale" riconosciuto resta quello fissato dalla norma UNI 10750.

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.

La determinazione del valore e/o prezzo di mercato tiene conto della regolarità edilizia, urbanistica e catastale degli immobili attraverso la definizione di un opportuno deprezzamento. Tale procedimento si applica poiché le opere difformi rispetto agli ultimi titoli edilizi assentiti dovranno essere sanate o ripristinate a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Il valore e/o prezzo di mercato verrà determinato secondo la seguente formula:

$$V_{M-FINALE} = V_M - D$$

$V_{M-FINALE}$: Valore di mercato finale cespiti;

V_M : Valore di mercato cespiti non deprezzato;

D : Deprezzamento derivante dallo stato di conservazione dei cespiti, dalla valutazione delle spese necessarie per eventuali regolarizzazioni edilizie-urbanistiche e per la tipologia di vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 c.c.).

Gli scriventi hanno ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato da cielo a terra composto da n.2 piani fuori terra oltre locale sottotetto con annessi locale fondaco/pollaio, garage al piano terra e relative corti esterne.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 588, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 47, Part. 588, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 47, Part. 588, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 47, Part. 985, Categoria C6 - Fg. 47, Part. 986, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 985, Qualità ENTE URBANO - Fg. 47, Part. 986.

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

Valore di stima del bene: € 97.706,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato da cielo a terra composto da n.2 piani fuori terra oltre locale sottotetto con annessi locale fondaco/pollaio, garage al piano terra e relative corti esterne. (Coord. Geografiche: 42.778642, 13.654152)	279,16 mq	350,00 €/mq	€ 97.706,00	100,00%	€ 97.706,00
				Valore di stima:	€ 97.706,00

Valore di stima: € 97.706,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
<i>Stato d'uso e di manutenzione</i>	30,00	%
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	6000,00	€
<i>Rischio assunto per mancata garanzia</i>	5,00	%

Valore finale di stima (arrotondato per difetto): € 57.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito di ispezioni ipotecarie effettuate dagli scriventi, è stato rilevato che tra le formalità gravanti su tutti gli immobili oggetto di procedura è presente un precedente verbale di pignoramento del 10/06/2010 trascritto in data 16/07/2010 Reg. Gen. 12144, Reg. Part. 6887; a seguito di trascrizione di tale formalità è stata avviata una Procedura Esecutiva Immobiliare N. R.G.E. 198/2010.

In data 25/05/2020 tale procedura è stata dichiarata estinta.

Si rende necessaria la cancellazione della trascrizione del pignoramento del 16/07/2010 Reg. Gen. 12144, Reg. Part. 6887.

Assolto il proprio mandato, i sottoscritti Esperti ex art. 568 c.p.c. depositano la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roseto degli Abruzzi, li 26/03/2024

Gli Esperti ex art. 568 c.p.c.

Ing. Marcelli Stefano & Ing. Alessia Di Cesare

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato da cielo a terra composto da n.2 piani fuori terra oltre locale sottotetto con annessi locale fondaco/pollaio, garage al piano terra e relative corti esterne.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 588, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 47, Part. 588, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 47, Part. 588, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 47, Part. 985, Categoria C6 - Fg. 47, Part. 986, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 985, Qualità ENTE URBANO - Fg. 47, Part. 986, Qualità ENTE URBANO.

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

Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito la destinazione urbanistica delle particelle oggetto di pignoramento, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto: Destinazione urbanistica: - ZONA: Art.28.b - Art. 28 N.T.A. PRG - Piano Regolatore Generale - 100,0%; - Insediamenti di recente formazione - Aree residenziali di completamento (estensivo). Principali parametri urbanistici: - n° dei piani: tre (3) fuori terra più piano interrato o seminterrato; - indice di utilizzazione fondiaria U_f ; - completamento semintensivo(a) "B1" $U_f = 0.70 \text{ m}^2 / \text{m}^2$; - completamento estensivo(b) "B2" $U_f = 0.33 \text{ m}^2 / \text{m}^2$; - altezza massima $H_{\text{max}} = 12.00 \text{ ml}$; - distanza dai confini 5.00 ml ; - distanza dalle strade ci si attiene a quanto disposto dal nuovo Codice Stradale di cui al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 come modificato con D.P.R. 26.04.1993 n° 147, salvo allineamenti prevalenti preesistenti; - distanza dai fabbricati 10.00 ml ; - pendenza copertura 40% max. Non si riscontra presenza di vincoli paesaggistici.

Prezzo base d'asta: € 57.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.500,00

Bene N° 1 - Fabbricato da cielo a terra composto da n.2 piani fuori terra oltre locale sottotetto con annessi locale fondaco/pollaio, garage al piano terra e relative corti esterne			
Ubicazione:	Civitella del Tronto (TE) - Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81, n.24, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 588, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 47, Part. 588, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 47, Part. 588, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 47, Part. 985, Categoria C6 - Fg. 47, Part. 986, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 985, Qualità ENTE URBANO - Fg. 47, Part. 986, Qualità ENTE URBANO	Superficie	279,16 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato di conservazione dell'immobile principale è mediocre; a detta degli scriventi si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria volti a garantire il ripristino delle idonee condizioni di abitabilità dei locali, la sicurezza statica (con particolare riferimento alla copertura in legno e ai solai di interpiano), e l'efficienza degli impianti tecnologici.</p> <p>Sono annessi al fabbricato principale un corpo di fabbrica adibito a garage (attualmente destinato a legnaia) e un ripostiglio realizzati con struttura portante in blocchi di calcestruzzo (Foglio 47, Part. n.985). I locali si presentano allo stato grezzo; dal sopralluogo effettuato in data 02/03/2024 è inoltre emerso che la copertura, originariamente costituita interamente da lastre di eternit, risulta danneggiata e parzialmente riparata con onduline in acciaio; tale intervento, non realizzato a regola d'arte, ha comportato la sconnessione delle pareti perimetrali, in particolare della parete nord, sulla quale si è innescato un evidente meccanismo di ribaltamento fuori piano. Il secondo corpo di fabbrica, anch'esso realizzato in muratura portante, annesso al fabbricato principale è adibito prevalentemente a magazzino e per una piccola porzione a pollaio. Del particolare stato di conservazione dei cespiti si terrà conto in fase di determinazione dell'attuale prezzo di mercato. Il tutto come dettagliatamente riportato negli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla presente relazione.</p>		
Descrizione:	Fabbricato da cielo a terra composto da n.2 piani fuori terra oltre locale sottotetto con annessi locale fondaco/pollaio, garage al piano terra e relative corti esterne.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dal Sig. **omissis** (debitore) nato il **omissis** in **omissis** e dalla coniuge Sig.ra **omissis** nata il **omissis** in **omissis**.		

ELENCO ALLEGATI

- ✓ *ALLEGATO N.1 - PROVENIENZE E ATTI NOTARILI;*
- ✓ *ALLEGATO N.2 – ISPEZIONI IPOTECARIE;*
- ✓ *ALLEGATO N.3 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE;*
- ✓ *ALLEGATO N.4 – CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO CIVILE ESECUTATI;*
- ✓ *ALLEGATO N.5 – ELABORATI GRAFICI;*
- ✓ *ALLEGATO N.6 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA;*
- ✓ *ALLEGATO N.7 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA A.P.E. (SUB.4 e SUB.5);*
- ✓ *ALLEGATO N.8 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*
- ✓ *ALLEGATO N.9 – ELABORATO PERITALE (privacy);*
- ✓ *ALLEGATO N.10 – ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI.*

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO DA CIELO A TERRA COMPOSTO DA N.2 PIANI FUORI TERRA OLTRE LOCALE SOTTOTETTO CON ANNESSI LOCALE FONDACO/POLLAIO, GARAGE AL PIANO TERRA E RELATIVE CORTI ESTERNE

• **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili;**

Trascritto a Teramo il 05/12/2023;

Reg. gen. 19399 – Reg. Part. 14160;

A favore di:

****OMISSIS**** - (C.F. ****omissis****) con sede legale in ****omissis**** via ****omissis****;

Contro:

- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3,

- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3;

- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3.

Formalità a carico della procedura.

• **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili;**

Trascritto a Teramo il 16/07/2010;

Reg. gen. 12144 – Reg. Part. 6887;

Numero Repertorio 766 del 10/06/2010;

A favore di:

****OMISSIS**** con sede legale in ****omissis****;

Contro:

- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3,

- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3;

- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3.

Formalità a carico della procedura.

• **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario;**

Rogante: Notaio ****omissis****;

Iscritta a Teramo il 21/07/2005;

Reg. gen. 11864 – Reg. Part. 2440;

Numero Repertorio 214212/40409 del 20/07/2005;

Capitale € 150.000,00

Tasso interesse annuo 3.9%

Spese € 150.000,00

Totale € 300.000,00

Unità negoziale n.1:

- Terreno sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.T. di detto Comune al foglio 47, p.lla 985;
- Terreno sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.T. di detto Comune al foglio 47, p.lla 986.
- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano 1-2, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 588, sub. 5;
- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 588, sub. 6;
- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 985;
- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T-2, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 588, sub. 4;
- immobile sito in Via Controvenere di Villa Passo S.S. 81 n.24 nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - piano T, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, p.lla 986;

A favore di:

****OMISSIS**** (C.F. ****omissis****) con sede legale in ****omissis****;

Contro:

- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3,
- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3;
- ****OMISSIS****- (C.F. ****OMISSIS****), per la quota del diritto di proprietà pari a 1/3;