
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Calabrese Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 598/2012 del R.G.E.

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salino 33.....	4
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salino 33.....	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13

Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 598/2012 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 100.800,00	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 74.000,00	22

INCARICO

All'udienza del 26/06/2017, il sottoscritto Ing. Calabrese Francesco, con studio in Via Santi Sette Fratelli - 64021 - Giulianova (TE), email f.calabrese@proger.it, PEC francesco.calabrese@ingte.it, Tel. 085 4441230 - 347 6183396, Fax 085 4441230, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salino 33
- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salino 33

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA FONDOVALLE SALINO 33

Lotto 1: quote di diritti pari all'intera proprietà di un appartamento al piano primo, e di una rimessa al piano terra; il tutto con relative pertinenze e annessi, ubicati in Fondovalle Salino n.33, Comune di Tortoreto. L'appartamento è ubicato al piano primo, riportato al N.C.E.U. del comune di Tortoreto al foglio 31 alla particella 472 sub 4, cat. A/2, cl. 2[^], consistenza 5,5 Vani, sup. catastale 100 m2, R.C. € 383,47; la rimessa è ubicata al piano terra, riportata al N.C.E.U. del comune di Tortoreto al foglio 31 alla particella 472 sub 2, cat. C/6, cl. U, consistenza 90 m2, sup. catastale 112 m2, R.C. € 144,09;

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA FONDOVALLE SALINO 33

Lotto 2: quote di diritti pari di nuda proprietà per ½ e di proprietà per il restante ½ di piena proprietà di un appartamento al piano primo e al piano terra, di una rimessa, di terreno; il tutto con relative pertinenze e annessi, ubicati in Fondovalle Salino n.33, Comune di Tortoreto. L'appartamento è ubicato su due livelli, al piano primo è adibito ad abitazione e al piano terra parte a rimessa, è riportato al N.C.E.U. del comune di Tortoreto al foglio 31 alla particella 472 sub 3, cat. A/2, cl. 2[^], consistenza 7 Vani, sup. catastale 143 m2, R.C. € 488,05; la rimessa è ubicata al piano terra, adibita a pollaio, riportata al N.C.E.U. del comune di Tortoreto al foglio 31 alla particella 471, cat. C/6, cl. U, consistenza 22 m2, sup. catastale 33 m2, R.C. € 35,22; il terreno è riportato al N.C.T. del comune di Tortoreto in particolare distinto al foglio 31 alla particella 177, qualità seminativo arbor, cl. 1, Superficie ha 00.00.30, R.D. € 0,29, R.A. € 0,19.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salino 33

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

CONFINI

La proprietà oggetto della procedura confina con i seguenti:

Nord: Strada Provinciale Fondo Valle Salinello

Ovest: Strada Privata

Est Sud: Foglio 31 Particella 576

Proprietà **** Omissis **** Con Sede in Tortoreto

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	90,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	0,00 m	
Abitazione	100,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				190,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni oggetto di stima sono costituiti da un fabbricato di civile abitazione ubicato in via Fondovalle Salino a Tortoreto in provincia di Teramo.

I beni consistono in parte di un fabbricato su due livelli con la relativa corte pertinenziale e terreno, facente parte della procedura, che completa le aree annesse.

Al piano terra si trovala vecchia stalla adibita a rimessa e un box; all'esterno un locale per i servizi igienici.

Al piano primo troviamo l' appartamento composto da:

-Ingresso, zona pranzo, soggiorno, cucinino, due camere, bagno e ripostiglio.

Su tutto il perimetro è presente la corte pertinenziale.

All'esterno il fabbricato si presenta in buone condizioni generali; il fabbricato è stato ristrutturato una decina di anni fa.

La struttura apparentemente presenta uno stato di manutenzione ottimo.

L'appartamento all'interno si presenta in ottimo stato di manutenzione ordinaria.

Il livello delle finiture è buono. Le porte in legno sono del tipo tamburato con finitura in impiallacciato noce. Anche i battiscopa sono in legno con medesima finitura. Il pavimento è costituito da varie tipologie, gres, marmi, graniglia di marmo.

L'interno tinteggiato con pittura bianca; la parte di angolo cottura è rivestita con piastrelle.

Il bagni è anch'esso rivestito con piastrelle e presenta un buono stato di manutenzione generale.

L'impianto elettrico così come quello termo fluidico si presentano in uno stato buono.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	472	2	2	C6	U	90	112	144,09		
	31	472	4	2	A2	2	5,5 Vani	100	383,47		

Corrispondenza catastale

- Immobili siti nel Comune di TORTORETO (L307) Provincia di Teramo – Catasto dei Fabbricati

- Intestazione degli Immobili

N. DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** **** Omissis **** (2) Nuda proprietà per 50/100

2 **** Omissis **** **** Omissis **** (1) Proprietà per 50/100

3 **** Omissis **** **** Omissis **** (8) Usufrutto per 50/100

Le planimetrie catastali corrispondo allo stato di fatto

Esiste corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 è completa

PATTI

Nessun patto particolare al fine del trasferimento sanciti negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

l'immobile attualmente è in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale ma ha parti comuni con le altre unità abitative (lotto 2)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I.1 Estrinseche

1) Ambiente economico e sociale: buoni. Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati in contrada salino, non lontano dal centro di Tortoreto lido e Giulianova.

2) Collegamenti Stradali: ottimi. Il fabbricato è ubicato sulla Fondovalle del Salinello.

3) Condizioni climatiche: tipiche della zona di costa abruzzese.

4) Servizi sociali e commerciali: discreti. La zona è relativamente urbanizzata, con i relativi servizi sociali e comunali, servita da alimentari, negozi, bar e scuole nelle vicinanze.

I.2 Intrinseche

1) Accessibilità: Ottima. L'area è accessibile sia da autoveicoli che da pedoni

2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi e buona a livello planimetrico.

3) Funzionalità degli impianti: buoni. Gli impianti elettrici e termo fluidici sono in un buono stato funzionale. Mancano dei certificati di conformità.

4) Grado di finitura: buona. Pavimenti e rivestimenti in ceramica sono di qualità buoni, infissi interni ordinari, infissi esterni ordinari; per i servizi gli impianti sanitari e rubinetteria ordinari, corpi scaldanti in ghisa di ottima qualità.

5) Stato di manutenzione: buono.

6) Salubrità: buona circolazione d'aria all'interno del negozio ordinaria.

7) Esposizione e panoramicità: discreta. La casa è posizionata nel fondovalle della frazione nei pressi del ponte autostradale.

8) Situazione edilizia: da Regolare, manca il Certificato di Agibilità

9) Situazione urbanistica: l'area ricade in zona B sottozona B3.

10) Disponibilità: l'immobile attualmente è occupato dall'esecutato, con moglie e due figli minori. Parte dell'abitazione inoltre è occupata dall'usufruttuaria dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni non sono soggetti a contratti di locazione, sono attualmente occupati dagli esecutati, di cui uno con la propria famiglia, moglie e due figli minori. Non sono soggetti inoltre a rate condominiali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** e **** Omissis **** sono i proprietari degli immobili oggetto della procedura in virtù del seguente titolo:

-ATTO NOTARILE PUBBLICO del 30/08/1989 Pubblico Ufficiale **** Omissis **** repertorio nr. 145450 Reg. Part. 6382 Reg. Gen. 9075 Trascritto il 05/09/1989 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Mediante il seguente la proprietà passava dal sig. **** Omissis **** a **** Omissis **** per diritti di 1/1 della nuda proprietà e ai sig. **** Omissis **** e **** Omissis **** per 1/2 ciascuno di diritti di usufrutto.

In seguito al decesso del **** Omissis **** si ha la situazione attuale di diritti sull'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 11/02/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

La stima orientativa per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni è riportata di seguito (Esclusi diritti):

1)Ipoteca Volontaria n. di registro generale 5286, n. registro particolare 811

(Esclusi diritti notarili)35,00 =35,00 euro

2)Ipoteca giudiziale n. di registro generale 5566, n. registro particolare 652

15.752,66 x 0.5% + 30.000,00 x 2% + 59,00+ 35,00 =772,76 euro

3)Pignoramento nr. di registro generale 2427, nr. registro particolare 1889294,00 euro

4)Pignoramento nr. di registro generale 15666, nr. registro particolare 11577294,00 euro

5)Pignoramento nr. di registro generale 7419, nr. registro particolare 5488294,00 euro

Totale1.689,76 euro

E.1 Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 21/03/2003, nr di repertorio 111939 Pubblico Ufficiale **** Omissis ****, iscritta a Teramo il 02/04/2003, n. di registro generale 5886, n. registro particolare 811 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** e **** Omissis **** per un importo totale di 75.000,00 euro a garanzia di 50.000,00 euro;

- Ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo, Sezione distaccata di Atri repertorio 46/12 del 16/02/2012, iscritta a Teramo il 13/04/2012, n. di registro generale 5566, n. registro particolare 652 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** per un importo totale di 30.000,00 euro a garanzia di 15.752,66 euro;

E.2 Trascrizioni

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Giulianova n. repertorio 598/2012 del 04/12/2012, trascritto a Teramo il 19/02/2013, n. di registro generale 2427, n. registro particolare1889 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Teramo n. repertorio 3096/2013 del 28/11/2013, trascritto a Teramo il 23/12/2013, n. di registro generale 15666, n. registro particolare 11577 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Teramo n. repertorio 2126/2015 del 25/05/2015, trascritto a Teramo il 09/06/2015, n. di registro generale 7419, n. registro particolare 5488 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG generale del Comune di Tortoreto l'area su cui è costruito il fabbricato in cui sono situati i beni oggetto di stima (foglio 31 particelle 177. 471, 472 sub 2 ,3 e 4) ricadono in zona residenziale di completamento e ristrutturazione B3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il Ctu ha condotto, mediante un'ispezione all'archivio dell'ufficio tecnico di Tortoreto, un controllo degli atti amministrativi riguardanti le concessioni edilizie e i certificati urbanistici inerenti il fabbricato oggetto della procedura. (Come riportato negli Allegati, nella sezione Concessioni - Attività Edilizia - Urbanistica). Il fabbricato ubicato in via Fondovalle Salino è stato ristrutturato con i seguenti titoli abitativi edilizi:

-Fabbricato Originario di epoca non definita, probabilmente di costruzione antecedente il 01 settembre 1967;

-Domanda n.23/92 "Asseverazione di opere edilizie interne" per la costruzione di opere interne per costruzioni;

-Denuncia di Inizio attività nr .51/2000 per lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

-Concessione edilizia n. 102/02 per "Lavori di Ristrutturazione".

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità. Non è presente il certificato energetico. Non sono presenti i certificati di conformità degli impianti.

La situazione edilizia è da regolarizzare.

Il fabbricato è regolarmente accatastato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I beni non sono soggetti a rate condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salino 33

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

CONFINI

La proprietà oggetto della procedura confina con i seguenti:

Nord: Strada Provinciale Fondo Valle Salinello

Ovest: Strada Privata

Est Sud: Foglio 31 Particella 576

Proprietà **** Omissis **** Con Sede in Tortoreto

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	22,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	0,00 m	
Abitazione	143,00 mq	143,00 mq	1,00	143,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	30,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				195,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni oggetto di stima sono costituiti da un fabbricato di civile abitazione ubicato in via Fondovalle Salino a Tortoreto in provincia di Teramo.

I beni consistono in un fabbricato due livelli con la relativa corte pertinenziale e terreno, facente parte della procedura, che completa le aree annesse.

Al piano terra si trovano i locali di sgombero, un locale rimessa attrezzi adibito ad officina, , una cantina.

Al piano primo troviamo l' appartamento composto da:

-Ingresso, due camere, cucina e bagno

Su tutto il perimetro è presente la corte pertinenziale.

All'esterno il fabbricato si presenta in buone condizioni generali; il fabbricato è stato ristrutturato una decina di anni fa.

La struttura apparentemente presenta uno stato di manutenzione ottimo.

L'appartamento all'interno si presenta in buono stato di manutenzione ordinaria.

Il livello delle finiture è buono. Le porte in legno sono del tipo tamburato con finitura in impiallacciato noce. Anche i battiscopa sono in legno con medesima finitura. Il pavimento è costituito da varie tipologie, gres, marmi, graniglia di marmo.

L'interno tinteggiato con pittura bianca; la parte di angolo cottura è rivestita con piastrelle.

Il bagno è anch'esso rivestito con piastrelle e presenta un buono stato di manutenzione generale.

L'impianto elettrico così come quello termo fluidico si presentano in uno stato buono.

Completa il lotto la rimessa adibita a Pollaio e una striscia di terra limitrofa la proprietà posta ad Est.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	471		2	C6	U	22	23	35,22		
	31	472	3	2	A2	2	7 Vani	143	188,05		

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	
31	177				Seminativo arborato	1	00 00 30	0,29	0,19		

Corrispondenza catastale

- Immobili siti nel Comune di TORTORETO (L307) Provincia di Teramo – Catasto dei Fabbricati e dei terreni

- Intestazione degli Immobili

N. DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 **** Omissis **** **** Omissis **** (2) Nuda proprietà per 50/100

2 **** Omissis **** **** Omissis **** (1) Proprietà per 50/100

3 **** Omissis **** **** Omissis **** (8) Usufrutto per 50/100

Le planimetrie catastali corrispondo allo stato di fatto

Esiste corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale.

Le planimetrie catastali corrispondo allo stato di fatto

Esiste corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 è completa

PATTI

Nessun patto particolare al fine del trasferimento sanciti negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

l'immobile attualmente è in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale ma ha parti comuni con le altre unità abitative (lotto 1)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I.1 Estrinseche

1) Ambiente economico e sociale: buoni. Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati in contrada salino, non lontano dal centro di Tortoreto lido e Giulianova.

2) Collegamenti Stradali: ottimi. Il fabbricato è ubicato sulla Fondovalle del Salinello.

3) Condizioni climatiche: tipiche della zona di costa abruzzese.

4) Servizi sociali e commerciali: discreti. La zona è relativamente urbanizzata, con i relativi servizi sociali e comunali, servita da alimentari, negozi, bar e scuole nelle vicinanze.

1.2 Intrinseche

1) Accessibilità: Ottima. L'area è accessibile sia da autoveicoli che da pedoni

2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi e buona a livello planimetrico.

3) Funzionalità degli impianti: buoni. Gli impianti elettrici e termo fluidici sono un buono stato funzionale. Mancano dei certificati di conformità.

4) Grado di finitura: buona. Pavimenti e rivestimenti in ceramica sono di qualità buoni, infissi interni ordinari, infissi esterni ordinari; per i servizi gli impianti sanitari e rubinetteria ordinari, corpi scaldanti in ghisa di ottima qualità.

5) Stato di manutenzione: buono.

6) Salubrità: buona circolazione d'aria all'interno del negozio ordinaria.

7) Esposizione e panoramicità: discreta. La casa è posizionata nel fondovalle della frazione nei pressi del ponte autostradale.

8) Situazione edilizia: da Regolare, manca il Certificato di Agibilità

9) Situazione urbanistica: l'area ricade in zona B sottozona B3.

10) Disponibilità: l'immobile attualmente è occupato dall'esecutato, con moglie e due figli minori. Parte dell'abitazione inoltre è occupata dall'usufruttuaria dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni non sono soggetti a contratti di locazione, sono attualmente occupati dalla madre dell'esecutato usufruttuaria ma non eseguita, dall'esecutato con la propria famiglia, moglie e due figli minori. Non sono soggetti inoltre a rate condominiali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** e **** Omissis **** sono i proprietari degli immobili oggetto della procedura in virtù del seguente titolo:

-ATTO NOTARILE PUBBLICO del 30/08/1989 Pubblico Ufficiale **** Omissis **** repertorio nr. 145450 Reg. Part. 6382 Reg. Gen. 9075 Trascritto il 05/09/1989 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Mediante il seguente la proprietà passava dal sig. **** Omissis **** a **** Omissis **** per diritti di 1/1 della nuda proprietà e ai sig. **** Omissis **** e **** Omissis **** per ½ ciascuno di diritti di usufrutto.

In seguito al decesso del Sig. **** Omissis **** si ha la situazione attuale di diritti sull'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 11/02/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

La stima orientativa per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni è riportata di seguito (Esclusi diritti):

1)Ipoteca Volontaria n. di registro generale 5286, n. registro particolare 811

(Esclusi diritti notarili) 35,00 = 35,00 euro

2)Ipoteca giudiziale n. di registro generale 5566, n. registro particolare 652

15.752,66 x 0.5% + 30.000,00 x 2% + 59,00 + 35,00 = 772,76 euro

3)Pignoramento nr. di registro generale 2427, nr. registro particolare 1889 294,00 euro

4)Pignoramento nr. di registro generale 15666, nr. registro particolare 11577 294,00 euro

5)Pignoramento nr. di registro generale 7419, nr. registro particolare 5488 294,00 euro

Totale 1.689,76 euro

E.1 Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 21/03/2003, nr di repertorio 111939 Pubblico Ufficiale **** Omissis ****, iscritta a Teramo il 02/04/2003, n. di registro generale 5886, n. registro particolare 811 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** e **** Omissis **** per un importo totale di 75.000,00 euro a garanzia di 50.000,00 euro;

- Ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo, Sezione distaccata di Atri repertorio 46/12 del 16/02/2012, iscritta a Teramo il 13/04/2012, n. di registro generale 5566, n. registro particolare 652 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** per un importo totale di 30.000,00 euro a garanzia di 15.752,66 euro;

E.2 Trascrizioni

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Giulianova n. repertorio 598/2012 del 04/12/2012, trascritto a Teramo il 19/02/2013, n. di registro generale 2427, n. registro particolare 1889 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Teramo n. repertorio 3096/2013 del 28/11/2013, trascritto a Teramo il 23/12/2013, n. di registro generale 15666, n. registro particolare 11577 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Teramo n. repertorio 2126/2015 del 25/05/2015, trascritto a Teramo il 09/06/2015, n. di registro generale 7419, n. registro particolare 5488 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG generale del Comune di Tortoreto l'area su cui è costruito il fabbricato in cui sono situati i beni oggetto di stima (foglio 31 particelle 177. 471, 472 sub 2 ,3 e 4) ricadono in zona residenziale di completamento e ristrutturazione B3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il Ctu ha condotto, mediante un'ispezione all'archivio dell'ufficio tecnico di Tortoreto, un controllo degli atti amministrativi riguardanti le concessioni edilizie e i certificati urbanistici inerenti il fabbricato oggetto della procedura. (Come riportato negli Allegati, nella sezione Concessioni - Attività Edilizia - Urbanistica). Il fabbricato ubicato in via Fondovalle Salino è stato ristrutturato con i seguenti titoli abitativi edilizi:

-Fabbricato Originario di epoca non definita, probabilmente di costruzione antecedente il 01 settembre 1967;

-Domanda n.23/92 "Asseverazione di opere edilizie interne" per la costruzione di opere interne per costruzioni;

-Denuncia di Inizio attività nr .51/2000 per lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

-Concessione edilizia n. 102/02 per "Lavori di Ristrutturazione".

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità. Non è presente il certificato energetico. Non sono presenti i certificati di conformità degli impianti.

La situazione edilizia è da regolarizzare.

Il fabbricato è regolarmente accatastato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I beni non sono soggetti a rate condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salino 33

Lotto 1: quote di diritti pari all'intera proprietà di un appartamento al piano primo, e di una rimessa al piano terra; il tutto con relative pertinenze e annessi, ubicati in Fondovalle Salino n.33, Comune di Tortoreto. L'appartamento è ubicato al piano primo, riportato al N.C.E.U. del comune di Tortoreto al foglio 31 alla particella 472 sub 4, cat. A/2, cl. 2^a, consistenza 5,5 Vani, sup. catastale 100 m2, R.C. € 383,47; la rimessa è ubicata al piano terra, riportata al N.C.E.U. del comune di Tortoreto al foglio 31 alla particella 472 sub 2, cat. C/6, cl. U, consistenza 90 m2, sup. catastale 112 m2, R.C. € 144,09; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 472, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 31, Part. 472, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)
Valore di stima del bene: € 126.000,00
In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi oltre che ad una riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate OMI Attualmente il valore a metro quadrato di un appartamento in questa zona nel Comune di Tortoreto, di medesime caratteristiche e di condizioni conservative "normali", è pari a 800,00 – 1.000,00 euro/m2. Dato lo stato conservativo dell'immobile si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla base di 900 euro/m2 per l'unità immobiliare e 400 euro per gli spazi adibiti a rimessa. Considerando nel prezzo anche le aree pertinenziali e coorti comuni. 314722 Rimessa 400 x 90 m2 = 36.000,00 euro 314724 Appartamento 900 x 100 m2 = 90.000,00 euro Pertanto il valore totale commerciale degli immobili oggetto della procedura del lotto è pari a 126.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Tortoreto (TE) - Via	190,00 mq	66.316,00 €/mq	€ 126.000,00	100,00	€ 126.000,00

Fondovalle Salino 33					
Valore di stima:					€ 126.000,00

Valore di stima: € 126.000,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 100.800,00

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in EURO 100.800,00. A tale valore si è arrivati considerando un abbattimento complessivo pari al 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salino 33
 Lotto 2: quote di diritti pari di nuda proprietà per $\frac{1}{2}$ e di proprietà per il restante $\frac{1}{2}$ di piena proprietà di un appartamento al piano primo e al piano terra, di una rimessa, di terreno; il tutto con relative pertinenze e annessi, ubicati in Fondovalle Salino n.33, Comune di Tortoreto. L'appartamento è ubicato su due livelli, al piano primo è adibito ad abitazione e al piano terra parte a rimessa, è riportato al N.C.E.U. del comune di Tortoreto al foglio 31 alla particella 472 sub 3, cat. A/2, cl. 2^a, consistenza 7 Vani, sup. catastale 143 m², R.C. € 488,05; la rimessa è ubicata al piano terra, adibita a pollaio, riportata al N.C.E.U. del comune di Tortoreto al foglio 31 alla particella 471, cat. C/6, cl. U, consistenza 22 m², sup. catastale 33 m², R.C. € 35,22; il terreno è riportato al N.C.T. del comune di Tortoreto in particolare distinto al foglio 31 alla particella 177, qualità seminativo arbor, cl. 1, Superficie ha 00.00.30, R.D. € 0,29, R.A. € 0,19. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 471, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 31, Part. 472, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 177, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2).
 Valore di stima del bene: € 92.480,00
 In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi oltre che ad un riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate OMI. Attualmente il valore a metro quadrato di un appartamento in questa zona nel Comune di Tortoreto, di medesime caratteristiche e di condizioni conservative "normali", è pari a 800,00 – 1.000,00 euro/m². Dato lo stato conservativo dell'immobile si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla base di 900 euro/m² per l'unità immobiliare, (600 euro mq per il piano terra) e 400 euro per gli spazi adibiti a rimessa. Considerando nel prezzo anche le aree pertinenziali e coorti comuni e il terreno distinto alla particella 177 31471- Rimessa 400 x 22 m² = 8.800,00 euro 314723 Appartamento 900 x 70 m² = 63.000,00 euro Piano Terra 600 x 73 m² = 43.800,00 euro 31177 Terreno 3 x 30 m² ca.- Pertanto il valore totale commerciale degli immobili oggetto della procedura è pari a 115.600,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato Civile Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salino 33	195,00 mq	59.282,00 €/mq	€ 115.600,00	80,00	€ 92.480,00
				Valore di stima:	€ 92.480,00

Valore di stima: € 92.480,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 74.000,00

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in EURO 74.000,00. A tale valore si è arrivati considerando un abbattimento complessivo pari al 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato oltre ad un ulteriore 20% circa per i diritti di usufrutto non toccati dall'esecuzione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lotto 1

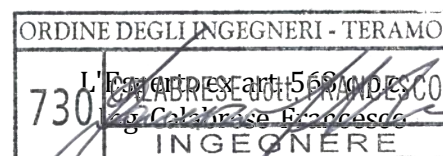
Coorti e aree annesse indivise

Lotto 2

Coorti e aree annesse indivise

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.

Giulianova, li 13/02/2017



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Formato Privacy
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie Interne Immobile – Estratto di Mappa

- ✓ N° 2 Foto - Fotografie Lotti
- ✓ N° 4 Altri allegati - A) Comunicazioni -e Verbali - B)Visure Catastali - C)Ispezioni Ipotecarie - D) Concessioni Edilizie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salino 33
Lotto 1: quote di diritti pari all'intera proprietà di un appartamento al piano primo, e di una rimessa al piano terra; il tutto con relative pertinenze e annessi, ubicati in Fondovalle Salino n.33, Comune di Tortoreto. L'appartamento è ubicato al piano primo, riportato al N.C.E.U. del comune di Tortoreto al foglio 31 alla particella 472 sub 4, cat. A/2, cl. 2[^], consistenza 5,5 Vani, sup. catastale 100 m2, R.C. € 383,47; la rimessa è ubicata al piano terra, riportata al N.C.E.U. del comune di Tortoreto al foglio 31 alla particella 472 sub 2, cat. C/6, cl. U, consistenza 90 m2, sup. catastale 112 m2, R.C. € 144,09; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 472, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 31, Part. 472, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG generale del Comune di Tortoreto l'area su cui è costruito il fabbricato in cui sono situati i beni oggetto di stima (foglio 31 particelle 177. 471, 472 sub 2 ,3 e 4) ricadono in zona residenziale di completamento e ristrutturazione B3.

Prezzo base d'asta: € 100.800,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salino 33
Lotto 2: quote di diritti pari di nuda proprietà per ½ e di proprietà per il restante ½ di piena proprietà di un appartamento al piano primo e al piano terra, di una rimessa, di terreno; il tutto con relative pertinenze e annessi, ubicati in Fondovalle Salino n.33, Comune di Tortoreto. L'appartamento è ubicato su due livelli, al piano primo è adibito ad abitazione e al piano terra parte a rimessa , è riportato al N.C.E.U. del comune di Tortoreto al foglio 31 alla particella 472 sub 3, cat. A/2, cl. 2[^], consistenza 7 Vani, sup. catastale 143 m2, R.C. € 488,05; la rimessa è ubicata al piano terra, adibita a pollaio, riportata al N.C.E.U. del comune di Tortoreto al foglio 31 alla particella 471, cat. C/6, cl. U, consistenza 22 m2, sup. catastale 33 m2, R.C. € 35,22; il terreno è riportato al N.C.T. del comune di Tortoreto in particolare distinto al foglio 31 alla particella 177, qualità seminativo arbor, cl. 1, Superficie ha 00.00.30, R.D. € 0,29, R.A. € 0,19. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 471, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 31, Part. 472, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 177, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG generale del Comune di Tortoreto l'area su cui è costruito il fabbricato in cui sono situati i beni oggetto di stima (foglio 31 particelle 177. 471, 472 sub 2 ,3 e 4) ricadono in zona residenziale di completamento e ristrutturazione B3.

Prezzo base d'asta: € 74.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 598/2012 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.800,00

Bene N° 1 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salino 33		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/2 1/2 1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 472, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 31, Part. 472, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	190,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile attualmente è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Lotto 1: quote di diritti pari all'intera proprietà di un appartamento al piano primo, e di una rimessa al piano terra; il tutto con relative pertinenze e annessi, ubicati in Fondovalle Salino n.33, Comune di Tortoreto. L'appartamento è ubicato al piano primo, riportato al N.C.E.U. del comune di Tortoreto al foglio 31 alla particella 472 sub 4, cat. A/2, cl. 2^, consistenza 5,5 Vani, sup. catastale 100 m2, R.C. € 383,47; la rimessa è ubicata al piano terra, riportata al N.C.E.U. del comune di Tortoreto al foglio 31 alla particella 472 sub 2, cat. C/6, cl. U, consistenza 90 m2, sup. catastale 112 m2, R.C. € 144,09;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non eseguito		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.000,00

Bene N° 2 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Fondovalle Salino 33		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	Quota	1/2 1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 471, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 31, Part. 472, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 177, Qualità Seminativo arborato	Superficie	195,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile attualmente è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Lotto 2: quote di diritti pari di nuda proprietà per ½ e di proprietà per il restante ½ di piena proprietà di un appartamento al piano primo e al piano terra, di una rimessa, di terreno; il tutto con relative pertinenze e annessi, ubicati in Fondovalle Salino n.33, Comune di Tortoreto. L'appartamento è ubicato su due livelli, al piano primo è adibito ad abitazione e al piano terra parte a rimessa, è riportato al N.C.E.U. del comune di Tortoreto al foglio 31 alla particella 472 sub 3, cat. A/2, cl. 2^, consistenza 7 Vani, sup. catastale 143 m2, R.C. € 488,05; la rimessa è ubicata al piano terra, adibita a pollaio, riportata al N.C.E.U. del comune di Tortoreto al foglio 31 alla particella 471, cat. C/6, cl. U, consistenza 22 m2, sup. catastale 33 m2, R.C. € 35,22; il terreno è riportato al N.C.T. del comune di Tortoreto in particolare distinto al foglio 31 alla particella 177, qualità seminativo arbor, cl. 1, Superficie ha 00.00.30, R.D. € 0,29, R.A. € 0,19.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato