

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Luca Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 88.000,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14



All'udienza del 08/07/2024, il sottoscritto Geom. De Luca Maurizio, con studio in Via Giulio Cesare, 6 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studiomauriziodeluca@libero.it, PEC maurizio.deluca@geopec.it, Tel. 0861 842697, Fax 0861 842697, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - VIA PAOLO MICHETTI N. 4, scala A, interno 2, piano T

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AL PIANO TERRA CON PORTICO ED AREA ESTERNA ESCLUSIVA

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - VIA PAOLO MICHETTI N. 4, scala A, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'IMMOBILE VERRA' VENDUTO PER I DIRITTI PARI ALL'INTERA E PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1

## CONFINI

L'immobile nel suo intorno confina con sub 2 (vano scala condominiale), sub 47 e sub 23 (altre unità immobiliari), salvo altri o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	61,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,70 m	T
PORTICO COPERTO	53,00 mq	53,00 mq	0,45	23,85 mq	2,70 m	T
CORTE ESCLUSIVA	46,00 mq	46,00 mq	0,18	8,28 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,13 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/2002 al 21/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 842 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1380 Reddito dominicale € 12,83 Reddito agrario € 8,55
Dal 21/09/2007 al 04/09/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 842, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 206,58 Piano T

Dal 04/09/2008 al 25/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 842, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 87 mq Rendita € 206,58 Piano T
------------------------------	-------------------	--

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
	3	842	22		A2	2	4	87 mq	206,58 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale presenta lievi modifiche ovvero:

- nella camera lato nord la parete a confine con il sub 47 presenta una nicchia e/o arretramento di circa 10 cm per una larghezza di circa ml 1,50;
- la scalinata esterna di collegamento tra il portico esterno e l'area esclusiva sottostante deve essere rettificata con n. 8 alzate contro le n. 6 rappresentate.

L'aggiudicatario dovrà procedere con l'aggiornamento catastale.

## PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Colonnella in zona centrale, in luogo di interesse prevalentemente residenziale-commerciale e turistico. Risulta ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità. A pochi chilometri dall'immobile è presente il casello autostradale di San Benedetto del Tronto e Val Vibrata. L'esposizione è buona, soleggiato, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con buona manutenzione delle strade.

## PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile trovasi complessivamente in buono stato di manutenzione ad esclusione di una porzione di muratura nella camera da letto e parte nel disimpegno che presenta problemi di infiltrazioni dal piatto doccia interno al w.c..

## PARTI COMUNI

Il sub 1 ed il sub 2 rappresentano i beni comuni dell'immobile ovvero il locale tecnico al piano seminterrato con corsia box e vano scala oltre al piano terra, l'atrio di ingresso con ascensore di collegamento ai vari livelli.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'UNITA' IMMOBILIARE FA' PARTE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE REALIZZATO CON STRUTTURA IN C.A., SOLAIO IN LATERO CEMENTO, TAMPONATURE IN LATERIZIO. GLI INFISSI SONO IN LEGNO CON DOPPIO VETRO E SERRANDINE IN PVC. LE PAVIMENTAZIONI SONO IN GRES PORCELLANATO E PARQUET NELLE CAMERE. PORTE INTERNE IN LEGNO E BLINDATO D'INGRESSO. VIDEO CITOFONO. RADIATORI IN ALLUMINIO. IMPIANTO ELETTRICO ED IDRO-TERMO-SANITARIO ESISTENTE DA RITENERSI A NORMA IN RIFERIMENTO ALL'EPOCA DELLA INSTALLAZIONE CON CALDAIA A METANO. IMPIANTI AUTONOMI.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore unitamente al suo nucleo familiare come da stato di famiglia allegato.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/2002 al 04/09/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	20/05/2002	125694	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	15/06/2002	9004	6402
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/09/2008 al 25/09/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesca Filauri	04/09/2008	19778	5350
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	09/09/2008	15501	9481
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Teramo il 09/09/2008  
Reg. gen. 15502 - Reg. part. 3097  
Importo: € 162.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 108.000,00  
Percentuale interessi: 5,517 %  
Rogante: Notaio Francesca Filauri  
Data: 04/09/2008  
N° repertorio: 19779  
N° raccolta: 5351

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Teramo il 07/12/2023  
Reg. gen. 19615 - Reg. part. 14339  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 500,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente Piano Regolatore del Comune di Colonnella in zona di Completamento B1, normato dall'Art. 37 delle N.T.A.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio è stato realizzato giusti seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 9035/71 del 23/12/2002;
- Concessione Edilizia n. 5984/42 del 04/09/2003;
- Permesso di Costruire in variante n. 7658/72 del 27/09/2005;
- Permesso di Costruire in variante n. 10361/41 del 17/12/2007.

E' stata depositata in data 17/12/2007 al prot. n. 10379 domanda di agibilità; essendo decorsi favorevolmente i termini di legge la stessa si intende attestata.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto al progetto ultimo autorizzato sono presenti lievi modifiche ovvero:

- nella camera lato nord la parete a confine con il sub 47 presenta una nicchia e/o arretramento di circa 10 cm per una larghezza di circa ml 1,50;
- la scalinata esterna di collegamento tra il portico esterno e l'area esclusiva sottostante deve essere rettificata con n. 8 alzate contro le n. 6 rappresentate.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 786,91

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Come da comunicazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio Rag. Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'esecutato ha un debito di € 786,91 nei confronti del Condominio denominato "Palazzina A Colonnella", che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - VIA PAOLO MICHETTI N. 4, scala A, interno 2, piano T

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AL PIANO TERRA CON PORTICO ED AREA ESTERNA ESCLUSIVA

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 842, Sub. 22, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 95.910,90

Per la valutazione dell'immobile viene preso in considerazione il valore massimo fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare considerato anche lo stato di manutenzione e conservazione.

L'aggiudicatario dovrà procedere con il deposito di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 o 37 del D.P.R. 380/2001 per la regolarizzazione di dette piccole difformità con un costo stimato in circa euro 2500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colonnella (TE) - VIA PAOLO MICHETTI N. 4, scala A, interno 2, piano T	103,13 mq	930,00 €/mq	€ 95.910,90	100,00%	€ 95.910,90
Valore di stima:					€ 95.910,90

Valore di stima: € 95.910,90

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	4,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Spese condominiali insolute	786,91	€
Stato d'uso e di manutenzione	1,00	%

**Valore finale di stima: € 87.828,45 ed in cifra tonda € 88.000,00**

Per la stima finale dell'immobile si è preso come riferimento sia i Valori Omi sia l'esperienza del sottoscritto CTU per le valutazioni immobiliari effettuate nel passato ventennio.

IN FASE DI PRIMO ACCESSO L'ESECUTATO HA DICHIARATO CHE E' IN CORSO UNA CAUSA CON L'IMPRESA COSTRUTTRICE PER AVER INTERRATO MATERIALI DI COSTRUZIONE (POLISTIROLO) NEL GIARDINO DI ESCLUSIVA PROPRIETA'. TUTTAVIA AL CTU NON E' STATA PRODOTTA ALCUNA DOCUMENTAZIONE.

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 27/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. De Luca Maurizio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ Stato di famiglia
- ✓ Ispezioni catastali ed ipotecarie
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Urbanistica-Permesso di Costruire ultima variante con planimetria
- ✓ Situazione debitoria condominiale
- ✓ Verbale primo accesso
- ✓ Vista satellitare
- ✓ Stralcio PRG su base catastale
- ✓ Perizia immobiliare versione privacy



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - VIA PAOLO MICHETTI N. 4, scala A, interno 2, piano T  
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AL PIANO TERRA CON PORTICO ED AREA ESTERNA ESCLUSIVA  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 842, Sub. 22, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente Piano Regolatore del Comune di Colonnella in zona di Completamento B1, normato dall'Art. 37 delle N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 88.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Colonnella (TE) - VIA PAOLO MICHETTI N. 4, scala A, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 842, Sub. 22, Categoria A2	<b>Superficie</b>	103,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile trovasi complessivamente in buono stato di manutenzione ad esclusione di una porzione di muratura nella camera da letto e parte nel disimpegno che presenta problemi di infiltrazioni dal piatto doccia interno al w.c..		
<b>Descrizione:</b>	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AL PIANO TERRA CON PORTICO ED AREA ESTERNA ESCLUSIVA		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore unitamente al suo nucleo familiare come da stato di famiglia allegato.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Teramo il 09/09/2008

Reg. gen. 15502 - Reg. part. 3097

Importo: € 162.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 108.000,00

Percentuale interessi: 5,517 %

Rogante: Notaio Francesca Filauri

Data: 04/09/2008

N° repertorio: 19779

N° raccolta: 5351

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Teramo il 07/12/2023

Reg. gen. 19615 - Reg. part. 14339

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente