
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Massimo Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Si tratta di perizia integrata con il nuovo contratto di affitto, successivo a quello riportato nella prima perizia, esibito dall'affittuario successivamente al deposito della stessa.

Fallimenti e
ASTE

SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	3-23
Stima / Formazione lotti.....	23-25
Riserve e particolarità da segnalare.....	25
Elenco allegati.....	25-26
Riepilogo bando d'asta.....	27
Schema riassuntivo.....	28-29
Formalità da cancellare	30-32

Fallimenti e
ASTE

INCARICO

In data 27/04/2016, il sottoscritto Ing. Di Massimo Gabriele, con studio in Via Villa Bizzarri, 36A - 64010 - Torano Nuovo (TE), email gdimassimo@alice.it, PEC gabriele.dimassimo@ingte.it, Tel. 0861 810 415, Fax 0861 810 415, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/05/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Colonnella (TE) - contrada San Martino
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Colonnella (TE) - via San Martino
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Colonnella (TE) - Contrada San Martino

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Trattasi di parte di alloggio accorpato con l'appartamento esistente ma in realtà ancora accatastato come annesso agricolo; per la variazione è in corso domanda di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della legge 323/2003.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

Alloggio in villa posto al piano terra dell'edificio oggetto di stima attualmente facente parte, come zona notte, di un alloggio che occupa l'intero piano terra rialzato e ottenuto trasformando abusivamente l'adiacente annesso agricolo in alloggio.

Per tale variazione è stata inoltrata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Bene immobile in corso di costruzione costituito da un ricovero per mezzi agricoli ingombranti al piano seminterrato e da piccolo alloggio di custodia abusivamente ricavato verso il lato est, non previsto nella concessione edilizia 3997/33 del 04/06/1999.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Colonnella (TE) - contrada San Martino
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Colonnella (TE) - via San Martino

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Colonnella (TE) - Contrada San Martino

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

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

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

I confini sono quelli dell'intero lotto di vendita, di cui il garage è parte integrante, che confina con: proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, strada comunale per Martinsicuro, salvo altri e/o variati.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

I confini sono quelli dell'intero lotto di vendita, di cui il garage è parte integrante, che confina con: proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, strada comunale per Martinsicuro, salvo altri e/o variati.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

I confini sono quelli dell'intero lotto di vendita, di cui il garage è parte integrante, che confina con: proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, strada comunale per Martinsicuro, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	117,00 mq	129,00 mq	1,00	129,00 mq	2,70 m	Terra rialzato
Loggia	96,00 mq	96,00 mq	0,40	43,20 mq	2,70 m	Terra rialzato
Balcone scoperto	79,00 mq	79,00 mq	0,25	19,75 mq	0,00 m	Terra rialzato
Totale superficie convenzionale:				191,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	127,00 mq	148,00 mq	1,00	148,00 mq	2,70 m	Terra rialzato
Balcone scoperto	71,00 mq	71,00 mq	0,25	17,75 mq	0,00 m	Terra rialzato
Soffitta	370,00 mq	414,00 mq	0,33	136,62 mq	2,50 m	primo sottotetto
Giardino	2700,00 mq	2700,00 mq	0,10	270,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	572,37 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	572,37 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza della soffitta riportata è la media tra l'altezza minima 2.10 e quella massima 2.90 metri.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	295,00 mq	320,00 mq	1,00	320,00 mq	3,00 m	seminterrato
Abitazione	66,00 mq	78,00 mq	1,20	93,60 mq	3,20 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				413,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				413,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata è la media tra 3.20 e 2.77 delle due zone.

La parte conteggiata come alloggio è destinata ad eventuale custode dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1998 al 24/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 639 Categoria F3 Piano S1-T-1
Dal 24/02/1999 al 25/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 639, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 127 Rendita € 118,06 Piano T
Dal 25/11/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 639, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 127 Rendita € 118,06

		Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 639, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 127 Rendita € 118,60 Piano T
Dal 05/05/2016 al 29/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 639, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 127 Rendita € 118,06 Piano T

Il titolare catastale coincide con quello reale.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/1998 al 24/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 639 Categoria F3 Piano S1-T-1
Dal 24/02/1999 al 25/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 639, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5.5 Rendita € 340,86 Piano T
Dal 25/11/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 639, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5.5 Rendita € 340,86 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 639, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5.5 Rendita € 340,86 Piano T

Il titolare catastale coincide con quello reale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/1998 al 24/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 10, Part. 639 Categoria F3
Dal 24/02/1999 al 24/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 10, Part. 639, Sub. 2 Categoria F3
Dal 25/11/2003 al 12/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 10, Part. 639, Sub. 2

		Categoria F3
Dal 12/10/2010 al 29/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 10, Part. 639, Sub. 2 Categoria F3

La totolare catastale corrisponde a quella reale; il sub 2 è stato originato dal 04/08/1998 dalla particella 639 in corso di costruzione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	639	3		C6	1		127	118,06	T	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale, perché l'intera superficie è stata trasformata in abitazione ampliando l'alloggio confinante come da disegni allegati ricavati dal rilievo sul posto.

Quanto sopra necessita un aggiornamento catastale, tuttavia lo stesso è subordinato alla definizione della domanda di Condono Edilizio richiesto per la variazione di destinazione d'uso ai sensi della legge 326/2003, presentata dalla proprietà ma mai rilasciato, sia per mancanza della documentazione, sia perchè l'amministrazione comunale non ha mai chiesto integrazioni.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	639	4		A2	3	5.5		340,86	T	

Corrispondenza catastale

Non esiste la corrispondenza catastale in quanto l'alloggio è stato ampliato abusivamente, come descritto nei capitoli regolarità edilizia, oltre per il fatto che per prescrizione dell'ultima concessione edilizia il sottotetto deve essere denunciato come unità pertinenziale in quanto sostanzialmente completato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	10	639	2		F3						

Corrispondenza catastale

Il bene immobile risulta in corso di costruzione ma in realtà è già idoneo alla sua destinazione d'uso e lo stato dei luoghi non è quello previsto nella concessione edilizia come meglio descritto nel capitolo regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

L'esecutata **** Omissis **** risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

L'esecutata **** Omissis **** risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

L'esecutata **** Omissis **** risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Il bene risulta occupato dal sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia in seguito a contratto di comodato gratuito per la durata di 9 anni a partire dalla data di stipula 20 marzo 2013, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 29 dicembre 2015 al n. 1487 serie 2 -Ufficio Territoriale di San Benedetto del Tronto.

Il contratto riguarda l'alloggio censito al sub 4 previsto in concessione edilizia, ma in realtà il comodatario occupa l'intero piano terra in seguito all'ampliamento dell'alloggio come descritto nel capitolo regolarità edilizia e quindi anche il bene in oggetto.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

Il bene risulta occupato dal sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia in seguito a contratto di comodato gratuito per la durata di 9 anni a partire dalla data di stipula 20 marzo 2013, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 29 dicembre 2015 al n. 1487 serie 2 -Ufficio Territoriale di San Benedetto del Tronto.

Il contratto riguarda l'alloggio censito al sub 4 previsto in concessione edilizia, ma in realtà il comodatario occupa l'intero piano terra in seguito all'ampliamento dell'alloggio come descritto nel capitolo regolarità edilizia.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

L'immobile è utilizzato e attualmente, anche se censito al catasto come in corso di costruzione, risulta affittato al sig. **** Omissis ****, coltivatore diretto, come rimessa attrezzi, insieme a parte della corte pertinenziale per una superficie di circa 1200 mq come vivaio per piante ornamentali. Il contratto è stato stipulato con inizio dal 01/01/2012 e per la durata di 9 anni al prezzo di 500 € mensili, con valutazione delle eventuali migliorie apportate da pagare a fine periodo dalla proprietaria. Il contratto è stato registrato il 30 maggio 2012 al n. 1820 serie 3, presso l'agenzia delle entrate di Ascoli Piceno - Ufficio Territoriale di San Benedetto del Tronto.

Successivamente in data 01/07/2012 è stato firmato un nuovo contratto di affitto tra le stesse parti e registrato sempre presso l'agenzia delle entrate di Ascoli Piceno - Ufficio Territoriale di San Benedetto del Tronto in data 01/02/2013 riguardante gli stessi beni ma con la precisazione che la superficie pertinenziale affittata è tutta quella esistente (2.700 mq), aumentando il canone annuo annuale a 1.000,00 € e per la durata di 15 anni a partire dal 1 luglio 2012.

La ricerca presso l'agenzia delle Entrate non ha rilevato altri contratti riguardanti i beni in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Il bene si trova in ottimo stato conservativo.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

Il bene si trova in ottimo stato conservativo.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Il bene si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Trattasi di unico lotto e tutti i beni hanno in comune l'area pertinenziale esterna part. 639 del foglio 10 di superficie catastale pari a 3155 mq.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

Trattasi di unico lotto e tutti i beni hanno in comune l'area pertinenziale esterna part. 639 del foglio 10 di superficie catastale pari a 3155 mq.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Trattasi di unico lotto e tutti i beni hanno in comune l'area pertinenziale esterna part. 639 del foglio 10 di superficie catastale pari a 3155 mq.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

La particella 639 deriva dalla soppressione della 496 a sua volta ex particella 244, ed è parte comune delle particelle pignorate.

Su tale particella sono stati registrati e trascritti i seguenti atti:

- Atto di asservimento del terreno, costituito dalla signora **** Omissis ****, a favore del Comune di Colonnella redatto in data 29/06/1999 da **** Omissis **** e trascritto a Teramo in data 24/07/1999 ai nr 9456/5908;

- Atto di costituzione di servitù di acquedotto a favore dell'Azienda Speciale per l'Acquedotto del Ruzzo redatto in data 11/07/1997 da **** Omissis **** e trascritto a Teramo in data 12/04/1997 ai nr 4159/2948;

Atto di asservimento del terreno, costituito dalla **** Omissis ****, a favore del Comune di Colonnella redatto in data 11/07/1997 da **** Omissis **** e trascritto a Teramo in data 30/07/1997 ai nr 8301/5784;

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

La particella 639 deriva dalla soppressione della 496 a sua volta ex particella 244, ed è parte comune delle particelle pignorate.

Su tale particella sono stati registrati e trascritti i seguenti atti:

- Atto di asservimento del terreno, costituito dalla signora **** Omissis ****, a favore del Comune di Colonnella redatto in data 29/06/1999 da **** Omissis **** e trascritto a Teramo in data 24/07/1999 ai nr 9456/5908;

- Atto di costituzione di servitù di acquedotto a favore dell'Azienda Speciale per l'Acquedotto del Ruzzo redatto in data 11/07/1997 da **** Omissis **** e trascritto a Teramo in data 12/04/1997 ai nr 4159/2948;

Atto di asservimento del terreno, costituito dalla **** Omissis ****, a favore del Comune di Colonnella redatto in data 11/07/1997 da **** Omissis **** e trascritto a Teramo in data 30/07/1997 ai nr 8301/5784;

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

La particella 639 deriva dalla soppressione della 496 a sua volta ex particella 244, ed è parte comune delle particelle pignorate.

Su tale particella sono stati registrati e trascritti i seguenti atti:

- Atto di asservimento del terreno, costituito dalla signora **** Omissis ****, a favore del Comune di Colonnella redatto in data 29/06/1999 da **** Omissis **** e trascritto a Teramo in data 24/07/1999 ai nr 9456/5908;

- Atto di costituzione di servitù di acquedotto a favore dell'Azienda Speciale per l'Acquedotto del Ruzzo redatto in data 11/07/1997 da **** Omissis **** e trascritto a Teramo in data 12/04/1997 ai nr 4159/2948;

Atto di asservimento del terreno, costituito dalla **** Omissis ****, a favore del Comune di Colonnella redatto in data 11/07/1997 da **** Omissis **** e trascritto a Teramo in data 30/07/1997 ai nr 8301/5784;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

La parte in oggetto risulta la zona giorno dell'alloggio che occupa tutto il piano terra dell'edificio, risulta in ottimo stato di manutenzione con esposizione a est, sud e ovest, altezza utile interna 2.70 metri, con struttura portante in c.a., muri perimetrali e divisori in laterizio, solaio in c.a. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, pavimentazione in parquet, infissi interni (porte in noce) ed esterni (alluminio a taglio termico e doppio vetro) di buona qualità, con ingresso sia dal lato sud che dalla veranda - porticato.

Esternamente i pavimenti sono in gres porcellanato e le scale sono rivestite in travertino.

All'intero alloggio del piano terra rialzato, di cui il bene in oggetto è la zona giorno, è annesso tutto il piano sottotetto, che per prescrizione della C.E. 3997/33 del 04/06/1999 deve avere uso esclusivo di soffitta e pertinenza dell'alloggio sottostante (sub 3).

La soffitta per quanto sopra riportato viene descritta nella parte riguardante l'alloggio sub 3.

L'alloggio, come da disegni allegati, ha in dotazione un terreno esclusivo attualmente in parte utilizzato come vivaio e in parte giardino, della superficie di circa 3155 tra coperto e scoperto e circa 2700 mq netti.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

La parte in oggetto risulta la zona notte dell'alloggio che occupa tutto il piano terra dell'edificio, risulta in ottimo stato di manutenzione con esposizione a est, nord e ovest, altezza utile interna 2.70 metri, con struttura portante in c.a., muri perimetrali e divisori in laterizio, solaio in c.a. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, pavimentazione in parquet, infissi interni (porte in noce) ed esterni (alluminio a taglio termico e doppio vetro) di buona qualità, con ingresso sia dal lato sud che dalla veranda - porticato.

Esternamente i pavimenti sono in gres porcellanato e le scale sono rivestite in travertino.

All'intero alloggio del piano terra rialzato, di cui il bene in oggetto è la zona giorno, è annesso tutto il piano sottotetto, che per prescrizione della C.E. 3997/33 del 04/06/1999 deve avere uso esclusivo di soffitta e pertinenza dell'alloggio sottostante (sub 3), come già riferito nella descrizione del bene n. 1; il sottotetto risulta intonacato e tinteggiato e con pavimentazione con massetto rifinito al quarzo.

La soffitta per quanto sopra riportato viene descritta nella parte riguardante l'alloggio sub 3.

L'alloggio, come da disegni allegati, ha in dotazione un terreno esclusivo attualmente in parte utilizzato come vivaio e in parte giardino, della superficie di circa 3155 tra coperto e scoperto e circa 2700 mq netti.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Il bene risulta in buono stato di manutenzione, ha altezza utile interna di 3.20 metri nella zona ricovero attrezzi e 2.77 metri nella zona magazzino, con struttura portante in c.a., divisori in laterizio, solaio in c.a. Tutte le pareti sono intonacate tranne il soffitto delle zone rimesse e magazzino. La pavimentazione è del tipo industriale; alloggio di servizio con finiture di modesta qualità.

Il bene, come da disegni allegati, ha in dotazione un terreno esclusivo insieme all'alloggio attualmente in parte utilizzato come vivaio e in parte giardino, della superficie di circa 3155 tra coperto e scoperto e circa 2700 mq netti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/12/2015
- Scadenza contratto: 29/12/2024
- Scadenza disdetta: 29/06/2024

Il contratto di comodato risulta irregolare perché riferito a un bene diverso dell'esistente e comunque non è opponibile secondo diverse sentenze (es. sentenza n.200 del 23/01/2015 Tribunale di Taranto)

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/12/2015
- Scadenza contratto: 29/12/2024
- Scadenza disdetta: 29/06/2024

Il contratto di comodato risulta irregolare perché riferito a un bene diverso dell'esistente e comunque non è opponibile secondo diverse sentenze (es. sentenza n.200 del 23/01/2015 Tribunale di Taranto)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratti di locazione opponibili, come riportato nel paragrafo "PATTI"

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/05/2012 (primo contratto)
- Scadenza contratto: 30/05/2021 (primo contratto)
- Registrazione contratto 01/02/2013 (secondo contratto)
- Scadenza contratto: 30/06/2027 (secondo contratto)

Canoni di locazione

Canone annuale: € 500,00 (primo contratto)

Canone annuale: € 1000,00 (secondo contratto)

Il contratti risultano riferiti a un bene diverso dell'esistente in quanto lo stato dei luoghi è diverso e il bene risulta censito al catasto come in corso di costruzione, non ha agibilità ne certificazioni degli impianti. Il primo contratto riguarda anche una superficie di circa 1200 mq dell'area di pertinenza utilizzata come vivaio di piante ornamentali, mentre il secondo contratto riguarda l'intera area di pertinenza pari a circa 2700 mq.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1994 al 17/04/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	28/06/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Teramo	01/07/1994	7137	4471
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/1998 al 22/06/2016	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	17/04/1998		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Teramo	11/05/1998	5011	3467
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La particella 639 (ente urbano) deriva dalla ex particella 496 del catasto terreni, che a sua volta deriva dalla part. 244 acquistata dalla **** Omissis **** in data 28/06/1994.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1994 al 17/04/1998	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	28/06/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Teramo	01/07/1994	7137	4471
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/1998 al 22/06/2016	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	17/04/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	11/05/1998	5011	3467

		Teramo			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La particella 639 (ente urbano) deriva dalla ex particella 496 del catasto terreni, che a sua volta deriva dalla part. 244 acquistata dalla **** Omissis **** in data 28/06/1994.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1994 al 17/04/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	28/06/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Teramo	01/07/1994	7137	4471
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/1998 al 22/06/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	17/04/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	17/04/1998	5011	3467

		Teramo			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La particella 639 (ente urbano) deriva dalla ex particella 496 del catasto terreni, che a sua volta deriva dalla part. 244 acquistata dalla **** Omissis **** in data 28/06/1994.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 21/09/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 05/02/2008
Reg. gen. 2193 - Reg. part. 318
Quota: 1/1
Importo: € 1.020.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito
Iscritto a Teramo il 12/02/2013
Reg. gen. 2119 - Reg. part. 188
Quota: 1/1
Importo: € 148.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: L'iscrizione è gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/12/2015
Reg. gen. 15737 - Reg. part. 2184
Quota: 1/1
Importo: € 296.745,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: L'iscrizione è gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 26/02/2016
Reg. gen. 2628 - Reg. part. 1810
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione verranno detratti in sede di stima del lotto.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 21/09/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 05/02/2008
Reg. gen. 2193 - Reg. part. 318
Quota: 1/1
Importo: € 1.020.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito
Iscritto a Teramo il 12/02/2013
Reg. gen. 2119 - Reg. part. 188
Quota: 1/1
Importo: € 148.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: L'iscrizione è gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/12/2015

Reg. gen. 15737 - Reg. part. 2184

Quota: 1/1

Importo: € 296.745,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: L'iscrizione è gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 26/02/2016
Reg. gen. 2628 - Reg. part. 1810
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione verranno detratti in sede di stima del lotto.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 21/09/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 05/02/2008
Reg. gen. 2193 - Reg. part. 318
Quota: 1/1
Importo: € 1.020.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito
Iscritto a Teramo il 12/02/2013
Reg. gen. 2119 - Reg. part. 188
Quota: 1/1
Importo: € 148.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: L'iscrizione è gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/12/2015
Reg. gen. 15737 - Reg. part. 2184
Quota: 1/1
Importo: € 296.745,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: L'iscrizione è gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 26/02/2016
Reg. gen. 2628 - Reg. part. 1810
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione verranno detratti in sede di stima del lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. E' presente il vincolo idrogeologico dell'Autorità del bacino Fiume Tronto. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in oggetto è stato costruito in base alla Concessione edilizia n. 8872/62 del 09/12/1997 e successiva variante Concessione Edilizia 3997/33 del 04/06/1999; la destinazione d'uso in tali concessioni era agricola (rimessa attrezzi, magazzino, ecc.) ma attualmente è stato destinato ad abitazione ampliando quella prevista in Concessione.

La richiesta di Concessione in sanatoria è stata inoltrata in data 10/12/2004 prot. 9082.

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.

Visto quanto sopra non vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e progetto di concessione visto il cambiamento di destinazione d'uso da annesso ad abitazione; altra variazione riguarda un piccolo aumento di superficie dell'ex semenzaio ora destinato a retro cucina.

Trattasi di abusi edilizi per i quali la proprietà ha chiesto Concessione in sanatoria ai sensi della legge 326/2003 ma la pratica non è stata mai portata avanti con richieste di integrazioni o altro dal Comune di Colonnella. Da segnalare che sull'area insiste il vincolo idrogeologico del Bacino Interregionale del fiume Tronto (livello H2 R2) per cui deve essere rilasciato un parere, per ora mai richiesto dalla proprietà, dalla competente autorità di bacino con sede a Ascoli Piceno. In base alle norme di attuazione la variazione di destinazione d'uso è possibile e quindi il parere potrà essere positivo.

Ulteriore variazione rispetto alla concessione edilizia è la trasformazione dello scivolo di accesso al piano terra rialzato lato sud in scala.

La richiesta di Concessione in sanatoria è stata inoltrata in data 10/12/2004 prot. 9082 e riguarda il solo cambiamento di destinazione d'uso, ma l'eventuale acquirente può integrare la domanda sanando anche gli altri abusi.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. E' presente il vincolo idrogeologico dell'Autorità del bacino Fiume Tronto. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile ma attualmente è accorpato con l'ex rimessa e quindi l'agibilità va rivista.

L'immobile in oggetto è stato costruito in base alla Concessione edilizia n. 8872/62 del 09/12/1997 e successiva variante Concessione Edilizia 3997/33 del 04/06/1999; attualmente è stato accorpato alla zona accatastata come sub 3 destinato originariamente ad annesso agricolo ampliando la superficie prevista in Concessione.

La richiesta di Concessione in sanatoria è stata inoltrata in data 10/12/2004 prot. 9082.

L'agibilità quindi va rivista perché riferita al solo alloggio originario e non alla parte abusiva e al sottotetto sostanzialmente completato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

I certificati di conformità si riferiscono all'appartamento originario: essi devono essere riconsiderati e nuovamente prodotti in considerazione delle opere abusive di ampliamento dell'alloggio per variazione destinazione d'uso degli annessi confinanti e per la parte sottotetto già dotato di impianti ma non certificati

Altre variazioni dello stato dei luoghi rispetto alla Concessione edilizia riguardano la diversa distribuzione interna (compreso un nuovo divisorio per ricavare un'altra camera), la realizzazione al piano sottotetto (destinato a soffitta pertinenziale dell'alloggio) di alcune pareti interne e di un bagno (come riportato sui disegni aggiornati allegati, oltre allo spostamento della porta di accesso al sottotetto dal vano scale e alla realizzazione di una finestra sul prospetto est (vicino al lato nord).

Da segnalare che al piano sottotetto si hanno altezze interne diverse, rispetto a quelle di concessione, al colmo: 3.30 m. contro 2.90 previsti; l'altezza all'imposta è leggermente superiore ma in caso di realizzazione di pavimentazione la differenza rientrerebbe nelle incertezze di cantiere.

La richiesta di Concessione in sanatoria è stata inoltrata in data 10/12/2004 prot. 9082 e riguarda il solo cambiamento di destinazione d'uso del piano terra rialzato sub 3, ma l'eventuale acquirente può integrare la domanda sanando anche gli altri abusi.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. E' presente il vincolo idrogeologico dell'Autorità del bacino Fiume Tronto. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in oggetto è stato costruito in base alla Concessione edilizia n. 8872/62 del 09/12/1997 e successiva variante Concessione Edilizia 3997/33 del 04/06/1999; attualmente sono state fatte delle modifiche per cui la richiesta di Concessione in sanatoria è stata inoltrata in data 10/12/2004 prot. 9082.

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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto allegato in quanto sono stati realizzati dei divisori interni non previsti ed è stato realizzato un alloggio di servizio, come riportato nei disegni allegati. Il tutto ha comportato modifiche delle aperture verso l'esterno con la realizzazione di finestre dal bagno verso le scale di ingresso dall'esterno, di una finestra zona ricovero mezzi verso sud.

Modifiche di prospetto sono presenti anche al lato nord per spostamento dell'ingresso carrabile e la parziale chiusura in murature delle ultime due campate verso sud allo scopo di una migliore illuminazione dall'esterno.

Ulteriore variazione rispetto alla concessione edilizia è dovuto a maggiori altezze interne del piano cantinato rispetto alla concessione edilizia: attualmente le altezze sono di 3.20 m nella zona ricovero mezzi agricoli e 2.77m nella zona scale e magazzino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è parte di un condominio.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è parte di un condominio.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viene previsto un unico lotto con vendita non soggetta a IVA

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Colonnella (TE) - contrada San Martino
- Trattasi di parte di alloggio accorpato con l'appartamento esistente ma in realtà ancora accatastato come annesso agricolo; per la variazione è in corso domanda di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della legge 323/2003. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 639, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 259.132,50
Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. 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 quello in esame tenendo presente la localizzazione e la consistenza superficiale del bene e della situazione locativa.- La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima e della situazione particolare (manutenzione, ecc.) del bene. In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi, anche se nel caso in esame si tratta di un fabbricato atipico per consistenza e dimensioni. Nella determinazione dei suddetti prezzi unitari si è tenuto conto della situazione reale in cui versa il fabbricato, compreso l'incidenza dei beni comuni non censibili, ecc..

Naturalmente si è tenuto conto, rispetto alle stime fatte diversi anni fa, della svalutazione che da anni, a partire dal 2007, ha colpito il mercato immobiliare italiano. La svalutazione per i costi dovuti alla sanatoria delle opere abusive e per gli altri oneri a carico dell'acquirente è stata prevista nel calcolo del valore del lotto unico. La richiesta di Concessione in sanatoria è stata inoltrata in data 10/12/2004 prot. 9082 e riguarda il solo cambiamento di destinazione d'uso, ma l'eventuale acquirente può integrare la domanda sanando anche gli altri abusi. La svalutazione per i costi dovuti alla sanatoria delle opere abusive e per gli altri oneri a carico dell'acquirente è stata prevista nel calcolo del valore del lotto unico.

- **Bene N° 2 - Villa ubicata a Colonnella (TE) - via San Martino**
- Alloggio in villa posto al piano terra dell'edificio oggetto di stima attualmente facente parte, come zona notte, di un alloggio che occupa l'intero piano terra rialzato e ottenuto trasformando abusivamente l'adiacente annesso agricolo in alloggio. Per tale variazione è stata inoltrata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 639, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 772.699,50 Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto(vedasi bene n. 1 anche per la richiesta di sanatoria).
- **Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Colonnella (TE) - Contrada San Martino**
- Bene immobile in corso di costruzione costituito da un ricovero per mezzi agricoli ingombranti al piano seminterrato e da piccolo alloggio di custodia abusivamente ricavato verso il lato est, non previsto nella concessione edilizia 3997/33 del 04/06/1999. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 639, Sub. 2, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 284.050,00 Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto(vedasi bene n. 1 anche per la richiesta di sanatoria). La richiesta di Concessione in sanatoria è stata inoltrata in data 10/12/2004 prot. 9082 e riguarda il solo cambiamento di destinazione d'uso di parte del piano terra rialzato, ma l'eventuale acquirente può integrare la domanda sanando anche gli altri abusi. La svalutazione per i costi dovuti alla sanatoria delle opere abusive e per gli altri oneri a carico dell'acquirente è stata prevista nel calcolo del valore del lotto unico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Colonnella (TE) - contrada San Martino	191,95 mq	1.350,00 €/mq	€ 259.132,50	100,00	€ 259.132,50
Bene N° 2 - Villa Colonnella (TE) - via San Martino	572,37 mq	1.350,00 €/mq	€ 772.699,50	100,00	€ 772.699,50
Bene N° 3 - Magazzino Colonnella (TE) - Contrada San Martino	413,60 mq	650,00 €/mq	€ 284.050,00	100,00	€ 284.050,00

Valore di stima:	€ 1.315.882,00
------------------	----------------

Valore di stima: € 1.315.882,00

Deprezzamento del 16,00 %

Valore finale di stima: € 1.105.340,88

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. 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 quello in esame tenendo presente la localizzazione e la consistenza superficiale del bene e della situazione locativa. - La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima e della situazione particolare (manutenzione, ecc.) del bene. Naturalmente si è tenuto conto, rispetto alle stime fatte diversi anni fa, della svalutazione che da anni, a partire dal 2007, ha colpito il mercato immobiliare italiano.

Per quanto concerne le opere abusive è stata fatta una valutazione dei costi delle sanatorie con l'aiuto dell'ufficio tecnico comunale e il lotto è stato quindi di conseguenza deprezzato.

Si specifica che la richiesta di Concessione in sanatoria è stata inoltrata in data 10/12/2004 prot. 9082 e riguarda il solo cambiamento di destinazione d'uso, ma l'eventuale acquirente può integrare la domanda sanando anche gli altri abusi.

Il deprezzamento è stato quindi previsto sia per gli oneri per le pratiche di sanatoria (oblazioni, oneri concessori, spese per gli aggiornamenti catastali, spese tecniche, ecc.) sia per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Resta inteso che l'eventuale acquirente può evitare parte degli oneri di sanatoria ripristinando la situazione autorizzando accollandosi le relative spese.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala ai fini della sanatoria edilizia che il terreno su cui sorge il fabbricato è in zona vincolata con vincolo idrogeologico dell'Autorità di bacino del fiume Tronto con livelli rischio e pericolosità R2 - H2, per cui in base al regolamento e alle norme di attuazione possono essere rilasciati pareri positivi alle variazioni di destinazione d'uso.

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.

Torano Nuovo, li 22/09/2016

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto acquisto
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Copia concessione e agibilità parziale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tavole di concessione edilizia (n. 7), tavole situazione attuale (n. 3), schede catastali e planimetrie ((n.3)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali (Aggiornamento al 26/06/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure ipocatastali (Aggiornamento al 21/09/2016)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di affitto piano seminterrato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto comodato abitazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella riepilogativa planimetri e disegni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella riepilogativa foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute invio notifiche

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Colonnella (TE) - contrada San Martino
Trattasi di parte di alloggio accorpato con l'appartamento esistente ma in realtà ancora accatastato come annesso agricolo; per la variazione è in corso domanda di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della legge 323/2003. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 639, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Colonnella (TE) - via San Martino
Alloggio in villa posto al piano terra dell'edificio oggetto di stima attualmente facente parte, come zona notte, di un alloggio che occupa l'intero piano terra rialzato e ottenuto trasformando abusivamente l'adiacente annesso agricolo in alloggio. Per tale variazione è stata inoltrata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 639, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Colonnella (TE) - Contrada San Martino
Bene immobile in corso di costruzione costituito da un ricovero per mezzi agricoli ingombranti al piano seminterrato e da piccolo alloggio di custodia abusivamente ricavato verso il lato est, non previsto nella concessione edilizia 3997/33 del 04/06/1999. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 639, Sub. 2, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si segnala che i lotti 1 e 2 sono attualmente accorpati in un unico appartamento ottenuto cambiando abusivamente la destinazione d'uso del bene 1 da annesso agricolo ad uso residenziale per cui costituiscono un unico bene per cui è stata richiesta sanatoria ai sensi della legge 326/2003; sono presenti altri abusi che devono essere regolarizzati

Prezzo base d'asta: € 1.105.340,88

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.105.340,88

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Colonnella (TE) - contrada San Martino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 639, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	191,95 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il bene si trova in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di parte di alloggio accorpato con l'appartamento esistente ma in realtà ancora accatastato come annesso agricolo; per la variazione è in corso domanda di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della legge 323/2003.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Villa			
Ubicazione:	Colonnella (TE) - via San Martino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 639, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	572,37 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il bene si trova in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Alloggio in villa posto al piano terra dell'edificio oggetto di stima attualmente facente parte, come zona notte, di un alloggio che occupa l'intero piano terra rialzato e ottenuto trasformando abusivamente l'adiacente annesso agricolo in alloggio. Per tale variazione è stata inoltrata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Colonnella (TE) - Contrada San Martino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 639, Sub. 2, Categoria F3	Superficie	413,60 mq

Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il bene si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Bene immobile in corso di costruzione costituito da un ricovero per mezzi agricoli ingombranti al piano seminterrato e da piccolo alloggio di custodia abusivamente ricavato verso il lato est, non previsto nella concessione edilizia 3997/33 del 04/06/1999.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 05/02/2008
Reg. gen. 2193 - Reg. part. 318
Quota: 1/1
Importo: € 1.020.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito
Iscritto a Teramo il 12/02/2013
Reg. gen. 2119 - Reg. part. 188
Quota: 1/1
Importo: € 148.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: L'iscrizione è gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/12/2015
Reg. gen. 15737 - Reg. part. 2184
Quota: 1/1
Importo: € 296.745,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: L'iscrizione è gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 26/02/2016
Reg. gen. 2628 - Reg. part. 1810
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A COLONNELLA (TE) - VIA SAN MARTINO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 05/02/2008
Reg. gen. 2193 - Reg. part. 318

Quota: 1/1
Importo: € 1.020.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito
Iscritto a Teramo il 12/02/2013
Reg. gen. 2119 - Reg. part. 188
Quota: 1/1
Importo: € 148.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: L'iscrizione è gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/12/2015
Reg. gen. 15737 - Reg. part. 2184
Quota: 1/1
Importo: € 296.745,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: L'iscrizione è gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 26/02/2016
Reg. gen. 2628 - Reg. part. 1810
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNELLA (TE) - CONTRADA SAN MARTINO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 05/02/2008
Reg. gen. 2193 - Reg. part. 318
Quota: 1/1
Importo: € 1.020.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito
Iscritto a Teramo il 12/02/2013
Reg. gen. 2119 - Reg. part. 188
Quota: 1/1
Importo: € 148.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: L'iscrizione è gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 11/12/2015

Reg. gen. 15737 - Reg. part. 2184

Quota: 1/1

Importo: € 296.745,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: L'iscrizione è gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 26/02/2016

Reg. gen. 2628 - Reg. part. 1810

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Fallimenti e
ASTE