
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Paolo Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



Fallimentari
ASTE

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2021 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 205.050,43	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

All'udienza del 22/07/2021, il sottoscritto Arch. Di Paolo Giovanni, con studio in Via Giannina Milli, 4 - 64100 - Teramo (TE), email giannidipaolo@yahoo.it, PEC giovanni.dipaolo2@archiworldpec.it, Tel. 0861 610 878, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Luigi Coppa Zuccari 2, piano T (Coord. Geografiche: 42.670649 - 13.718914)

DESCRIZIONE

Unità residenziale facente parte di un fabbricato con maggiore consistenza in Via Coppa Zuccari (Villa Mosca) n. 2; il bene è costituito da:

appartamento al Piano Terra con Ingresso Soggiorno, Cucina, tre camere e due bagni con disimpegno nella zona notte e servizi; è inoltre presente un box auto al Piano Interrato.

E' censito all'NCEU del predetto Comune al foglio 62,

a) appartamento, p.lla 1392 sub 20, Z.C. 2, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita €454,48, Sup. Cat. 133 mq. e escluse aree scoperte 109 mq.

b) Box Auto, al Piano 1S, con accesso da BCNC, p.lla 1392 sub 15, Z.C. 2, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 31 mq., Rendita €60,84, Sup. Cat. 35 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Luigi Coppa Zuccari 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.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

per quanto dichiarato nell'Atto di acquisto per Notar Costantini, [REDACTED] è in separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a Sud con [REDACTED] a Nord con [REDACTED] a mezzo distacchi, a est con [REDACTED], a ovest con vano scala condominiale (bcnc), salvo se altri, variati o aventi causa.

Il Box Auto confina a a nord con area manovra sub 2 bcnc, a ovest con [REDACTED], a sud con [REDACTED] a mezzo distacchi, salvo se altri, variati o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso Soggiorno	21,50 mq	24,20 mq	1,00	24,20 mq	2,70 m	Terra
Cucina	7,45 mq	10,95 mq	1,00	10,95 mq	2,70 m	Terra
Disimpegno	4,95 mq	5,55 mq	1,00	5,55 mq	2,70 m	Terra
Camera da letto matr.	16,95 mq	20,85 mq	1,00	20,85 mq	2,70 m	Terra
Bagno 01	6,65 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	2,70 m	Terra
Camera da Letto Matr. 02	14,50 mq	18,10 mq	1,00	18,10 mq	2,70 m	Terra
bagno 2	4,35 mq	5,45 mq	1,00	5,45 mq	2,70 m	Terra
terrazza nord-est-sud	86,10 mq	91,30 mq	0,25	22,82 mq	0,00 m	Terra
Terrazza a sud	26,30 mq	26,30 mq	0,20	5,26 mq	0,00 m	Terra
giardino	170,40 mq	184,10 mq	0,18	33,14 mq	0,00 m	Terra
box auto	31,00 mq	35,00 mq	0,40	14,00 mq	2,60 m	S1
Camera singola	11,05 mq	12,90 mq	1,00	12,90 mq	2,70 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	181,22 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	181,22 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Internamente la distribuzione è difforme da quanto assentito e riportato catastalmente; esternamente è stato realizzato abusivamente un pezzo di solaio che collega la parte sud con la terrazza a nord.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

si faccia riferimento alle visure storiche allegate

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	1392	20	2	A2	3	5.5	133-109 mq	454,48 €	Terra	
	62	1392	15	2	C6	2	31	35 mq	60,84 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli Atti e la completezza documentale di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta molti punti di muffa (anche se all'esterno le pareti sono protette da "cappotto termico"); nel disimpegno della zona notte il parquet presenta un evidente ammaloramento. Le murature portanti dei giardini sono in disallineamento, con evidente differenza tra le pareti del palazzo (sembra in fase iniziale di ribaltamento).

Per il resto lo stato interno sembra essere discreto nella manutenzione ordinaria. Il giardino esterno è in stato di "abbandono", non utilizzato.

Il parquet all'interno dell'appartamento presenta, in qualche punto, segni d'usura e piccoli rigonfiamenti.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni tutti i BCNC

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di maggiore consistenza è costruito con tutte le caratteristiche di un fabbricato in Cemento Armato con travi e colonne, tamponate con pareti in laterizio; gli infissi esterni sono con doppio vetro, il portone d'ingresso all'abitazione è del tipo blindato, le porte interne in legno tamburato; la pavimentazione in Parquette per l'intera abitazione, fatta eccezione dei bagni in ceramica moderna, come da foto allegate.

All'esterno è presente il "cappotto termico".

Il giardino su più lati ha un muro in C.A. di contenimento che presenta ammaloramenti / spanciamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata, dal marito e dai figli minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1972 al 28/10/2006		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDREA COSTANTINI	07/01/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 09/10/2006 al 15/01/2010		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDREA COSTANTINI	09/10/2006	55176	23061
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DI TERAMO	28/10/2006	20699	12051
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2009 al 07/08/2021		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDREA COSTANTINI	22/12/2009	58087	24823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DI TERAMO	15/01/2010	675	406
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 02/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TERAMO il 23/12/2009
Reg. gen. 21968 - Reg. part. 5457
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 166.608,94
Percentuale interessi: 2,816 %
Rogante: ANDREA COSTANTINI
Data: 22/12/2009
N° repertorio: 58088
N° raccolta: 24824

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a TERAMO il 12/07/2021
Reg. gen. 10979 - Reg. part. 8015
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA

(c1) In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

- If = 3,1 mc/mq. per le zone B11,
- If = 1,7 mc/mq. per le zone B12,
- If = 1,3 mc/mq. per le zone B13,

distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5

distanze dalle strade: minimo m.5. E' consentito l'adeguamento all'allineamento preesistente, con un minimo assoluto di m.3.

Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica.

$V_l = 0,5$

Hmax delle fronti: zone B11 = m.16,50; zone B12 = m.12,50; zone B13 = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50

Rc = 40%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla

porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previste dal PRG, preferibilmente nell'ambito delle stesse zone omogenee B1.

(c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle all'art. VII.2.

P.A.I. - Pericolosità - Pericolosità elevata - 100%

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.

Permesso di Costruire N. 9392 dell'11/09/2006

Permesso di Costruire N. 10083 dell'11/06/2009;

Agibilità richiesta il 16/06/2009 (ma non rilasciata ancora all'epoca del Rogito).

N.B. nel Rogito per Notar Andrea Costantini, si riporta erroneamente il PdC 9391 dell'11/09/2006 anziché il 9392, quest'ultimo realmente rilasciato ed allegato alla Perizia.

E' necessario precisare che alla richiesta di accesso agli Atti presso gli archivi del Comune di Teramo, lo scrivente ha avuto copia del solo Permesso di Costruire N. 9391 dell'11/09/2006; mentre il Permesso di Costruire N. 10083 dell'11/06/2009 sembra essere disperso e/o comunque non presente nell'Archivio. Stesso dicasi dell'Agibilità richiesta il 16/06/2009. PERTANTO, lo scrivente (previa segnalazione all'On.le Magistrato) **è stato costretto ad invocare l'art. 9 bis. del DPR 380/2001**, comma 1 bis. Nel dettaglio l'articolo in questione recita: "1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."

A cura e spese della parte acquirente risulterà pertanto ogni azione necessaria per sistemare la conformità urbanistica. dello stesso.

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.

Per quanto attiene alle certificazioni degli impianti la ditta venditrice ha dichiarato la conformità degli stessi nel Rogito per Notar Andrea Costantini

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.368,61

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

N.B. : L'art. 63, comma 2 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile ha stabilito quanto segue: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente." Occorre infine precisare, riguardo la solidarietà, che in base all'art. 1292 c.c. (1) l'aggiudicatario che paga le spese condominiali al posto del debitore esecutato ha il diritto di rivalsa, ossia di farsi rimborsare.

N.B.: Si faccia riferimento all'allegato bilancio del condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO: Appartamento con annesso Box Auto

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Luigi Coppa Zuccari 2, piano T
Unità residenziale facente parte di un fabbricato con maggiore consistenza in Via Coppa Zuccari (Villa Misca) n. 2; il bene è costituito da: appartamento al Piano Terra con Ingresso Soggiorno, Cucina, tre camere e due bagni con disimpegno nella zona notte e servizi; è inoltre presente un box auto al Piano Interrato. E' censito all'NCEU del predetto Comune al foglio 62, a) appartamento, p.lla 1392 sub 20, Z.C. 2, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita €454,48, Sup. Cat. 133 mq. e escluse aree scoperte

109 mq. b) Box Auto, al Piano 1S, con accesso da BCNC, p.lla 1392 sub 15, Z.C. 2, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 31 mq., Rendita €60,84, Sup. Cat. 35 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1392, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 62, Part. 1392, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 280.891,00

N.B. Non essendo reperibile la Concessione in Variante, presso gli archivi del Comune di Teramo, per quanto già relazionato all'On.le Magistrato, si procede alla stima ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 bis del DPR 380/2001, comma 1 bis. Nel dettaglio l'articolo in questione recita: "1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia." Pertanto, lo scrivente non può definire con oggettività la rispondenza urbanistica. Certo è che non vi è corrispondenza catastale.

A cura e spese della parte acquirente pertanto saranno:

- a) la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica;
- b) eventuali sanatorie / condoni / fiscalizzazioni / demolizioni / ripristini / sistemazioni / messe a norma e quanto altro si dovesse ravvisare necessario dopo il decreto di trasferimento;
- c) trascrizione del decreto di trasferimento, oltre alle necessarie cancellazioni;

N.B. le misurazioni riportate sono prettamente indicative.

Per la determinazione del valore commerciale della proprietà degli immobili, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento nei pressi degli immobili, ecc.; il valore base poi ridotto in quota percentuale in base alla situazione urbanistico/edilizio/catastale, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (ove necessario) e/o per la sanatoria delle difformità (ove necessario), le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili/convenzioni edilizie/urbanistiche trascritte, ecc..

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di

provenienza/convenzioni edilizie, ecc..
Gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - via Luigi Coppa Zuccari 2, piano T	181,22 mq	1.550,00 €/mq	€ 280.891,00	100,00%	€ 280.891,00
				Valore di stima:	€ 280.891,00

Valore di stima: € 280.891,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Spese condominiali insolute	1,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	6,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 205.050,43

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

A cura e spese della parte acquirente pertanto saranno:

- la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica;
- eventuali sanatorie / condoni / fiscalizzazioni / demolizioni / ripristini / sistemazioni / messe a norma e quanto altro si dovesse ravvisare necessario dopo il decreto di trasferimento;
- trascrizione del decreto di trasferimento, oltre alle necessarie cancellazioni;

N.B. le misurazioni riportate sono prettamente indicative.

Per la determinazione del valore commerciale della proprietà degli immobili, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti

di inquinamento nei pressi degli immobili, ecc.; il valore base poi ridotto in quota percentuale in base alla situazione urbanistico/edilizio/catastale, , tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (ove necessario) e/o per la sanatoria delle difformità (ove necessario), le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili/convenzioni edilizie/urbanistiche trascritte, ecc..

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/convenzioni edilizie, ecc..

I valori di deprezzamento sono puramente indicativi e, pertanto, rappresentano la sintesi delle informazioni parziali di cui lo scrivente è oggi a conoscenza.

Gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

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.

Teramo, li 28/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Paolo Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI ACQUISTO
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ N° 1 Ortofoto - FOTO AEREA

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto - RILIEVO
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - ARRETRATI CONDOMINIALI
- ✓ N° 18 Altri allegati - Conservatoria RR II (Aggiornamento al 03/08/2021)

Fallimentari e
ASTE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Luigi Coppa Zuccari 2, piano T
Unità residenziale facente parte di un fabbricato con maggiore consistenza in Via Coppa Zuccari (Villa Misca) n. 2; il bene è costituito da: appartamento al Piano Terra con Ingresso Soggiorno, Cucina, tre camere e due bagni con disimpegno nella zona notte e servizi; è inoltre presente un box auto al Piano Interrato. E' censito all'NCEU del predetto Comune al foglio 62, a) appartamento, p.lla 1392 sub 20, Z.C. 2, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita €454,48, Sup. Cat. 133 mq. e escluse aree scoperte 109 mq. b) Box Auto, al Piano 1S, con accesso da BCNC, p.lla 1392 sub 15, Z.C. 2, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 31 mq., Rendita €60,84, Sup. Cat. 35 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1392, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 62, Part. 1392, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA (c1) In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con: - If = 3,1 mc/mq. per le zone B11, - If = 1,7 mc/mq. per le zone B12, - If = 1,3 mc/mq. per le zone B13, distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5 distanze dalle strade: minimo m.5. E' consentito l'adeguamento all'allineamento preesistente, con un minimo assoluto di m.3. Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica. VI = 0,5 Hmax delle fronti: zone B11 = m.16,50; zone B12 = m.12,50; zone B13 = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50 Rc = 40%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile (c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati. (c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previste dal PRG, preferibilmente nell'ambito delle stesse zone omogenee B1. (c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle all'art. VII.2. P.A.I. - Pericolosità - Pericolosità elevata - 100%

Prezzo base d'asta: € 205.050,43

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 205.050,43

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - via Luigi Coppa Zuccari 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1392, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 62, Part. 1392, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	181,22 mq
Stato conservativo:	L'appartamento presenta molti punti di muffa (anche se all'esterno le pareti sono protette da "cappotto termico"); nel disimpegno della zona notte il parquet presenta un evidente ammaloramento. Le murature portanti dei giardini sono in disallineamento, con evidente differenza tra le pareti del palazzo (sembra in fase iniziale di ribaltamento). Per il resto lo stato interno sembra essere discreto nella manutenzione ordinaria. Il giardino esterno è in stato di "abbandono", non utilizzato. Il parquet all'interno dell'appartamento presenta, in qualche punto, segni d'usura e piccoli rigonfiamenti.		
Descrizione:	Unità residenziale facente parte di un fabbricato con maggiore consistenza in Via Coppa Zuccari (Villa Misca) n. 2; il bene è costituito da: appartamento al Piano Terra con Ingresso Soggiorno, Cucina, tre camere e due bagni con disimpegno nella zona notte e servizi; è inoltre presente un box auto al Piano Interrato. E' censito all'NCEU del predetto Comune al foglio 62, a) appartamento, p.lla 1392 sub 20, Z.C. 2, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita €454,48, Sup. Cat. 133 mq. e escluse aree scoperte 109 mq. b) Box Auto, al Piano 1S, con accesso da BCNC, p.lla 1392 sub 15, Z.C. 2, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 31 mq., Rendita €60,84, Sup. Cat. 35 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata, dal marito e dai figli minorenni.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TERAMO il 23/12/2009
Reg. gen. 21968 - Reg. part. 5457
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 166.608,94
Percentuale interessi: 2,816 %
Rogante: ANDREA COSTANTINI
Data: 22/12/2009
N° repertorio: 58088
N° raccolta: 24824

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a TERAMO il 12/07/2021
Reg. gen. 10979 - Reg. part. 8015
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente