
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Carlo Rolando, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 3 |
| Consistenza..... | 4 |
| Dati Catastali..... | 4 |
| Stato conservativo..... | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 5 |
| Stato di occupazione | 5 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli | 6 |
| Normativa urbanistica | 7 |
| Regolarità edilizia | 7 |
| Stima / Formazione lotti..... | 7 |
| Riepilogo bando d'asta | 10 |
| Lotto Unico | 10 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E. | 11 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.000,00 | 11 |

INCARICO

All'udienza del 24/05/2023, il sottoscritto Geom. Di Carlo Rolando, con studio in Via Alessandro Manzoni, 238 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), rolandodicarlo1@gmail.com, PEC rolando.dicarlo@geopec.it, Tel. E fax 085 2035917, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Colledara (TE) - Cda Fornace

DESCRIZIONE

L'immobile si compone di un fabbricato ad uso abitativo composto dal piano terra oltre il sottotetto e porzione seminterrata servizi, con area esterna, lambita da Strada Comunale che di lì a poco si congiunge alla Strada Provinciale 491, nella C.da fornace del comune di Colledara. L'immobile è immerso in un bosco di lecci e faggi al cospetto del Gran Sasso, il casello autostradale della A24 Colledara-Isola del Gran Sasso si trova nelle vicinanze, il centro turistico religioso di Isola del G.S., con infrastrutture pubbliche e private è a poca distanza.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Colledara (TE) - Cda Fornace

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con strada Comunale Fornace e propr. ***** a più parti.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------|
| cantina | 18,40 mq | 23,00 mq | 1 | 23,00 mq | 2,15 m | seminterrato |
| garage | 16,20 mq | 21,00 mq | 1 | 21,00 mq | 2,15 m | seminterrato |
| ingresso-cucina | 21,60 mq | 27,00 mq | 1 | 27,00 mq | 3,50 m | terra |
| camera | 10,70 mq | 13,50 mq | 1 | 13,50 mq | 2,50 m | terra |
| disimpegno-ripostiglio | 5,30 mq | 6,90 mq | 1 | 6,90 mq | 2,50 m | terra |
| wc | 3,90 mq | 5,20 mq | 1 | 5,20 mq | 2,50 m | terra |
| ripostiglio | 6,20 mq | 7,50 mq | 1 | 7,50 mq | 2,50 m | terra |
| disimpegno | 0,70 mq | 1,00 mq | 1 | 1,00 mq | 2,50 m | terra |
| cameretta | 7,90 mq | 9,20 mq | 1 | 9,20 mq | 2,50 m | terra |
| wc | 2,90 mq | 4,60 mq | 1 | 4,60 mq | 2,50 m | terra |
| cameretta | 6,40 mq | 9,00 mq | 1 | 9,00 mq | 2,40 m | primo |
| ripostiglio | 3,10 mq | 5,00 mq | 1 | 5,00 mq | 2,40 m | primo |
| disimpegno | 2,10 mq | 3,80 mq | 1 | 3,80 mq | 2,40 m | primo |
| wc | 2,60 mq | 3,80 mq | 1 | 3,80 mq | 2,40 m | primo |
| corte | 210,00 mq | 210,00 mq | 0,05 | 10,50 mq | 0,00 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 151,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 151,00 mq | | |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 17 | 539 | | | A2 | 1 | 6 | 159 mq | 418,33 € | S1 - T - 1 | |

| Catasto terreni (CT) |
|----------------------|
|----------------------|

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
|---------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 17 | 539 | | | | ENTE URBANO | | 0.03.00 mq | | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione planimetrica catastale, all'interno del fabbricato ci sono tramezzature ed ambienti non riportati in pianta.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato abbisogna di sostanziali opere di manutenzione per essere riportato all'ordinarietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risalente agli anni 50'-60' ha un'area esterna di pertinenza di circa 210,00 mq., è lambito da una strada sterrata comunale in disuso che dopo circa 150 mt. si immette sulla SP 491 per Isola del Gran Sasso, ha struttura portante in muratura e pietrame, solai interpiano in latero cemento comprese parte delle falde di copertura, muratura perimetrale in pietrame e mattoni, tramezzatura in laterizio, pareti esterne intonaco civile tinteggiate al quarzo, infissi esterni in legno con inferriate, al piano seminterrato si accede da apertura con serranda metallica, il piano terra e primo sono disimpegnati da scala metallica interna, il piano seminterrato hm=2,15 m., è composto da locale garage e cantina con quote diverse del piano di calpestio rustico, il piano terra abitazione h=3,50-2,50 m., si compone di due camere, ingresso-cucina, disimpegni, ripostiglio e due wc posti a quote diverse, il piano primo dell'altezza media di 2,40 m., si compone di locale uso letto, disimpegno, ripostiglio e wc; pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura, porte interne in legno, rivestimento bagni in piastrelle di ceramica, pezzi idrosanitari in ceramica chiara, rubinetteria in ottone cromato, impianto termico con radiatori in ghisa alimentato a gas metano, impianto elettrico sottotraccia, placche interruttori e prese in plastica, allaccio luce e gas ma non risulta funzionante, è collegato alla rete pubblica dell'acquedotto attraverso diramazione che origina da un fabbricato vicino.

Le condizioni dell'edificio non sono ottimali abbisogna di interventi sostanziali.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile è occupato dal fratello dell'esecutato *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 29/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO NOTARILE
Iscritto a TERAMO il 13/12/2007
Reg. gen. 682 - Reg. part. 83
Quota: 1/1
Importo: € 157.050,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 104.700,00
Interessi: € 52.350,00
Rogante: BRACONE GIOVANNI
Data: 13/12/2007
N° repertorio: 119084
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA CONDANNA
Iscritto a TERAMO il 12/04/2011
Reg. gen. 5742 - Reg. part. 1102
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.800,00
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO
Data: 01/02/2011
N° repertorio: 1392011

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**

Trascritto a TERAMO il 02/03/2023

Reg. gen. 3990 - Reg. part. 2737

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area con il sovrastante fabbricato ricade in massima parte in Zona E1 Agricola normale e una striscia in Zona G5 Strade, Parcheggi e Piazze.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il fabbricato ante 67' è stata presentata domanda di sanatoria in data 1.08.1986 prot. n 2354, la pratica è stata istruita ma la richiesta di integrazione da parte del comune non ha avuto seguito.

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.

Rispetto ai grafici allegati alla domanda di sanatoria si rilevano difformità prospettiche in termini di aperture e diversa distribuzione degli spazi interni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Colledara (TE) - Cda Fornace
L'immobile si compone di un fabbricato ad uso abitativo composto dal piano terra oltre il sottotetto e porzione

seminterrata servizi, con area esterna, lambita da Strada Comunale che di lì a poco si congiunge alla Strada Provinciale 491, nella C.da fornace del comune di Colledara. L'immobile è immerso in un bosco di lecci e faggi al cospetto del Gran Sasso, il casello autostradale della A24 Colledara-Isola del Gran Sasso si trova nelle vicinanze, il centro turistico religioso di Isola del G.S., con infrastrutture pubbliche e private è a poca distanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 539, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 539, Qualità ENTE URBANO Valore di stima del bene: € 69.460,00

Per la determinazione del valore commerciale dei beni 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 vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

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.

A maggior riscontro e verifica di quanto calcolato, il prezzo scaturito è stato ulteriormente rapportato con i Valori delle Quotazioni Immobiliari 2° Semestre 2022 riportati nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate comune di Colledara per Zona e Categoria appartenenti all'immobile in parola.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile Colledara (TE) - Cda Fornace | 151,00 mq | 460,00 €/mq | € 69.460,00 | 100,00% | € 69.460,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 69.460,00 |

Valore di stima: € 69.000,00

Valore finale di stima: € 48.000,00

Tenuto conto della conseguente difficoltà di vendita, tenuto conto dell'impossibilità di escludere vizi occulti ed altro, degli oneri per sanatoria edilizia ed atti amministrativi, di adeguamento agli standard edilizi ordinari ed altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, partendo dal presupposto che l'immobile sia libero al momento del decreto di trasferimento, il valore del bene proposto per la vendita è determinabile in euro 48.000,00 diconsi euro quarantaottomila, operando un abbattimento di circa il 30% del valore iniziale di stima.

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.

Roseto degli Abruzzi, li 21/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Carlo Rolando



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- ✓ Altri allegati - ATTO PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ELABORATO GRAFICO
- ✓ Altri allegati - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - PERIZIA PRIVACY

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Colledara (TE) - Cda Fornace

L'immobile si compone di un fabbricato ad uso abitativo composto dal piano terra oltre il sottotetto e porzione seminterrata servizi, con area esterna, lambita da Strada Comunale che di lì a poco si congiunge alla Strada Provinciale 491, nella C.da fornace del comune di Colledara. L'immobile è immerso in un bosco di lecci e faggi al cospetto del Gran Sasso, il casello autostradale della A24 Colledara-Isola del Gran Sasso si trova nelle vicinanze, il centro turistico religioso di Isola del G.S., con infrastrutture pubbliche e private è a poca distanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 539, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 539, Qualità ENTE

URBANO

Destinazione urbanistica: L'area con il sovrastante fabbricato ricade in massima parte in Zona E1 Agricola normale e una striscia in Zona G5 Strade, Parcheggi e Piazze.

Prezzo base d'asta: € 48.000,00

Fallimenti e
ASTE

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.000,00

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Colledara (TE) - Cda Fornace | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 539, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 539, Qualità ENTE URBANO | Superficie | 151,00 mq |
| Stato conservativo: | Il fabbricato abbisogna di sostanziali opere di manutenzione per essere riportato all'ordinarietà. | | |
| Descrizione: | L'immobile si compone di un fabbricato ad uso abitativo composto dal piano terra oltre il sottotetto e porzione seminterrata servizi, con area esterna, lambita da Strada Comunale che di lì a poco si congiunge alla Strada Provinciale 491, nella C.da fornace del comune di Colledara. L'immobile è immerso in un bosco di lecci e faggi al cospetto del Gran Sasso, il casello autostradale della A24 Colledara-Isola del Gran Sasso si trova nelle vicinanze, il centro turistico religioso di Isola del G.S., con infrastrutture pubbliche e private è a poca distanza. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | l'immobile è occupato dal fratello dell'esecutato ****. | | |

ASTE