

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giordani Paesani Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2020 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Fallimenti e  
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
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2020 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.177,00</b> .....	13

## INCARICO

---

All'udienza del 08/06/2023, il sottoscritto Geom. Giordani Paesani Luigi, con studio in Via Guido II, 39 - 64100 - Teramo (TE), email giordani\_luigi@libero.it, PEC luigi.giordani.paesani@geopec.it, Tel. 0861 221432, Fax 0861 221432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2023 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 Colonnella (TE) - Contrada San Martino n.22

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato di civile abitazione, da cielo a terra, disposto su tre livelli con annessa area esterna cortilizia, sito in Comune di Colonnella, Contrada San Martino n.22, censito in Catasto Fabbricati al fg.10, p.lla 342. Risulta attualmente composto:

- Al piano terra da una cucina, una camera da letto, un bagno, un disimpegno, un fondaco, un garage e scalinata esterna per l'accesso al piano primo con sottoscala ad uso ripostiglio;
- Al piano primo da un ingresso, un salotto, una cucina, tre camere da letto, un bagno, n.3 balconi a livello e scalinata esterna con ballatoio;
- Al piano secondo da più locali ad uso soffitta con balconcini a livello.

I vari piani sono collegati tra loro da un vano scala al grezzo. Attualmente la porta d'accesso al piano seminterrato risulta chiusa.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Colonnella (TE) - Contrada San Martino n.22

## 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 1/2)

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato acquistato dal Sig. Massetti Pietro in comunione dei beni con atto per notar Bonaventura Poerio del 07/02/1977, rep. 29338/3186, trascritto in data 09/03/1977 ai n.1640 R.P e 2028 R.G.. Nella nota di trascrizione risulta solo il Sig. [redacted]. Non è stato specificato nessun regime patrimoniale, ma dal titolo si evince che il Sig. [redacted] risultava coniugato prima dell'entrata in vigore della legge 151/1975 e di essere a conoscenza di detta legge.

Il Sig. [redacted] è deceduto a Colonnella il [redacted] 2021.

E' stata depositata nella procedura l'Atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario, emesso dal Tribunale Ordinario di Teramo in data 08/11/2021, n. cronologico 18376/2021, R.G. 2182/2021 da parte della [redacted]

## CONFINI

Confina a nord con strada pubblica, a sud con p.lla 343 e a ovest con p.lla 760.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali accessori P.T.	125,00 mq	144,00 mq	0,20	28,80 mq	2,90 m	T
Appartamento P.1.	125,00 mq	144,00 mq	1	144,00 mq	2,80 m	1
Balconi P.1.	21,70 mq	21,70 mq	0,25	5,42 mq	0,00 m	1
Soffitta P.2.	125,00 mq	110,00 mq	0,30	33,00 mq	0,00 m	2
Balconcini P.2.	8,40 mq	8,40 mq	0,20	1,68 mq	0,00 m	2
Area esterna cortilizia	461,00 mq	461,00 mq	0,05	23,05 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>235,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>235,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 342 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0
Dal 01/01/1992 al 29/03/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 342 Categoria A2, Cons. 7,0 Rendita € 361,51
Dal 29/03/1996 al 26/06/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 342 Categoria A2, Cons. 12,5 Rendita € 645,57
Dal 26/06/2009 al 22/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 342 Categoria A2, Cons. 12,5 Rendita € 645,57

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	342			A2	2	12,5	320 mq	645,57 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- PIANO TERRA: Diversa distribuzione dei spazi interni, chiusura porta sul vano scala e cambio di destinazione d'uso di parte del piano da locali accessori a locali abitativi (cucina, camera, bagno e disimpegno). Inoltre sono state lievemente modificate alcune aperture esterne.

- PIANO SECONDO: Realizzazione di tramezzature interne al grezzo.

Le difformità riscontrate necessitano di aggiornamento catastale previa sanatoria edilizia in accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001.

La spesa complessiva per l'aggiornamento catastale e sanatoria edilizia è stimata in €.7.000,00

## PRECISAZIONI

Il Sig. [REDACTED] è deceduto a [REDACTED] il [REDACTED]/2021.

E' stata depositata nella procedura l'Atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario, emesso dal Tribunale Ordinario di Teramo in data 08/11/2021, n. cronologico 18376/2021, R.G. 2182/2021 da parte della [REDACTED]

Nello stabile è presente una colonia felina la cui gestione è stata autorizzata dal dalla ASL di Teramo e comune di Colonnella in data 24/01/2019.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione con impianti tecnologici e rifiniture costruttive risalenti all'epoca della costruzione anni 1980.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio monofamiliare su più livelli a destinazione residenziale, realizzato negli anni 1980, ubicato in zona semi-urbana di recente formazione;
- Fondazioni: in Cls;
- Str. verticali: mista in muratura e in c.a.;
- Solai: laterocemento;
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest;
- Altezza interna utile: 2,80 appartamento P.1, 2,90 locali accessori al P.T. e hm.2,00 circa P.2 soffitta;
- Copertura: Solai in laterocemento a falde inclinate;
- Manto di copertura: in tegole tipo coppetti;
- Pareti esterne: in laterizio intonacate con ultimo strato di finitura di colore bianco;
- Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: Appartamento P.1. in parte in marmo e in parte in piastrelle di maiolica, locali accessori P.T. in parte con piastrelle di gres porcellanato e in parte con massetto in cls, soffitta P.2 con massetto in cls;
- Infissi esterni: in legno con vetro semplice e tapparelle in pvc;
- Infissi interni: porte in legno tamburate;
- Impianto elettrico, idrico e termico, funzionanti, risalenti all'epoca della costruzione anni 1980;
- Area esterna recintata in parte con muretto in cls e sovrastante ringhiera in ferro e in parte con muretto in cls e sovrastante rete metallica e paletti in ferro. L'accesso pedonale è custodito con cancello in ferro e pensilina in cls. L'accesso carrabile è custodito da cancello in ferro scorrevole. L'area esterna risulta in parte pavimentata con massetto in cls per i marciapiedi e camminamenti mentre la restante parte a giardino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da:

- Sig. [REDACTED] - coniuge del [REDACTED] - la quale si trova a letto in stato di infermità, assistita dalla propria figlia [REDACTED];
- Sig. [REDACTED] - figli del Sig. [REDACTED]

- Sig. [REDACTED] (unitamente al proprio figlio minore) - nipote del Sig. [REDACTED]

Nello stabile è presente una colonia felina la cui gestione è stata autorizzata dal dalla ASL di Teramo e comune di Colonnella in data 24/01/2019.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1977 al 01/06/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bonaventura Poerio	07/02/1977	29338	3196
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TERAMO	09/03/1977	2028	1640
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		TERAMO	25/02/1977	475	32

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.

Il Sig. [REDACTED] è deceduto a [REDACTED] (TE) il [REDACTED] 2021.

E' stata depositata nella procedura l'Atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario, emesso dal Tribunale Ordinario di Teramo in data 08/11/2021, n. cronologico 18376/2021, R.G. 2182/2021 da parte della Sig. [REDACTED] nipote del Sig. [REDACTED].

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 21/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il 11/12/2001  
Reg. gen. 15899 - Reg. part. 2548  
Quota: 1/1  
Importo: € 123.949,65  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: BARMANN FRANCESCO  
Data: 04/12/2001  
N° repertorio: 64760
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il 10/03/2006  
Reg. gen. 4751 - Reg. part. 1088  
Quota: 1/1  
Importo: € 232.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: BARMANN FRANCESCO  
Data: 07/03/2006  
N° repertorio: 80314  
N° raccolta: 23216

#### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TERAMO il 17/09/2020  
Reg. gen. 10935 - Reg. part. 7672  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

- Ricade per il 100% nel P.R.E - Piano Regolatore Esecutivo in zona Art.38 N.T.A. - Zona B2 - Struttura Urbana residenziale per nuclei sparsi consolidati.
- Ricade per il 100% in zona a Vincolo Idrogeologico R.D.Lgs 30/10/1923 n.3267
- Ricade per il 100% nel P.R.P. in zona Ambito 5: Costa Teramana.
- Ricade per il 100% nel P.R.P. in zona D: Trasformazione a Regime Ordinario.
- Ricade per il 100% nel P.T.P. in A13- Ambiti di Attenzione Idrogeologica - Zona A.1.3.2 - Art.8 N.T.A. P.T.P. - Aree ambiti ed oggetti di tutela ambientali e paesaggistica - Ambiti di Attenzione Idrogeologica - Ambiti di Protezione Idrologica.
- Ricade per il 100% nel P.T.P. in Sistema insediativo - Zona B.3 - Art.18 N.T.A. P.T.P. - Sistema Insediativo - - Insediamenti recenti in via di consolidamento.
- Ricade per il 100% nel VPPE - P.R.E. Adottato con D.C.C. n.3 del 14/04/2021 - Zona B2 - Art.36 N.T.A. - Struttura urbana residenziale per nuclei sparsi consolidati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Fabbricato realizzato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.944 del 22/07/1977, pratica n.944/1977.
- Proroga ultimazione lavori del 13/11/1980 prot. n.3664;
- Concessione in sanatoria (Condono Edilizio Legge 47/85) n.2580 del 18/03/1998;
- Certificato di Abitabilità del 18/04/1998 rilasciato ai sensi dell'art.35 della legge 28/02/1985 n.47.

Lo stato di fatto del fabbricato risulta difforme ai titoli edilizi rilasciati

Lo stato di fatto del fabbricato risulta difforme ai titoli edilizi rilasciati.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- PIANO TERRA: Diversa distribuzione dei spazi interni, chiusura porta sul vano scala e cambio di destinazione d'uso di parte del piano da locali accessori a locali abitativi realizzando una cucina, una camera, un bagno e un disimpegno.

Realizzazione di un ripostiglio ricavato nel sottoscala esterno. Modificate di alcune aperture esterne.

- PIANO SECONDO: Realizzazione di tramezzature interne al grezzo.

Le difformità riscontrate necessitano di aggiornamento catastale e sanatoria edilizia in accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001.

La spesa complessiva per l'aggiornamento catastale e sanatoria edilizia è stimata in €7.000,00

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

LOTTO UNICO - Fabbricato di civile abitazione sito in Contrada San Martino n.22 - Colonnella (TE).

Fabbricato di civile abitazione, da cielo a terra, disposto su tre livelli con annessa area esterna cortilizia, sito in Comune di Colonnella, Contrada San Martino n.22, censito in Catasto Fabbricati al fg.10, p.lla 342. Risulta attualmente composto:

- Al piano terra da una cucina, una camera da letto, un bagno, un disimpegno, un fondaco, un garage e scalinata esterna per l'accesso al piano terra-rialzato con sottoscala ad uso ripostiglio;
- Al piano primo da un ingresso, un salotto, una cucina, tre camere da letto, un bagno, n.3 balconi a livello e scalinata esterna con ballatoio;
- Al piano secondo da più locali ad uso soffitta con balconcini a livello.

I vari piani sono collegati tra loro da un vano scala al grezzo. Attualmente la porta d'accesso al piano seminterrato risulta chiusa.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Colonnella (TE) - Contrada San Martino n.22  
Fabbricato di civile abitazione, da cielo a terra, disposto su tre livelli con annessa area esterna cortilizia, sito in Comune di Colonnella, Contrada San Martino n.22, censito in Catasto Fabbricati al fg.10, p.lla 342. Risulta attualmente composto: - Al piano terra da una cucina, una camera da letto, un bagno, un disimpegno, un fondaco, un garage e scalinata esterna per l'accesso al piano primo con sottoscala ad uso ripostiglio; - Al piano primo da un ingresso, un salotto, una cucina, tre camere da letto, un bagno, n.3 balconi a livello e scalinata esterna con ballatoio; - Al piano secondo da più locali ad uso soffitta con balconcini a livello. I vari piani sono collegati tra loro da un vano scala al grezzo. Attualmente la porta

d'accesso al piano seminterrato risulta chiusa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 342, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 106.177,50

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui al Lotto in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, 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 quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Colonnella (TE) - Contrada San Martino n.22	235,95 mq	450,00 €/mq	€ 106.177,50	100,00%	€ 106.177,50
				Valore di stima:	€ 106.177,50

Valore di stima: € 106.177,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Presenza colonia felina autorizzata in data 24/01/2019	10000,00	€

**Valore finale di stima: € 89.177,00**

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui al Lotto in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, 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 quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

E' stato applicato un deprezzamento di €7.000,00 per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate e di €10.000,00 per la presenza di una colonia felina regolarmente autorizzata in data 24/01/2019 dal Comune di Colonnella.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile risulta occupato da:

- Sig. [REDACTED] - coniuge del Sig. [REDACTED] - la quale si trova a letto in stato di infermità, assistita dalla propria figlia [REDACTED];
- Sig.ra [REDACTED] - figlia del Sig. [REDACTED];
- Sig.ra [REDACTED] (unitamente al proprio figlio minore) - nipote del Sig. [REDACTED].

Il Sig. ██████████ è deceduto a ██████████ il 02/08/2021.

E' stata depositata nella procedura l'Atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario, emesso dal Tribunale Ordinario di Teramo in data 08/11/2021, n. cronologico 18376/2021, R.G. 2182/2021 da parte della Sig. ██████████ - nipote del Sig. ██████████

Nello stabile è presente una colonia felina la cui gestione è stata autorizzata dal dalla ASL di Teramo e comune di Colonnella in data 24/01/2019.

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 02/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Giordani Paesani Luigi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Si confermano gli allegati depositati con la perizia del 24.10.2023

ASTE

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2020 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.177,00**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Colonnella (TE) - Contrada San Martino n.22		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 342, Categoria A2	<b>Superficie</b>	235,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione con impianti tecnologici e rifiniture costruttive risalenti all'epoca della costruzione anni 1980.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di civile abitazione, da cielo a terra, disposto su tre livelli con annessa area esterna cortilizia, sito in Comune di Colonnella, Contrada San Martino n.22, censito in Catasto Fabbricati al fg.10, p.la 342. Risulta attualmente composto: - Al piano terra da una cucina, una camera da letto, un bagno, un disimpegno, un fondaco, un garage e scalinata esterna per l'accesso al piano primo con sottoscala ad uso ripostiglio; - Al piano primo da un ingresso, un salotto, una cucina, tre camere da letto, un bagno, n.3 balconi a livello e scalinata esterna con ballatoio; - Al piano secondo da più locali ad uso soffitta con balconcini a livello. I vari piani sono collegati tra loro da un vano scala al grezzo. Attualmente la porta d'accesso al piano seminterrato risulta chiusa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

ASTE