
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ricci Patrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 117.350,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 24/07/2023, il sottoscritto Geom. Ricci Patrizio, con studio in Via Colle, 55 - 64013 - Corropoli (TE), email geo@patrizioricci.it, PEC patrizio.ricci@geopec.it, Tel. 328 8296103, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bellante (TE) - Via Guido Rossa n. 22 (Fraz. Villa Rasicci), piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

Villetta unifamiliare a schiera, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza che complessivamente ospita n. 8 villette uguali tra di loro.

La Villetta è composta da quattro piani collegati da una scala interna; il piano seminterrato è destinato a garage, il piano terra è destinato ad abitazione (zona giorno), il piano primo è destinato ad abitazione (zona notte) e il piano secondo (sottotetto) è destinato a soffitta, oltre a tre balconi, una veranda e una terrazza, inoltre sono presenti due piccole aree esterne pertinenziali recintate e con accessi custoditi da cancelli pedonali, destinate a ingresso e giardino, ubicate sia sul fronte che sul retro della villetta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina con la p.lla 518 (Via Guido Rossa) a sud, con la p.lla 375 sub 14, 16, 17 a ovest, con la p.lla 518 (Largo Giovanni Falcone) a nord, con la p.lla 375 sub 11 a est

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	60,00 mq	69,00 mq	0,50	34,50 mq	2,60 m	PS1
Abitazione	50,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,80 m	T
Abitazione	53,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,80 m	1°
Soffitta	39,00 mq	42,00 mq	0,5	21,00 mq	2,00 m	2°
Balcone	13,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	T
Veranda	2,00 mq	2,20 mq	0,95	2,09 mq	0,00 m	1°
Terrazza	12,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	2°
Cortile	49,00 mq	56,00 mq	0,2	11,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				201,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				201,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 14/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 375, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 200 mq Rendita € 488,05 Piano S1-T-1

La visura catastale storica per il periodo antecedente a quello riportato non è correttamente aggiornata. Si allega visura catastale storica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	375	3		A2	2	7	200 mq	488,05 €	S1-T-1°-2°	

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale non risultano riportate le difformità evidenziate nella sezione regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

La villetta a schiera è stata resa agibile in data 10/09/1990 e successivamente non ha subito ulteriori interventi di manutenzione straordinaria e pertanto lo stato conservativo è discreto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta a schiera è stata realizzata con struttura portante in cemento armato e tetto a due falde spioventi e manto di copertura in tegole, la tamponatura esterna è stata realizzata in laterizio con relativo intonaco e tinteggiatura.

Le finiture dei locali interni sono discrete, con pavimenti in gres, porte in legno tamburato, finestre in legno e persiane in legno.

E' presente un impianto elettrico basilare e un impianto idrotermosanitario composto da un serbatoio per accumulo acqua con annessa autoclave, da una caldaia a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento con termosifoni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal coniuge che ha dichiarato di avere il domicilio nell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1989 al 14/08/2023	**** Omissis ****	Assegnazione a socio cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Eugenio Giannella	21/07/1989	11319	3040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	26/07/1989	7712	5287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio registro di Teramo	28/07/1989	1733	7		
Dal 16/04/2015 al 14/08/2023	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabiola Candelori	16/04/2015	1808	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di Teramo	21/04/2015	5088	3762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio registro di Teramo	21/04/2015	7			

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.

Si precisa che nella nota di trascrizione dell'atto notaio Giannella E. del 26/07/1989 rep. 11319, riguardante atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, come diritto trasferito è stato riportato - Piena Proprietà - mentre, trattasi di Proprietà Superficiaria.

Nel successivo atto di cessione diritti stipulato dal segretario comunale Candelori F. del 16/04/2015 rep. 1808 è stata trasferita la proprietà dell'area.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 13/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Teramo il 03/02/2016
Reg. gen. 1418 - Reg. part. 186
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 4.835,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 19/01/2023
Reg. gen. 1261 - Reg. part. 948
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente P.R.G. l'immobile ricade in Zona B - Territori urbani edificati Sottozona B4: Insediamenti P.E.E.P. esistenti.

ART. 24 B4

Interessa zone residenziali interessate da piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), ormai completamente attivati o in corso di completamento.

In tali zone sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), del D.P.R. 380/2001.

Sono ammessi ampliamenti "una tantum" di singole unità immobiliari, pari al 15% della superficie

edificabile residenziale, attraverso chiusura di portici e/o logge, per edifici che non ne abbiano già usufruito in precedenza, previo parere positivo del condominio e, comunque, nel rispetto delle distanze minime tra edifici di cui al D.M. 1444/68 e nel rispetto delle quote di standard

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

La villetta a schiera in oggetto, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, ove sono state realizzate complessivamente n. 8 villette uguali tra di loro e sono state realizzate in zona P.E.E.P. (di cui alla convezione edilizia stipulata dal notaio E. Giannella in data 21/05/1987 rep. 8344) con concessione edilizia n. 40 del 26/06/1985 e successiva autorizzazione di variante in corso d'opera prot. 1204 del 10/02/1988

In data 10/09/1990 (pratica n. 923 - 1386) è stato ha rilasciato il certificato di agibilità per tutte e 8 le villette a schiera.

Rispetto ai titoli edilizi sopracitati, sono state riscontrate delle difformità riportate nel rilievo planimetrico allegato, consistenti in:

1 -La superficie del balcone della camera 1 al piano primo è stata trasformata in veranda, mediante l'apposizione di una finestra, costituendo un volume chiuso.

2 -La superficie della terrazza della soffitta al piano secondo è stata trasformata in veranda, mediante l'installazione di una struttura prefabbricata leggera in alluminio con specchiature in pvc, connessa alla struttura del fabbricato tramite viti, costituendo un volume chiuso.

L'abuso n. 1 risulta sanabile.

L'abuso n. 2 non risulta sanabile o di difficile sanabilità in quanto la struttura prefabbricata leggera in alluminio con specchiature in pvc non garantiscono una adeguata resistenza dal punto di vista statico rispetto a carichi accidentali eventualmente gravanti sulla struttura.

Inoltre, sono state rilevate alcune lievi difformità interne, (chiusura con porta del vano scala che porta alla soffitta e piccoli tratti di tramezzatura tra soggiorno e disimpegno) tutte riconducibili nell'ambito dell'art 34 bis del DPR 380/01.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bellante (TE) - Via Guido Rossa n. 22 (Fraz. Villa Rasicci), piano S1-T-1-2
Villetta unifamiliare a schiera, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza che complessivamente ospita n. 8 villette uguali tra di loro. La Villetta è composta da quattro piani collegati da una scala interna; il piano seminterrato è destinato a garage, il piano terra è destinato ad abitazione (zona giorno), il piano primo è destinato ad abitazione (zona notte) e il piano secondo (sottotetto) è destinato a soffitta, oltre a tre balconi, una veranda e una terrazza, inoltre sono presenti due piccole aree esterne pertinenziali recintate e con accessi custoditi da cancelli pedonali, destinate a ingresso e giardino, ubicate sia sul fronte che sul retro della villetta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 375, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 140.833,00

•STIMA

Caratteristiche estrinseche:

La zona ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, presenta una densa edificazione prevalentemente a carattere residenziale con una buona presenza di attività commerciali/terziarie ed è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e parte delle secondarie, inoltre risulta ben collegata con il sistema della viabilità principale, in quanto nelle immediate vicinanze è presente la strada statale 80 e lo svincolo della superstrada Teramo-Mare.

In definitiva le caratteristiche estrinseche della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima si possono definire buone.

Caratteristiche intrinseche:

L'unità immobiliare oggetto di stima è una villetta a schiera facente parte di un immobile di maggiore consistenza in cui sono presenti complessivamente otto villette a schiera, tutte identiche tra di loro, ed è stato realizzato in zona P.E.E.P.(di cui alla convezione edilizia stipulata dal notaio E. Giannella in data 21/05/1987 rep. 8344) con concessione edilizia n. 40 del 26/06/1985 e successiva variante prot. 1204 del 10/02/1988 e ha ottenuto il certificato di abitabilità in data 10/09/1990 prot. 923 - 1386.

Tenuto conto che l'unità immobiliare in questione, dalla sua edificazione ad oggi, non ha subito nessun intervento di manutenzione straordinaria, lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della villetta a schiera, si è scelto la stima con metodo sintetico-comparativo, che presuppone di comparare l'immobile da stimare con altri similari già compravenduti.

Si proceduto ad una ricerca di compravendite di beni simili a quello oggetto di stima ed è emerso che nello stesso immobile di cui la villetta a schiera oggetto di stima è parte, sono state effettuate le seguenti compravendite:

-Atto notaio Di Marco P. del 26/02/2021 rep. 30286 - Prezzo vendita (sub 9) € 130.000

-Scrittura privata con firme autenticate del 16/10/2019 trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 17/10/2019 al n. reg. part. 10538 - Prezzo vendita (sub 7) € 125.000

-Atto notaio De Rosa T. del 26/06/2019 rep. 61795 - Prezzo vendita (sub 2) € 115.000

Tenuto conto dei dati sopracitati, avendo assunto anche informazioni in loco presso operatori del settore immobiliare, visto le quotazioni OMI dell'agenzia delle entrate, visto l'andamento generale del mercato immobiliare, tenuto conto dei fattori estrinseci ed intrinseci sopraesposti e delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione descritto nel corpo della perizia; per la villetta a schiera in esame si ritiene congruo attribuire un prezzo al mq di € 700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Bellante (TE) - Via Guido Rossa n. 22 (Fraz. Villa Rasicci), piano S1-T-1-2	201,19 mq	700,00 €/mq	€ 140.833,00	100,00%	€ 140.833,00
				Valore di stima:	€ 140.833,00

Valore di stima: € 141.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia, mancata consegna del bene in tempi rapidi, costi cancellazione formalità pregiudizievoli	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Oneri per rimozione difformità non sanabili	1000,00	€

Valore finale di stima: € 117.350,00

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.

Corropoli, li 19/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ricci Patrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Tavola del progetto - Rilievo planimetrico Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bellante (TE) - Via Guido Rossa n. 22 (Fraz. Villa Rasicci), piano S1-T-1-2
Villetta unifamiliare a schiera, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza che complessivamente ospita n. 8 villette uguali tra di loro. La Villetta è composta da quattro piani collegati da una scala interna; il piano seminterrato è destinato a garage, il piano terra è destinato ad abitazione (zona giorno), il piano primo è destinato ad abitazione (zona notte) e il piano secondo (sottotetto) è destinato a soffitta, oltre a tre balconi, una veranda e una terrazza, inoltre sono presenti due piccole aree esterne pertinenziali recintate e con accessi custoditi da cancelli pedonali, destinate a ingresso e giardino, ubicate sia sul fronte che sul retro della villetta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 375, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente P.R.G. l'immobile ricade in Zona B - Territori urbani edificati Sottozona B4: Insediamenti P.E.E.P. esistenti. ART. 24 B4 Interessa zone residenziali interessate da piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), ormai completamente attivati o in corso di completamento. In tali zone sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), del D.P.R. 380/2001. Sono ammessi ampliamenti "una tantum" di singole unità immobiliari, pari al 15% della superficie edificabile residenziale, attraverso chiusura di portici e/o logge, per edifici che non ne abbiano già usufruito in precedenza, previo parere positivo del condominio e, comunque, nel rispetto delle distanze minime tra edifici di cui al D.M. 1444/68 e nel rispetto delle quote di standard

Prezzo base d'asta: € 117.350,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.350,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Bellante (TE) - Via Guido Rossa n. 22 (Fraz. Villa Rasicci), piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 375, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	201,19 mq
Stato conservativo:	La villetta a schiera è stata resa agibile in data 10/09/1990 e successivamente non ha subito ulteriori interventi di manutenzione straordinaria e pertanto lo stato conservativo è discreto.		
Descrizione:	Villetta unifamiliare a schiera, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza che complessivamente ospita n. 8 villette uguali tra di loro. La Villetta è composta da quattro piani collegati da una scala interna; il piano seminterrato è destinato a garage, il piano terra è destinato ad abitazione (zona giorno), il piano primo è destinato ad abitazione (zona notte) e il piano secondo (sottotetto) è destinato a soffitta, oltre a tre balconi, una veranda e una terrazza, inoltre sono presenti due piccole aree esterne pertinenziali recintate e con accessi custoditi da cancelli pedonali, destinate a ingresso e giardino, ubicate sia sul fronte che sul retro della villetta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Teramo il 03/02/2016
Reg. gen. 1418 - Reg. part. 186
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 4.835,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 19/01/2023
Reg. gen. 1261 - Reg. part. 948
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente