
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pettinaro Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2017 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2017 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 220.000,00	18



INCARICO

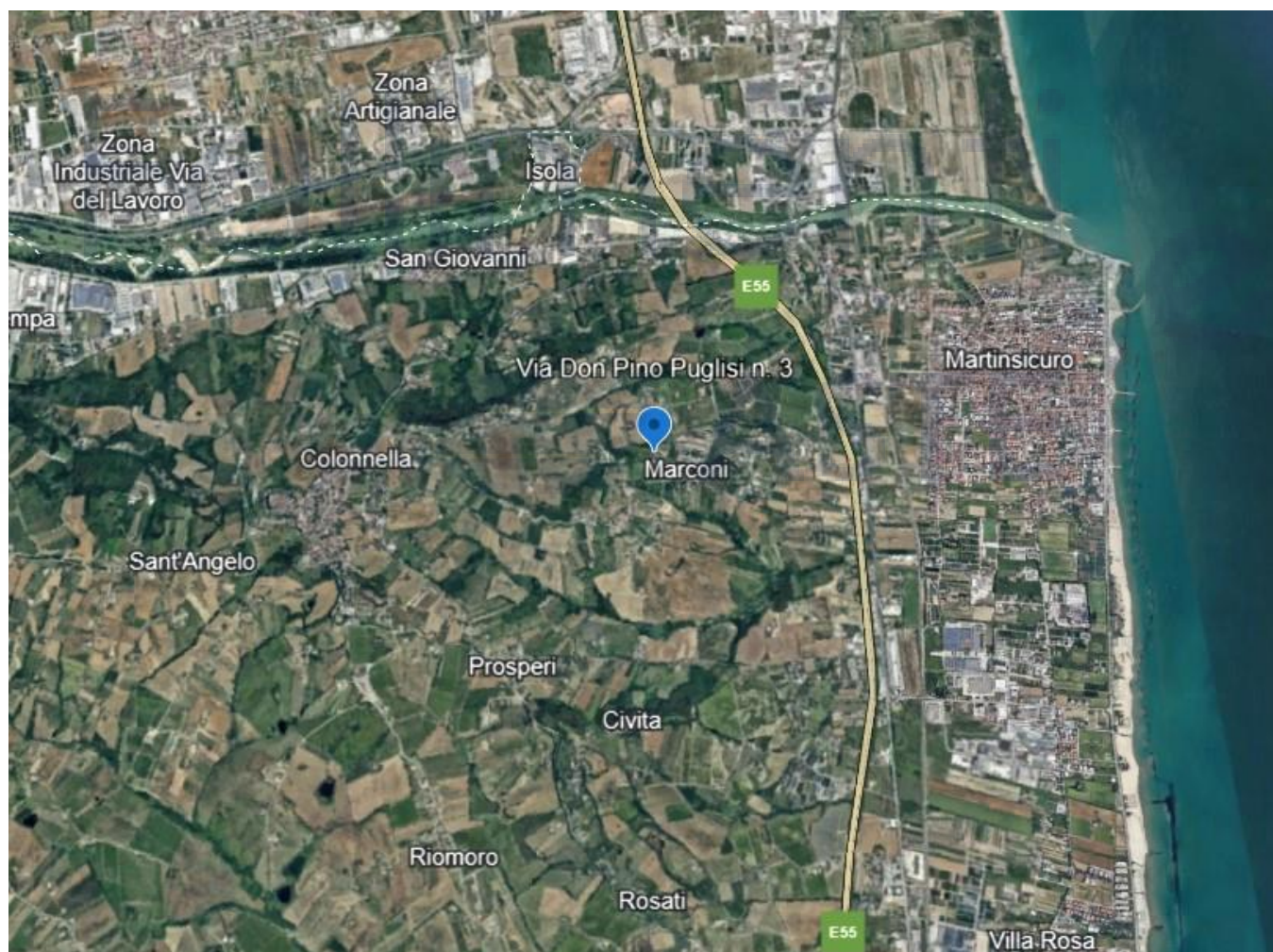
All'udienza del 13/09/2023, il sottoscritto Arch. Pettinaro Andrea, con studio in Via Fonte a Collina, 95 - 64012 - Campli (TE), email pettinaroandrea@gmail.com, PEC andrea.pettinaro@archiworldpec.it, Tel. 349 56 77 805, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Colonnella (TE) - Via Don Dino Puglisi, n. 3, piano S1-T-1

GEOLOCALIZZAZIONE: Lat. 42°52'42" N - Long. 13°53'23" E



Fallimenti e ASTE

4 di 18



Firmato Da: PETTINARO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5507ce6472624089e3b8798b6538a29b

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Colonnella (TE) - Via Don Dino Puglisi, n. 3, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su fabbricato da cielo a terra costituito da abitazione e garage, con annessa area di pertinenza.

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

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.

Il regime patrimoniale è quello riportato nell'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Montegranaro (FM) Prot. 0027612 del 24/10/2023.

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

L'immobile oggetto di pignoramento intesta catastalmente al sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di usufrutto e al sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

A seguito di accettazione tacita dell'eredità accertata dal Tribunale di Fermo cron. 3602 del 17/07/2022 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 04/11/2022 al n. 13042 di formalità, veniva dichiarata la piena proprietà dei beni in favore del sig. **** Omissis ****; pertanto si dovrà provvedere all'allineamento catastale con la denuncia di riunione di usufrutto in favore del soggetto esecutato **** Omissis **** (attualmente ancora titolare dell'usufrutto) contro il defunto fratello **** Omissis **** (ancora titolare della nuda proprietà).

CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato in procedura (C.T. Comune di Corropoli - TE - Fg. 10 P.lla 777) confina a giro con: Strada Vicinale Fonte Ottone, p.lla 888, p.lla 776, p.lla 368, p.lla 369, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	73,00 mq	73,00 mq	0,25	18,25 mq	0,00 m	1



Locali accessori P.T.	110,00 mq	130,00 mq	0,5	65,00 mq	2,70 m	T
Portico	47,00 mq	47,00 mq	0,25	11,75 mq	0,00 m	T
Garage	155,00 mq	180,00 mq	0,50	90,00 mq	2,70 m	1S
Area scoperta	2320,00 mq	2320,00 mq	0,025	58,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				373,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				373,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1980 al 22/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 125 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 20480 Reddito dominicale € 10.577,00 Reddito agrario € 9.519,00
Dal 22/06/2006 al 15/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 764 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2500 Reddito dominicale € 1.291,00 Reddito agrario € 1.162,00
Dal 15/02/2007 al 13/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 777 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2500
Dal 13/04/2007 al 12/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 777, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 172 mq mq Rendita € 49.580,00 Piano S1-T-1
Dal 13/04/2007 al 12/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 777, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 153 mq Superficie catastale 172 mq mq Rendita € 14.223,00 Piano S1
Dal 12/07/2010 al 05/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 777, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 197 mq mq Rendita € 49.580,00 Piano S1-T-1



Dal 12/07/2010 al 05/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 777, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 153 mq Rendita € 14.223,00 Piano S1
------------------------------	-------------------	---

L'immobile oggetto di pignoramento intesta catastalmente al sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di usufrutto e al sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

A seguito di accettazione tacita dell'eredità accertata dal Tribunale di Fermo cron. 3602 del 17/07/2022 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 04/11/2022 al n. 13042 di formalità, veniva dichiarata la piena proprietà dei beni in favore del sig. **** Omissis ****.

Visto che l'immobile oggetto di pignoramento intesta catastalmente ancora al sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di usufrutto e al sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà, nonostante la suddetta accettazione tacita dell'eredità, si dovrà provvedere all'allineamento catastale con la denuncia di riunione di usufrutto a favore del soggetto esecutato **** Omissis **** conto il defunto fratello **** Omissis ****.

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	777	1		A7	2	6 vani	197 mq	495,8 €	S1-T-1	
	10	777	2		C6	1	153 mq	172 mq	142,23 €	S1	

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
10	777				Ente Urbano		00 25 00 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Infatti, dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto si rilevano le seguenti differenze:

- al piano primo sottostrada si rileva, la trasformazione di un ripostiglio in w.c., lo spostamento interno di circa un metro del serramento metallico posto all'accesso viario (porta basculante), anche se irrilevante si segnala la presenza di tramezzature di carattere provvisoria in pannelli di compensato, comunque facilmente



rimovibili.

- al piano terra nella scheda catastale i vani sono indicati come locali di sgombero, fondaco, deposito, magazzino, lavatoio, mentre allo stato attuale la destinazione d'uso è stata rilevata come abitazione con la presenza della cucina e di un bagno, inoltre la finestra del locale lavatoio (uso bagno) risulta traslata.

- al piano primo nella scheda catastale un vano è indicato come deposito macchinari, mentre allo stato attuale la destinazione d'uso è stata rilevata come camera, la finestra del bagno risulta traslata, l'altezza indicata non corrisponde con lo stato dei luoghi.

Per le differenze rilevate tra le schede catastali agli atti e lo stato di fatto, prima dell'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento, dovranno essere presentate al Catasto Fabbricati gli aggiornamenti delle variazioni rilevate con il procedimento DOCFA.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione. Si segnala la presenza di tracce di umidità in alcuni locali del piano terra.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale : Buono, in zona residenziale, poco distante dal centro abitato di Colonnella.
- 2) Collegamenti stradali : Buoni, facilmente raggiungibile da S.S.16 che permette il facile raggiungimento delle località della costa, della strada a scorrimento veloce Ascoli-Mare e del casello autostradale A14 San Benedetto del Tronto, distante circa 5 km dalla costa e dalle mete turistiche quali città di Alba Adriatica, Martinsicuro con stazione ferroviaria.
- 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche delle colline abruzzesi, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali : Buoni, in quanto le attività commerciali sono concentrate nel centro abitato di Colonnella e nelle località della costa.

Intrinseche

- 1) Accessibilità : Buona.
- 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi.
- 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma.
- 4) Grado di rifinitura : Buono.
- 5) Stato di manutenzione : Buono. Si segnala la presenza di tracce di umidità in alcuni locali del piano terra.
- 6) Esposizione : Buona.
- 7) Salubrità : Buona.
- 8) Panoramica : Ottima, con ampia vista sulla costa adriatica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare in procedura è costituito da un villino composto da piano primo sottostrada, da piano terra e piano primo. I tre livelli sono messi in comunicazione da un vano ascensore (montacarichi) interno; al piano seminterrato si accede tramite ingresso carrabile posto sul lato nord del fabbricato; al piano terra si accede direttamente dall'esterno, mentre al piano primo, oltre che per mezzo dell'ascensore (montacarichi), si accede anche per mezzo di una scala esterna posta sul lato Nord.

Il piano primo sottostrada è adibito a garage e locali accessori (vano tecnico e centrale idrica). Uno dei locali è



stato adibito a w.c. (risulta pertanto difforme rispetto alla destinazione catastale e comunale).

I locali del piano terra, destinati catastalmente e a livello comunale a locale di sgombero, fondaco, deposito, ripostiglio e lavatoio, sono utilizzati come abitazione. In particolare il locale lavatoio è stato rifinito con piastrelle alle pareti e sanitari.

Il piano primo, destinato ad abitazione, è composto da un'ampia zona giorno con angolo cottura, 3 camere da letto (di cui una autorizzata come deposito) un bagno e un w.c. E' presente un'ampia terrazza sul lato est del fabbricato da cui si gode di un'ottima panoramicità sulla costa.

Tutti i locali dei diversi piani sono pavimentati con piastrelle in gres, così come portico al piano terra e terrazza al piano primo, i bagni sono rifiniti con piastrelle e tutti i sanitari; il bagno al piano primo è dotato di vasca idromassaggio.

La copertura del fabbricato è del tipo in legno con travi e tavolato in legno a vista. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con persiane anch'esse in alluminio. Gli infissi interni sono del tipo in legno. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. In alcuni locali del piano terra si rileva la presenza di tracce di umidità.

L'area di pertinenza è delimitata da siepe verde. L'accesso dalla strada è delimitato da recinzione con mattoni a vista e cancello pedonale e carrabile, entrambi del tipo in ferro, quello carrabile con apertura automatizzata.

L'area è destinata a verde, con vegetazione spontanea, presenza di alberi e piante di ulivo e di piccoli annessi per il ricovero di animali (non autorizzati).

Presenti gli impianti, non verificati se funzionanti e/o a norma, presente al piano primo impianto di climatizzazione mentre la caldaia è posta al piano sottostrada.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare costituito da:

- esecutato
**** Omissis ****;
- coniuge
**** Omissis ****;
- figlio
**** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1980 al 13/05/1994	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	30/09/1980	42/169	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	02/10/1980	9471	7319
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/1994 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			



03/05/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	09/10/1991	37/236	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	13/05/1994	5201	3283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2007 al 23/07/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	13/04/2007	158266/35920	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	03/05/2007	8194	5402
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/07/2010 al 05/06/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sanangelantoni Sergio	12/07/2010	19337/8633	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	23/07/2010	12632	7211
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/06/2020 al 04/11/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/05/2020	137136/88888	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Teramo	05/06/2020	5863	4196		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2022		**** Omissis ****			
		Accettazione tacita dell'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Fermo	17/10/2022	3602	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	04/11/2022	17649	13042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

PRECISAZIONI:

L'immobile oggetto di pignoramento, è pervenuto in proprietà alle signore **** Omissis ****, con dichiarazione di successione rispettivamente di **** Omissis ****, apertasi in data 23/03/1980, den. 42 Vol. 169, registrata a Giulianova e trascritta in Teramo il 02/10/1980, al n°7319 di formalità.

Successivamente alla morte di **** Omissis ****, con dichiarazione di successione apertasi in data 12/04/1991, den. 37 Vol. 236 del 09/10/1991 registrata in Giulianova e trascritta in Teramo in data 13/05/1994 al n°3283 di formalità, l'immobile è pervenuto per i diritti di 1/2 ciascuno alle sorelle **** Omissis ****.

Entrambe le successioni sono state oggetto di Trascrizione di Accettazione Tacita dell'eredità la prima in data 01/10/2018 al Reg. Part. 9324 e la seconda anch'essa in data 01/10/2018 al Reg. Part. 9325.

Anche la successione di morte di **** Omissis **** deceduto il 26/02/2015 emessa dal Tribunale di Fermo il 17/10/2022, rep. 3602, è stata oggetto di Trascrizione di Accettazione Tacita dell'eredità, trascritta presso la Conservatoria di Teramo il 04/11/2022, reg. part. 13042 e reg. gen. 17649, in forza della quale il sig. **** Omissis **** è diventato nuovamente pieno proprietario degli immobili in procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 04/10/2011
Reg. gen. 14547 - Reg. part. 2568
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Percentuale interessi: 4,95 %



Rogante: Notaio Sanangelantoni Sergio

Data: 29/09/2011

N° repertorio: 20967/9966

Note: L'iscrizione ipotecaria colpisce il diritto di 1/1 della nuda proprietà in testa al Sig. **** Omissis **** e il diritto di 1/1 dell'usufrutto in testa al Sig. **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 08/06/2016

Reg. gen. 7753 - Reg. part. 1145

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 121.796,43

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 08/06/2016

N° repertorio: 780

Note: L'iscrizione ipotecaria colpisce il diritto di 1/1 dell'usufrutto in testa al Sig. **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 03/07/2017

Reg. gen. 8194 - Reg. part. 5364

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento colpisce il diritto di 1/1 dell'usufrutto in testa al Sig. **** Omissis ****.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 01/08/2018

Reg. gen. 10967 - Reg. part. 7672

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento colpisce il diritto di 1/1 della piena proprietà in testa al Sig. **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, gli oneri di cancellazione consistono per gli importi come di seguito indicati:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 04/10/2011 Reg. part. 2568 Costo € 35,00 (quota fissa)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Teramo il 08/06/2016 Reg. part. 1145 Costo € 744,00 (circa)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 03/07/2017 Reg. part. 5364 Costo € 249,00 (quota fissa)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 01/08/2018 Reg. part. 7672 Costo € 249,00 (quota fissa)

Per l'importo complessivo di € 1.277,00 (circa)

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PRG del Comune di Colonnella, l'area su cui è stato costruito il villino oggetto di stima (foglio 10 mappale 777), ricade in zona "E1" Zona Agricola.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto, l'Ufficio Tecnico Comunale di Colonnella (TE) rilasciava copie delle seguenti pratiche che hanno interessato il fabbricato in procedura:

- 1) Permesso di Costruire n°868/14 del 01/02/2006, per la "Realizzazione di un fabbricato rurale", intestato alle signore **** Omissis ****;
- 2) Permesso di Costruire in Sanatoria e Variante n°9489/64 del 28/10/2008, per la "Sanatoria ex art. 36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. e Variante al Permesso di Costruire n°868/14 del 01/02/2006" rilasciato a **** Omissis ****.

L'immobile è stato dichiarato agibile con Attestazione di Agibilità protocollo n°11502 del 27/11/2009 del Comune di Colonnella.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile e le tavole allegate ai titoli edilizi rilasciati si rilevano le seguenti differenze:

- al piano primo sottostrada si rileva, la trasformazione di un ripostiglio in w.c., lo spostamento interno di circa un metro del serramento metallico posto all'accesso viario (porta basculante), anche se irrilevante si segnala la presenza di tramezzature di carattere provvisoria in pannelli di compensato, comunque facilmente rimovibili.

- al piano terra negli elaborati progettuali i vani sono indicati come locali di sgombero, fondaco, deposito, magazzino, lavatoio, mentre allo stato attuale la destinazione d'uso è stata rilevata come abitazione con la presenza della cucina e di un bagno, inoltre la finestra del locale lavatoio (uso bagno) risulta traslata.

- al piano primo negli elaborati progettuali un vano è indicato come deposito macchinari, mentre allo stato attuale la destinazione d'uso è stata rilevata come camera, la finestra del bagno risulta traslata, l'altezza indicata non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto non è stata realizzata la controsoffittatura presente nelle tavole progettuali, che limitava l'altezza a 2,70 metri.

Qualora lo ritenesse necessario, l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

I costi relativi alla presentazione dell'eventuale pratica edilizia in sanatoria, approssimativamente potrebbero aggirarsi intorno ai € 10.000,00 circa.

Ove non venisse rilasciata l'eventuale sanatoria, per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso del piano terra dovranno essere ripristinate le destinazioni d'uso approvate con l'ultimo titolo assentito.

Esiste l'Attestazione Prestazione Energetica (APE) dell'immobile rilasciata in data 28/04/2023 Codice Identificativo 6701923000486347 con Classe Energetica "E".

PRECISAZIONI



Il Permesso di Costruire n°868/14 del 01/02/2006, per la "Realizzazione di un fabbricato rurale", intestato alle signore **** Omissis **** è stato rilasciato giusto atto di vincolo del Notaio Biagio Ciampini del 4 luglio 2006 Rep. 220239, trascritto in data 08/07/2006 Reg. part. 7559, ai sensi della legge regionale n° 18 del 12 aprile 1983 e della legge regionale n°70 del 27 aprile 1995 e successive modifiche ed integrazioni, con cui le signore **** Omissis **** hanno dichiarato di vincolare e conservare la destinazione agricola del fondo, degli immobili e loro pertinenze per il tempo legislativamente previsto.

Successivamente con atto di vendita per notaio Ennio Vincenti del 13/04/2007 Rep. n. 158266 Racc. n. 35920 trascritto a Teramo in data 03/05/2007 al numero 5402 di formalità, il soggetto esecutato **** Omissis **** ha acquistato dalle signore **** Omissis **** la proprietà immobiliare comprendente sia il fabbricato e sia il relativo terreno sottoposto al suddetto vincolo urbanistico, per poi rivendere alla stesse con atto sempre per notaio Ennio Vincenti del 26/07/2010 Rep. 165850 Racc. 40588 trascritto a Teramo in data 03/08/2010 al numero 7586 di formalità, solamente il terreno vincolato e non il fabbricato attualmente pignorato ed oggetto di stima.

Fallimenti e
ASTE



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esegutati, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di un UNICO LOTTO di vendita.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'immobile oggetto di pignoramento, come da rilievo riportato in allegato. La superficie commerciale è comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne. Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi e dei locali accessori. Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza superficiale, della vetustà, delle situazioni urbanistico/edilizio/catastale, delle finiture, dello stato manutentivo, dell'esposizione, delle caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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.

La determinazione di stima del valore dei beni e la vendita degli stessi vengono resi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, usi, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive che si possiedono e si hanno diritto di possedere, nulla escluso ed eccettuato, ed in particolare con tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed oneri condominiali, quali risultano dalle disposizioni normative in materia.

Si precisa che per la valutazione del Piano Terra avente destinazione accessori è stata applicata una riduzione pari al 50% rispetto alla valutazione del Piano Primo avente destinazione abitazione.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Colonnella (TE) - Via Don Dino Puglisi, n. 3, piano S1-T-1
Diritti di piena proprietà su fabbricato da cielo a terra costituito da abitazione e garage, con annessa area di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 777, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 10, Part. 777, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 777, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 313.320,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Colonnella (TE) - Via Don Dino Puglisi, n. 3, piano S1-T-1	373,00 mq	840,00 €/mq	€ 313.320,00	100,00%	€ 313.320,00
				Valore di stima:	€ 313.320,00

Valore di stima: € 313.320,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	30,00	%

Viene proposto un abbattimento del 30% sul valore stimato, in virtù della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: € 220.000,00

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.

Campli, li 08/11/2023

Fallimenti

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pettinaro Andrea



Firmato digitalmente da:
PETTINARO ANDREA
architetto junior
Firmato il 08/11/2023 19:37
Seriale Certificato:
11302481185432267285787818217472303771
Valido dal 09/02/2023 al 08/02/2028
ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

ASTE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Colonnella (TE) - Via Don Dino Puglisi, n. 3, piano S1-T-1
Diritti di piena proprietà su fabbricato da cielo a terra costituito da abitazione e garage, con annessa area di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 777, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 10, Part. 777, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 777, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Colonnella, l'area su cui è stato costruito il villino oggetto di stima (foglio 10 mappale 777), ricade in zona "E1" Zona Agricola.

Prezzo base d'asta: € 220.000,00

Fallimenti e
ASTE



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 220.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Colonnella (TE) - Via Don Dino Puglisi, n. 3, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 777, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 10, Part. 777, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 777, Qualità Ente Urbano	Superficie	373,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione. Si segnala la presenza di tracce di umidità in alcuni locali del piano terra. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche 1) Ambiente economico sociale : Buono, in zona residenziale, poco distante dal centro abitato di Colonnella. 2) Collegamenti stradali : Buoni, facilmente raggiungibile da S.S.16 che permette il facile raggiungimento delle località della costa, della strada a scorrimento veloce Ascoli-Mare e del casello autostradale A14 San Benedetto del Tronto, distante circa 5 km dalla costa e dalle mete turistiche quali città di Alba Adriatica, Martinsicuro con stazione ferroviaria. 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche delle colline abruzzesi, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali : Buoni, in quanto le attività commerciali sono concentrate nel centro abitato di Colonnella e nelle località della costa. Intrinseche 1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi. 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma. 4) Grado di rifinitura : Buono. 5) Stato di manutenzione : Buono. Si segnala la presenza di tracce di umidità in alcuni locali del piano terra. 6) Esposizione : Buona. 7) Salubrità : Buona. 8) Panoramica : Ottima, con ampia vista sulla costa adriatica.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su fabbricato da cielo a terra costituito da abitazione e garage, con annessa area di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare costituito da: - esecutato **** Omissis ****, - coniuge **** Omissis ****, - figlio **** Omissis ****.		

