
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gatti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *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	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 316.200,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

In data 14/09/2023, il sottoscritto Geom. Gatti Francesco, con studio in Via Paolino, 2 - 64012 - Campli (TE), email geom.francescogatti@gmail.com, PEC francesco.gatti@geopec.it, Tel. 0861 553 887, Fax 0861 553 887, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2023 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 Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Colle Pietro, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.749477 - 13.861144)

DESCRIZIONE

Villino da cielo a terra con locale openspace al piano terra oltre a w.c. e ripostigli annessi ed al piano primo n. 3 camere, studio e n. 2 bagni oltre ad annessa terrazza, il tutto collegato da scala esterna coperta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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** - Villetta ubicata a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Colle Pietro, piano T-1

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)

CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina come di seguito:

Strada Provinciale 15c; Part.IIIa 673 e Part.IIIa 326, salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,65 mq	143,90 mq	1	143,90 mq	3,20 m	T
Portico	10,17 mq	10,58 mq	0,60	6,35 mq	3,20 m	T
Abitazione	94,35 mq	115,19 mq	1	115,19 mq	3,37 m	1
Terrazza	32,44 mq	32,44 mq	0,25	8,11 mq	0,00 m	1
Vano scala e sottoscala	13,39 mq	14,68 mq	0,50	7,34 mq	0,00 m	T-1
Giardino	711,00 mq	711,00 mq	0,18	127,98 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				408,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				408,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/01/1986 al 30/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 188 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00 09 10
Dal 30/07/2010 al 02/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 562 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 08 80
Dal 04/08/2010 al 02/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 562 Categoria F3

Dal 02/03/2017 al 06/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 562, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9.5 vani Rendita € 736,95 Piano T-1
------------------------------	-------------------	---

Si rimanda alla visura storica allegata all'elaborato peritale al fine di una più completa visualizzazione della cronistoria catastale.

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	562	2		A7	2	9,5 vani	269 mq	735,95 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto delle piantine catastali con lo stato dei luoghi è emerso che vi sono alcune difformità di seguito elencate:

- 1) Al piano terra il locale ripostiglio è diviso in due unità con muro divisorio;
- 2) Il vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo risulta completamente chiuso;
- 3) L'altezza del colmo al piano primo risulta diversa da quella rilevata.

Le difformità sopra elencate sono evidenziate nell'elaborato grafico allegato alla procedura.

PRECISAZIONI

Si evidenzia che l'area cortiliva dell'immobile risulta disallineata rispetto a quanto riportato sulla piantina catastale e rispetto a quanto è evidente sul posto in quanto sullo stralcio di mappa catastale, allegato alla perizia, si evince che l'area a nord del fabbricato, attualmente utilizzato come area di parcheggio e cortiliva del fabbricato, di fatto ricade all'interno della part.lla 673.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di perizia risultano trascritte le seguenti servitù:

- 1) Servitù di elettrodotto interrato a favore di **** Omissis **** trascritto a Teramo il 16/02/2011 al R.N. 2499 e R.P. 1472;
- 2) Servitù di passaggio interrato a favore di **** Omissis **** trascritto a Teramo il 16/02/2011 al R.N. 2500 e R.P. 1473.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è ubicato in C.da Colle Pietro, del comune di Mosciano Sant'Angelo, in zona agricola del territorio distante dal centro urbano, su area di pertinenza con accesso a raso con strada provinciale. L'area è provvista di tutte le opere di urbanizzazione ed è ben collegata a livello stradale oltre a trovarsi a poca distanza dai raccordi autostradali della A/24 e della A/14. La zona è prettamente rurale, con servizi direzionali e commerciali comunque a poca distanza ed una vista tipica delle colline Teramane accompagnata da un clima mediterraneo ottimo.

Il fabbricato si presenta in buono stato conservativo, ed è circondato da una corte esterna destinata a parcheggi e camminamenti.

Esso risulta essere di dimensioni medio-grandi, con struttura portante in muratura, con al piano terra caratteristici solai a crociera con muratura a vista, con muratura di tamponamento ai piani e tramezzi interni in laterizio ed in parte in cartongesso.

L'abitazione si sviluppa su due piani di cui al piano terra comprendente un'ampia zona giorno openspace, un bagno, una dispensa, due ripostigli, portico e sottoscala esterni, mentre al piano primo sono ubicate n. 3 camere, uno studio, n. 2 bagni, disimpegno oltre a terrazza esterna.

L'immobile presenta buone finiture con porzioni in mattoni facciavista, ornamenti in mattoni sulle finestre, ecc. Presenti inoltre infissi in legno, bagni con rivestimenti e pavimentazioni in monocottura, una pavimentazione in monocottura sui locali e sulla scala interna.

Gli impianti termo fluidici ed elettrici sono in buono stato funzionale comunque da verificarne la conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato da **** Omissis **** e dalla sua famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1984 al 06/01/1986	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gian Carlo Zaffagnini	26/04/1984	104613	7627

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	04/05/1984	4839	3577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/01/1986	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Glan Carlo Zaffagnini	06/01/1986	118387	8781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	28/01/1986	986	835
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 15/05/2020
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 627
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Roberto Lauro

Data: 12/05/2020

N° repertorio: 13525

N° raccolta: 9990

Note: La società **** Omissis **** risulta essere il TERZO DATORE DI IPOTECA mentre la società **** Omissis **** risulta essere DEBITORE NON DATORE.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 15/12/2022

Reg. gen. 20112 - Reg. part. 2426

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 39.620,12

Rogante: Tribunale di Forlì

Data: 07/03/2022

N° repertorio: 250

N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 01/02/2023

Reg. gen. 2200 - Reg. part. 1526

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono così individuati:

- 1) Cancellazione trascrizione pignoramento € 294,00
- 2) Cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale € 294,00
- 3) Cancellazione iscrizione ipoteca volontaria € 35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente PRG del Comune di Mosciano sant'Angelo l'area su cui è edificato il fabbricato oggetto di stima è individuato come Sottozona E5 Agricola Normale, normata dall'art. 52 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile oggetto di perizia risulta essere edificato in forza dei seguenti permessi edilizi:

- 1) Concessione edilizia n. 4173 del 26/10/1996;
- 2) Domanda per Accertamento di conformità Art. 36 DPR 380/2001 (Permesso non rilasciato in quanto manca l'integrazione dell'attestato di avvenuto deposito ai sensi della L.R. 138/1996 in relazione a normativa antisismica come da richiesta di integrazione prot. 3.963 del 21/02/2019).

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.

Dal confronto della documentazione urbanistica acquisita con lo stato dei luoghi è emerso che vi sono alcune difformità di seguito elencate:

- 1) Il pino terra è attualmente un openspace, mentre nello stato assentito risulta diviso tre locali, mentre la porzione annessa con destinazioni ripostiglio/dispensa/w.c. risulta difforme in quanto nello stato assentito è un unico locale destinato a garage, al piano terra inoltre risulta essere presente una scala di collegamento tra il PT ed il P1 non presente nello stato di fatto;
- 2) Il vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo risulta completamente chiuso mentre nello stato assentito la scala risulta essere aperta;
- 3) Al piano primo la distribuzione interna risulta essere difforme rispetto allo stato dei luoghi, inoltre in luogo della terrazza esistente nello stato assentito è presente un balcone e la copertura del locale sottostante è con tetto a falde;
- 4) L'altezza del colmo al piano primo risulta diversa da quella rilevata.

Le difformità sopra elencate sono evidenziate nell'elaborato grafico allegato alla procedura.

Si rappresenta che non è stato rilasciato certificato di agibilità e che valutati gli interventi strutturali massivi effettuati soprattutto sui muri avente funzione portante al piano terra, la sanatoria di dette opere comportano interventi molto importanti dal punto di vista dell'adeguamento alla normativa sismica, i quali interventi dovranno essere valutati in considerazione di idoneo calcolo strutturale valutando eventuali interventi di miglioramento locale e/o sismico.

Inoltre si evidenzia come i locali posti sulla porzione annessa abbiano destinazione abitativa mentre nello stato assentito risultano essere un garage.

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 Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Colle Pietro, piano T-1 Villino da cielo a terra con locale openspace al piano terra oltre a w.c. e ripostigli annessi ed al piano primo n. 3 camere, studio e n. 2 bagni oltre ad annessa terrazza, il tutto collegato da scala esterna coperta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 562, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 367.983,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi oltre che ad una riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate OMI.

Attualmente il valore a metro quadrato di un villino in questa zona nel Comune di Mosciano Sant'Angelo, di medesime caratteristiche e di condizioni conservative "buone", è pari a 740,00 - 1.050,00 euro/m2. Dato lo stato conservativo dell'immobile e la sua posizione si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla base di 900 euro/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Colle Pietro, piano T-1	408,87 mq	900,00 €/mq	€ 367.983,00	100,00%	€ 367.983,00
Valore di stima:					€ 367.983,00

Valore di stima: € 367.983,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 316.200,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi oltre che ad un riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate OMI.

Attualmente il valore a metro quadrato di un villino in questa zona nel Comune di Mosciano Sant'Angelo, di medesime caratteristiche e di condizioni conservative "buone", è pari a 740,00 - 1.050,00 euro/m2. Dato lo stato conservativo dell'immobile e la sua posizione si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla base di 900 euro/m2.

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 23/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gatti Francesco

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Colle Pietro, piano T-1
Villino da cielo a terra con locale openspace al piano terra oltre a w.c. e ripostigli annessi ed al piano primo n. 3 camere, studio e n. 2 bagni oltre ad annessa terrazza, il tutto collegato da scala esterna coperta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 562, Sub. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente PRG del Comune di Mosciano sant'Angelo l'area su cui è edificato il fabbricato oggetto di stima è individuato come Sottozona E5 Agricola Normale, normata dall'art. 52 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 316.200,00

Fallimenti e
ASTE

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 316.200,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Colle Pietro, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 562, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	408,87 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono.		
Descrizione:	Villino da cielo a terra con locale openspace al piano terra oltre a w.c. e ripostigli annessi ed al piano primo n. 3 camere, studio e n. 2 bagni oltre ad annessa terrazza, il tutto collegato da scala esterna coperta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile attualmente risulta occupato da **** Omissis **** e dalla sua famiglia		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 15/05/2020
Reg. gen. 4936 - Reg. part. 627
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Roberto Lauro
Data: 12/05/2020
N° repertorio: 13525
N° raccolta: 9990
Note: La società **** Omissis **** risulta essere il TERZO DATORE DI IPOTECA mentre la società **** Omissis **** risulta essere DEBITORE NON DATORE.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 15/12/2022
Reg. gen. 20112 - Reg. part. 2426
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 39.620,12
Rogante: Tribunale di Forlì
Data: 07/03/2022
N° repertorio: 250
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 01/02/2023
Reg. gen. 2200 - Reg. part. 1526
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente