

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rasetti Demetrio, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2021 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	4
Parti Comuni .....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Normativa urbanistica.....	5
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta .....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2021 del R.G.E. ....	9
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.000,00</b> .....	9



## INCARICO

---

All'udienza del 16/05/2023, il sottoscritto Arch. Rasetti Demetrio, con studio in Via Piero Gobetti, 13 - 64100 - Teramo (TE), email studiorasetti@virgilio.it, PEC demetrio.rasetti@archiworldpec.it, Tel. 0861 370267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Canzanese, 35

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento posto al piano terzo (sottotetto) e di locale fondaco al piano seminterrato di un complesso immobiliare più ampio costituito da numero due palazzine, l'immobile oggetto di procedura si colloca all'interno della palazzina posta a nord, attraverso ampia area esterna condominiale si accede alla stessa. Un vano scala condominiale consente l'accesso all'unità immobiliare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/10/2023.

In data 05/10/2023, considerati i diversi tentativi di accesso non andati a buon esito per ripetuta assenza, previo autorizzazione del G.E. si è proceduto ad eseguire accesso con l'ausilio della forza pubblica, alla quale non è stata posta da parte dell'esecutato alcuna resistenza. lo scrivente C.T.U. è entrato in possesso delle chiavi dell'unità immobiliare. L'esecutato è rimasto all'interno del bene in quanto dichiara di vivere con il proprio figlio Saccomandi Cristian Luigi di anni diciassette.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Canzanese, 35

## 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'unità immobiliare occupa l'intera area di sedime della palazzina all'interno della quale la stessa è ubicata, pertanto i confini oltre a quello indicato come vano scala condominiale, possono rintracciarsi attraverso l'area esterna dove a sud trova collocazione palazzina gemella, mentre sempre attraverso area di pertinenza a est e nord viabilità, ad ovest con particella 1442

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	2,70 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>124,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>124,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	378	12		A2	2	6.5	133 mq	453,19 €	1S - 3	378

## STATO CONSERVATIVO

il livello manutentivo, di conservazione e consistenza sono da considerarsi appena sufficienti, saranno necessari interventi sistemazione.

## PARTI COMUNI

costituiscono parti comuni oltre che la scala condominiale anche l'area di accesso alla palazzina



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

l'immobile si colloca in una palazzina anni 70 le strutture portanti in fondazione ed elevazione son in c.a. tamponature in laterizio, finiture ed infissi sona da riferire al periodo di costruzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

l'immobile risulta occupato dal debitore e dal figlio, in allegato verbale sopralluogo e relativa istanza.

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Per tale aspetto si vedano i verbali di sopralluoghi.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

P.R.G. vigente zona B 13 Zone edificate sature

ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA

(c1) In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

- If = 1,3 mc/mq. per le zone B13,

distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5

distanze dalle strade: minimo m.5. E' consentito l'adeguamento all'allineamento preesistente, con un minimo assoluto di m.3.

Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica.

Vl = 0,5

Hmax delle fronti: zone B11 = m.16,50; zone B12 = m.12,50; zone B13 = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50

Rc = 40%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previste dal PRG, preferibilmente nell'ambito delle stesse zone omogenee B1.

(c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VII.2.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta agibile.

I titoli edilizi che hanno dato origine al bene sono i seguenti: Concessione edilizia n. 2235/1977; Concessione edilizia 635/1979  
Agibilità n.4/1981

In sede di sopralluogo e verifiche con gli atti autorizzativi, si sono riscontrate difformità interne su schema distributivo, sanabili/regolarizzabili mediante accentamento di conformità (artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 s.m.i.)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Risultano insoluti canonini condominiali

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Canzanese, 35  
Trattasi di appartamento posto al piano terzo (sottotetto) e di locale fondaco al piano seminterrato di un complesso immobiliare più ampio costituito da numero due palazzine, l'immobile oggetto di procedura si colloca all'interno della palazzina posta a nord, attraverso ampia area esterna condominiale si accede alla stessa. Un vano scala condominiale consente l'accesso all'unità immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 378, Sub. 12, Categoria A2, Graffato 378  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 84.320,00  
Nel determinare il più probabile valore da attribuire al bene, si è fatto riferimento alle maggiori agenzie del posto ed ai valori OMI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Via Canzanese, 35	124,00 mq	680,00 €/mq	€ 84.320,00	100,00%	€ 84.320,00
				Valore di stima:	€ 84.320,00



Valore di stima: € 84.320,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione regolarizzazioni edilizie e condominio stimaq di massima	9320,00	€

**Valore finale di stima: € 75.000,00**

Nel determinare il piu probabile valore da attribuire al bene, si è fatto riferimento alle maggiori agenzie del posto ed ai valori OMI

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 14/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rasetti Demetrio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Canzanese, 35  
Trattasi di appartamento posto al piano terzo (sottotetto) e di locale fondaco al piano seminterrato di un complesso immobiliare più ampio costituito da numero due palazzine, l'immobile oggetto di procedura si colloca all'interno della palazzina posta a nord, attraverso ampia area esterna condominiale si accede alla stessa. Un vano scala condominiale consente l'accesso all'unità immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 378, Sub. 12, Categoria A2, Graffato 378 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: P.R.G. vigente zona B 13 Zone edificate sature ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA (c1) In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con: - If = 1,3 mc/mq. per le zone B13, distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5 distanze dalle strade: minimo m.5. E' consentito l'adeguamento all'allineamento preesistente, con un minimo assoluto di m.3. Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica. VI = 0,5 Hmax delle fronti: zone B11 = m.16,50; zone B12 = m.12,50; zone B13 = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50 Rc = 40%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile (c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati. (c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previste dal PRG, preferibilmente nell'ambito delle stesse zone omogenee B1. (c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VII.2.

**Prezzo base d'asta: € 75.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - Via Canzanese, 35		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 378, Sub. 12, Categoria A2, Graffato 378	<b>Superficie</b>	124,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	il livello manutentivo, di conservazione e consistenza sono da considerarsi appena sufficienti, saranno necessari interventi sistemazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento posto al piano terzo (sottotetto) e di locale fondaco al piano seminterrato di un complesso immobiliare più ampio costituito da numero due palazzine, l'immobile oggetto di procedura si colloca all'interno della palazzina posta a nord, attraverso ampia area esterna condominiale si accede alla stessa. Un vano scala condominiale consente l'accesso all'unità immobiliare.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	l'immobile risulta occupato dal debitore e dal figlio, in allegato verbale sopralluogo e relativa istanza.		

