
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Talvacchia Sirio, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2022 del R.G.E.

promossa da

BANCA INTESA SANPAOLO

Codice fiscale: 00799960158

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2022 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 209.038,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

INCARICO

All'udienza del 29/11/2022, il sottoscritto Geom. Talvacchia Sirio, con studio in Via Cesare Battisti, 26 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email sirio.talvacchia@virgilio.it, PEC sirio.talvacchia@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato, Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - VIA ADIGE N° 7/A

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO , CON ANNESSA E PERTINENZIALE CORTE A PIANO TERRA E LOCALI DI SGOMBERO, TERRAZZO E LOCALE PLURIUSO AL PIANO SECONDO .

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato, Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - VIA ADIGE N° 7/A

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:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Nuda proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Nuda proprietà 1/2)

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

LA DITTA DERIVA DAI SEGUENTI TITOLI DI PROVENIENZA:

ATTO DONAZIONE CAPODIVENTO DEL 08.09.1984 R. 1576 TRASCritto IL 18.09.1984 N 7326 LA PROPRIETA' PASSA A xxxxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxxxx IN COMUNIONE LEGALE PER 1/2 DI NUDA PROPRIETA' E xxxxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxxxx IN COMUNIONE LEGALE PER 1/2 DI NUDA PROPRIETA', xxxxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxxxx USUFRTTUARI CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO.

RIUNIONE USUFRTTUO DEL CONIUGE DECEDUTO xxxxxxxxxxxxxx DECEDUTO IL 26.03.2001 LA PROPRIETA' PASSA A xxxxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxxxx IN COMUNIONE LEGALE PER 1/2 DI NUDA PROPRIETA' E xxxxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxxxx IN COMUNIONE LEGALE PER 1/2 DI NUDA PROPRIETA', xxxxxxxxxxxxxx USUFRTTUARIA.

ATTO DIVISIONE CATALDO GENTILE DEL 16.11.2009 R. 10869 TRASCritto IL 19.11.2009 N 11811 LA PROPRIETA' PASSA A:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx IN COMUNIONE LEGALE PER 1/1 DI NUDA PROPRIETA', xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx USUFRTTUARIA.

ATTO DONAZIONE CATALDO GENTILE DEL 21.01.2015 R. 14770 TRASCritto IL 26.01.2015 N 1127 LA PROPRIETA' PASSA A:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx PER 1/2 DI NUDA PROPRIETA' , xxxxxxxxxxxxxx PER 1/2 DI PIENA PROPRIETA', xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PER 1/2 DI USUFRTTUO.

CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA A MEZZO DISTACCHI A NORD CON VIA ADIGE , A EST CON LE PARTICELLE 6 E 650, A SUD CON LE PARTICELLE 819,820 E A OVEST CON LE PARTICELLE 742,739 TUTTE DEL FOGLIO 22, SALVO SE ALTRI O VARIATI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	210,00 mqcirca	248,00 mqcirca	1,00	248,00 mqcirca	2,70 mcirca	1
BALCONI	77,00 mqcirca	77,00 mqcirca	0,25	19,25 mqcirca	0,00 m	1
CORTE	152,00 mqcirca	152,00 mqcirca	0,18	27,36 mqcirca	0,00 m	T
SOFFITTA	143,00 mqcirca	159,00 mqcirca	0,33	52,47 mqcirca	2,80 mcirca	2
TERRAZZA	41,00 mqcirca	41,00 mqcirca	0,25	10,25 mqcirca	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				357,33 mqcirca		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				357,33 mqcirca		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'ALTEZZA DEL PIANO SECONDO SOTTOTETTO VARIA, DAL LOCALE PLURIUSO DI ML. 2.80 circa AI LOCALI DI SGOMBERO DI ALTEZZA MEDIA ML 1.55 circa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	22	741	6		A2	2	14	372 mq	867,65 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

LA PLANIMETRIA CATASTALE E' CONFORME ALLO STATO DI FATTO AD ECCEZIONE DI PICCOLE MODIFICHE INTERNE. BISOGNERA' REDIGERE NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO. NELL'ELABORATO PLANIMETRICO E' STATA INDICATA UNA SCALA SUL LATO NORD NEL PIANO 2 INESISTENTE.

LA VISURA CATASTALE SECONDO IL SOTTOSCRITTO E' INESATTA INFATTI LA SIGNORA xxxxxxxxxxxx IN VIRTU' DEI TITOLI DI PROVENIENZA E' USUFRUTTUARIA PER 1/2 E PIENA PROPRIETARIA PER 1/2 MENTRE IL SIGNOR xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E' NUDO PROPRIETARIO PER 1/2.

PRECISAZIONI

UNA PROBLEMATICHE CHE HO POTUTO COSTATARE E CHE OGGI GLI ESECUTATI HANNO L'ACCESSO CARRABILE E PEDONALE SULLE PARTICELLE 742,739 E PICCOLA PORZIONE DELLA PARTICELLA 820 DI LORO PROPRIETA' POSTE SUL LATO OVEST DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA. LE PARTICELLE 742 E 739,820 GIA' IPOTECATE CON ISCRIZIONE N° 3287 REGISTRO PARTICOLARE DEL 14.07.2010, NON RIENTRANO NELLA PROCEDURA E NON SONO OGGETTO DI VENDITA. L' AGGIUDICATARIO DOVRA' SOSTENERE COSTI PER L'EVENTUALE REALIZZAZIONE DI UN ACCESSO INDIPENDENTE DALLE PARTICELLE NON PIGNORATE E CHE TALI COSTI NON COMPORTANO LA REVISIONE DEL PREZZO DI STIMA , OPPURE COSTITUIRE EVENTUALE SERVITU' DI PASSAGGIO SULLE PARTICELLE NON PIGNORATE.

STATO CONSERVATIVO

PER LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE BISOGNA FARE DELLE DIFFERENZE. IL PIANO PRIMO DOVE INSISTE L'ABITAZIONE E' OTTIMO , IL PIANO SECONDO SOTTOTETTO E IN GENERALE LA CORTE ESTERNA SUFFICIENTE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL FABBRICATO E' STATO REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE VERTICALE E ORIZZONTALE, MISTA IN PARTE MURATURA E IN PARTE CEMENTO ARMATO , TAMPONATURA E DIVISORI INTERNI IN MURATURA ,IMPIANTI CIVILI A NORMA DI LEGGE, RADIATORI IN ALLUMINIO. , INTONACI , MASSETTI, RIVESTIMENTI AL CIVILE , PAVIMENTI IN MONOCOTTURA E PORCELLANA , INFISSI MISTI IN ALLUMINIO E LEGNO PERSIANE IN LEGNO ,PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO, TINTEGGIATURA , SANITARI DI TIPO MEDIO . I LOCALI POSTI SUL PIANO SECONDO SOTTOTETTO SONO ALLO STATO GREZZO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAGLI ESECUTATI .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1984 al 26/03/2001	XXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXUSUFRUTTUARI CON DIRITTO DI ACCRESIMENTO, XXXXXX E XXXXXXXX NUDA PROPRIETA' PER 1/2 IN COMUNIONE LEGALE, XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXPER 1/2 IN COMUNIONE LEGALE Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXX	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPODIVENTO	08/09/1984	1576	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	18/09/1984		7326
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2001 al 16/11/2009	XXXXXXXXX USUFRUTTUARIA, XXXXXXXXX E XXXXXX NUDA PROPRIETA' PER 1/2 IN COMUNIONE LEGALE, XXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXNUDA PROPRIETA' PER 1/2 IN COMUNIONE LEGALE Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXX	RIUNIONE DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/03/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2009 al	XXXXXXXXXX USUFRUTTUARIA,	DIVISIONE			

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TERAMO il 26/08/2022
Reg. gen. 14047 - Reg. part. 10391
A favore di BANCA INTESA SANPAOLO
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

UNA PROBLEMATICHE CHE HO POTUTO COSTATARE E CHE OGGI GLI ESECUTATI HANNO L'ACCESSO CARRABILE E PEDONALE SULLE PARTICELLE 742,739 E PICCOLA PORZIONE DELLA PARTICELLA 820 DI LORO PROPRIETA' POSTE SUL LATO OVEST DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA. LE PARTICELLE 742 E 739,820 GIA' IPOTECATE CON ISCRIZIONE N° 3287 REGISTRO PARTICOLARE DEL 14.07.2010, NON RIENTRANO NELLA PROCEDURA E NON SONO OGGETTO DI VENDITA. L' AGGIUDICATARIO DOVRA' SOSTENERE COSTI PER L'EVENTUALE REALIZZAZIONE DI UN ACCESSO INDIPENDENTE DALLE PARTICELLE NON PIGNORATE E CHE TALI COSTI NON COMPORTANO LA REVISIONE DEL PREZZO DI STIMA , OPPURE COSTITUIRE EVENTUALE SERVITU' DI PASSAGGIO SULLE PARTICELLE NON PIGNORATE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE E' STATO REALIZZATO IN BASE AI SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI:
IN PARTE REALIZZATO ANTECEDENTEMENTE AL 01.09.1967
PARTE CON CONCESSIONE EDILIZIA N° 65 DEL 18.09.1991
PARTE CON PERMESSO DI COSTRUIRE N° 13 DEL 16.03.2010

GLI ELABORATI PROGETTUALI SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO AD ECCEZIONE DI PICCOLE MODIFICHE INTERNE E SPOSTAMENTO DI FINESTRE E PORTE NON E' STATA REALIZZATA AL PIANO PRIMO UNA PICCOLA CENTRALE TERMICA, NON E' STATO REALIZZATO AL PIANO SOTTOTETTO UN PICCOLO LOCALE DI SGOMBERO. PER QUANTO E' STATO POSSIBILE ACCERTARE NON ESISTE L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - VIA ADIGE N° 7/A
APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO , CON ANNESSA E PERTINENZIALE CORTE A PIANO TERRA E LOCALI DI SGOMBERO, TERRAZZO E LOCALE PLURIUSO AL PIANO SECONDO
.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 741, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2), Proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)
Valore di stima del bene: € 232.264,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corropoli (TE) - VIA ADIGE N° 7/A	357,33 mqcirca	650,00 €/mq	€ 232.264,50	100,00%	€ 232.264,50
				Valore di stima:	€ 232.264,50

Valore di stima: € 232.264,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 209.038,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

UNA PROBLEMATICHE CHE HO POTUTO COSTATARE E CHE OGGI GLI ESECUTATI HANNO L'ACCESSO CARRABILE E PEDONALE SULLE PARTICELLE 742,739 E PICCOLA PORZIONE DELLA PARTICELLA 820 DI LORO PROPRIETA' POSTE SUL LATO OVEST DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA. LE PARTICELLE 742 E 739,820 GIA' IPOTECATE CON ISCRIZIONE N° 3287 REGISTRO PARTICOLARE DEL 14.07.2010, NON RIENTRANO NELLA PROCEDURA E NON SONO OGGETTO DI VENDITA. L' AGGIUDICATARIO DOVRA' SOSTENERE COSTI PER L'EVENTUALE REALIZZAZIONE DI UN ACCESSO INDIPENDENTE DALLE PARTICELLE NON PIGNORATE E CHE TALI COSTI NON COMPORTANO LA REVISIONE DEL PREZZO DI STIMA , OPPURE COSTITUIRE EVENTUALE SERVITU' DI PASSAGGIO SULLE PARTICELLE NON PIGNORATE.

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 27/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Talvacchia Sirio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - TITOLI DI PROVENIENZA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - VIA ADIGE N° 7/A
APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO , CON ANNESSA E PERTINENZIALE
CORTE A PIANO TERRA E LOCALI DI SGOMBERO, TERRAZZO E LOCALE PLURIUSO AL PIANO SECONDO
.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 741, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2), Proprietà (1/2), Usufrutto
(1/2)

Prezzo base d'asta: € 209.038,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.038,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - VIA ADIGE N° 7/A		
Diritto reale:	Nuda proprietà Proprietà Usufrutto	Quota	1/2 1/2 1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 741, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	357,33 mqcirca
Stato conservativo:	PER LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE BISOGNA FARE DELLE DIFFERENZE.IL PIANO PRIMO DOVE INSISTE L'ABITAZIONE E' OTTIMO , IL PIANO SECONDO SOTTOTETTO E IN GENERALE LA CORTE ESTERNA SUFFICIENTE.		
Descrizione:	APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO , CON ANNESSA E PERTINENZIALE CORTE A PIANO TERRA E LOCALI DI SGOMBERO, TERRAZZO E LOCALE PLURIUSO AL PIANO SECONDO .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO PUBBLICO
Iscritto a TERAMO il 14/07/2010
Reg. gen. 11985 - Reg. part. 3287
Importo: € 419.832,00
A favore di BANCA DELL'ADRIATICO SPA
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO CATALDO GENTILE
Data: 13/07/2010
N° repertorio: 11468

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TERAMO il 26/08/2022
Reg. gen. 14047 - Reg. part. 10391
A favore di BANCA INTESA SANPAOLO
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura