

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vanarelli Serena, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2017 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13

## INCARICO

---

---

All'udienza del 06/10/2023, il sottoscritto Geom. Vanarelli Serena, con studio in Via del Monte, 2 - 64012 - Campli (TE), email serena.vanarelli@gmail.com, PEC serena.vanarelli@pec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Fabbricato civile ubicato a Colonnella (TE) - Via Vallecupa n° 87, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

---

Trattasi di intero fabbricato di civile abitazione composto da due piani fuori terra.

Il fabbricato è ubicato in Comune di Colonnella via Vallecupa n° 87, insiste su un lotto di terreno riportato al N.C.T. Fog. 2 p.lla 310, completamente recintato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

- Fabbricato di civile abitazione ubicato in comune di Colonnella (TE) - Via Vallecupa n° 87.

Si compone di:

- n° 6 vani al piano terra con destinazione a magazzino, fondaco e deposito materiali agricoli, con annesso portico;
- piano primo ad uso civile abitazione con sei vani, due bagni, due disimpegni e balcone.

## 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 al seguente esecutato:

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'intero fabbricato pignorato, catastalmente composto da tre unità immobiliari (fog. 2 p.lle 310 sub 1-2-e 3), è pervenuto all'esecutato per 1/4 dell'intero, con denuncia di successione in morte della madre Quaglia Angela in data 10.12.1989, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 27.05.1986, reg. gen. n° 6511 e part.n. 4650.

La restante quota pari a 3/4 dell'intero è pervenuta all'esecutato con atto di compravendita rogito dal Notaio Biagio Ciampini del 03.05.2005 Rep.n° 212808/39704 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Teramo il 05.05.2005, reg. gen. n° 6819 e part. n° 4092.

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Spinetoli è emerso che il signor \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, a tutt'oggi non è stata ancora presentata la denuncia di successione.

## CONFINI

Il fabbricato confina con strada Comunale per Colonnella e a tre lati con restante proprietà dell'esecutato, salvo altri o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,12 mq	113,66 mq	1	113,66 mq	2,70 m	1
Terrazza	24,13 mq	26,00 mq	0.2	5,20 mq	0,00 m	1
deposito trasformato ad abitazione	14,43 mq	17,60 mq	1	17,60 mq	3,00 m	T
Rimessa e magazzino trasformato ad abitazione	29,63 mq	35,20 mq	1	35,20 mq	3,00 m	T
deposito e magazzino trasformato ad abitazione	45,13 mq	54,28 mq	1	54,28 mq	3,00 m	T
Porticato al piano terra	25,00 mq	28,00 mq	0.2	5,60 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				231,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				231,54 mq		

L'immobile è stato realizzato ed utilizzato fin dall'inizio da un solo nucleo familiare, successivamente ed in parte abusivamente è stato comodamente diviso in quattro appartamenti (due al piano terra e 2 al piano primo).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/2006 al 23/08/2017	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 310, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 413,17 Piano T-1
Dal 13/06/2006 al 23/08/2017	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 310, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Rendita € 34,71 Piano T
Dal 13/06/2006 al 23/08/2017	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 310, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 48 Rendita € 57,02 Piano T

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Colonnella si porta a conoscenza che il signor \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* è deceduto.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	2	310	2		A2	2	8	Totale 139 mq. - Totale escluse aree scoperte : mq. 131	413,17 €	T-1		
U	2	310	3		C6	2	32mq	Totale : 30 mq.	34,71 €	T		
U	2	310	4		C2	2	48	Totale 58 mq.	57,02 €	T		

### Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il pignoramento.

Le difformità catastali riscontrate sono le seguenti:

**Il piano terra** catastalmente ha destinazione a magazzino-fondaco e deposito, si presenta frazionato e rappresentato con tre schede (sub 2 in parte -sub 3 e sub 4).

Dal sopralluogo emerge che **è stato trasformato abusivamente in n° 2 appartamenti** di civile abitazione

- il primo appartamento si compone di pranzo-cucina, camera e bagno;
- il secondo appartamento si compone di pranzo-cucina, due camere e bagno, con annesso porticato.

**Il piano primo** catastalmente viene rappresentato con un'unica scheda (sub 2) che comprende anche un fondaco al piano terra.

Dal sopralluogo emerge che è stato trasformato con Cila n. 3124 del 21/04/2015 in n°2 appartamenti di civile abitazione, mentre il fondaco è stato accorpato all'appartamento abusivo del piano terra.

- ogni appartamento si compone di pranzo-cucina, due camere, disimpegno, bagno e balcone;

Successivamente al rilascio della concessione in sanatoria, occorre rielaborare le planimetrie catastali delle quattro unità immobiliari ed individuare nell'elaborato planimetrico i beni comuni non censibili.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

L'area di corte riportata al NCEU foglio 2 p.lla 310 sub. 1, fa parte dell'immobile pignorato ed è identificato come bene comune non censibile ai sub. 2,3 e 4, corte.

## PATTI

---

Non risultano patti in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo generale dell'intero fabbricato è buono. Gli elementi edilizi dell'immobile, sono in buono stato di conservazione e manutenzione, lo stesso vale per la struttura, le finiture e gli impianti.

Il fabbricato è recintato da un muretto in muratura e sovrastante recinzione con moduli metallici zincati e cancello scorrevole carrabile, telecomandato e cancello pedonale in ferro zincato.

L'esterno del fabbricato è pavimentato in battuto di cemento tipo industriale.

I pavimenti degli appartamenti del piano terra e primo piano, sono in ceramica monocottura.

Tutte le finestre degli appartamenti del piano terra e primo, sono in alluminio a taglio termico con vetro camera e persiane in alluminio di colore bianco.

Tutte le porte interne degli appartamenti del piano terra e primo, sono in laminato tamburato mentre il portoncino d'ingresso di ogni appartamento del piano terra e primo sono blindati di tipo standard.

Tutta la trasformazione del piano terra è stata eseguita in modo abusivo ed i lavori abusivi si configurano nella diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso al piano terra.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni ai sub. 2, sub. 3 e sub. 4 sono: l'accesso e la corte.

Si accede al piano primo per mezzo di una scalinata esterna ad uso esclusivo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Attualmente sulla particella 310 esiste una servitù di passaggio, con qualsiasi mezzo, della larghezza attuale di ml. 5,00, a favore della particella 36 e 309, che dalla strada comunale attraversa tutta la particella 310 del foglio 2 del Comune di Colonnella.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è un fabbricato di civile abitazione con struttura portante in muratura a mattoni e blocchi di laterizio, presumibilmente con fondazioni in calcestruzzo cementizio.

Si sviluppa su due piani fuori terra: primo e terra.

L'altezza interna utile del primo piano è di 2,70 ml., mentre quella del piano terra è di ml. 3,00.

La copertura dell'intero fabbricato è realizzato a due falde tipo capanna in latero cemento.

Manto di copertura in tegole in buono stato di conservazione e manutenzione.

Attualmente il piano primo è composto da n° 2 appartamenti con n° 2 entrate distinte e separate a cui si accede dal pianerottolo della gradinata esterna e attraverso un piccolo portico disimpegno, dove sono ubicati i due portoni blindati d'ingresso agli appartamenti, che sono formati con pannelli esterni di legno pantografato, muniti di defender, spioncini e con serrature a doppia mandata.

Tutto il piano terra è stato trasformato abusivamente in n° 2 appartamenti, con ingressi indipendenti e separati l'uno dall'altro.

Pareti esterne ed interne intonacate, in buono stato di conservazione e manutenzione.

Tutti gli infissi esterni, dell'intera palazzina, sono in alluminio di colore bianco con vetri atermici e persiane in alluminio sempre di colore bianco.

Tutte le porte interne sono in laminato tamburato colore noce.

Tutti gli impianti elettrici sono sottotraccia a 220 V con frutti a muro del tipo ticino, contatore singolo per ogni appartamento, completo di magnetotermico e differenziale, completo di citofono con apriporta elettrico e cancello d'ingresso pedonale e cancello carrabile scorrevole con telecomando a distanza.

Tutti gli impianti termici sono con radiatori in alluminio di colore bianco e caldaia autonomo, per ogni appartamento, posizionati sul terrazzo esterno di piano e quelli di piano terra sono posizionati sotto i porticati.

Tutti gli impianti idrici e di scarico sono sottotraccia ed in buono stato di conservazione, non è presente l'impianto allarme.

I pavimenti degli appartamenti sono in ceramica monocottura delle dimensioni di cm 43 x cm. 43 ed i battiscopa dello stesso materiale dei pavimenti.

Il terrazzo-balcone posizionato sul lato ovest di ciascun appartamento del primo piano ha un parapetto in ferro lavorato verniciato di altezza di cm 55, posto al di sopra di un muretto in mattoni dell'altezza di cm 55 per un totale complessivo di parapetto di cm 110 di altezza dal pavimento.

I pavimenti del balcone sono in ceramica monocottura delle dimensioni di cm.15 x cm.30 con battiscopa in ceramica.

Tutti i vani bagno hanno il pavimento in ceramica, con rivestimenti alle pareti fino ad altezza da terra di ml. 2,30, completi di lavabo, tazza, bidet, e piatto doccia con cabina in acrilico.

Il fabbricato gode di un'area intorno, planimetricamente delimitato con la particella 310 del foglio 2.

L'area esterna al fabbricato, della particella 310 di mq. 740,00 è completamente recintata con muretto in muratura e sovrastante ringhiera in ferro zincato e viene usata come parcheggio esterno al fabbricato. La particella 310 comprende anche un'area esterna non recintata.

L'immobile non è dotato di APE, tale attestato di prestazione energetica dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1989 al 03/05/2005	**** <i>Omissis</i> ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/12/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno</b>	27/05/1996	6511	4650
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Ufficio Registro di Ascoli Piceno</b>	24/01/1995	17	649
Dal 03/05/2005 al 25/08/2017	**** <i>Omissis</i> ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Notaio Biagio Ciampini</b>	03/05/2005	212808	39704
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Conservatoria dei</b>	05/05/2005	6819	4092		

		RR.II. di Teramo			
		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;

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Colonnella si porta a conoscenza che il signor \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, non si rileva esistenza di trascrizione per successione mortis causa.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 14/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

#### **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**

Iscritto a Teramo il 17/05/2010  
 Reg. gen. 7976 - Reg. part. 2155  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 500.000,00  
 A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
 Capitale: € 250.000,00  
 Spese: € 250.000,00  
 Rogante: notaio Ciampini Biagio  
 Data: 14/05/2017  
 N° repertorio: 235943  
 N° raccolta: 54764

### **Trascrizioni**

#### **Atto escutivo o cautelare**

Trascritto a Teramo il 31/01/2017  
 Reg. gen. 1081 - Reg. part. 813  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si riscontra che l'onere per cancellare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico della procedura, le quali devono essere riportate nel decreto di trasferimento.

Attualmente l'importo da pagare per i due annotamenti da cancellare è pari ad € 350,00 circa.

### **Oneri per la presentazione della successione**

Per regolarizzare il passaggio di proprietà dell'immobile occorre presentare la denuncia di successione e pagare gli oneri richiesti dall'agenzia delle entrate che sono variabili a seconda del grado di parentela del de cuius.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dal P.r.g. del Comune di Colonnella risulta che il terreno dove insiste l'intero fabbricato, di mq. 740, riportato al N.C.T. Del comune di Colonnella al fog. 2 particella 310 è classificato "ZONA B3" "struttura urbana Residenziale a bassa densità fondiaria"

L'art. 39 delle N.T.A. consente un indice di fabbricabilità di 0,35 mq/mq.

Il terreno è sottoposto al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 e ricade in zona a rischio esondazione E3 del vigente piano di Assetto idrogeologico del fiume.

Non sono presenti altri vincoli in particolare artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

I titoli abilitativi rilasciati dal comune di Colonnella necessari per "Ristrutturazione e Ampliamento di un fabbricato rurale sito in località Vallecupa", sono i seguenti:

- Permesso a Costruire n° 4002/48 del 26.05.2005.

- Variante al P.C. n° 4002/48 rilasciata in data 21.07.2006.

. Cila in edilizia libera prot. n. 3124 del 21/04/2015 per "costituzione di due appartamenti al piano primo, riattamento di alcune parti impiantistiche e la costituzione di un angolo cottura".

Il certificato di Agibilità è stato richiesto dal \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* al Comune di Colonnella in data 15.03.2010 con protocollo n° 2368.

La richiesta di Agibilità è stata sospesa, non essendo stata prodotta la documentazione richiesta dal comune di Colonnella:

-Pagamento di € 50,00 , diritti di segreteria.

-Certificato di Collaudo statico con attestazione di avvenuto deposito.

-Progetto relativo al contenimento dei consumi energetici di cui all L. 10/91e s.m.i.-

-Dichiarazione del d.l. circa il rispetto del progetto al contenimento dei consumi energetici.

-Autorizzazione allo scarico.

Ad oggi nessuna integrazione è stata inoltrata al Comune di Colonnella ed il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

A seguito della richiesta avanzata in data 20.09.2016 prot. n° 7811, con la quale si richiedeva di eseguire: "Lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e frazionamento unità immobiliari ubicate in contrada Vallecupa", il comune di Colonnella dichiara che la pratica, è carente dei seguenti documenti:

- Verifica acustica e dichiarazione di conformità al Piano Acustico Comunale.
- Presentazione modello Rifiuti.
- Pagamento oneri concessori.
- Modulo Istat in duplice copia.

Ad oggi, i lavori in oggetto alla pratica edilizia prot. n° 7811, risultano eseguiti senza che il Comune di Colonnella abbia rilasciato il titolo richiesto. Pertanto i lavori eseguiti al piano terra dell'immobile pignorato risultano senza titolo autorizzativo e quindi da considerarsi abusivi.

#### ***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.

I certificati di conformità dell'impianto elettrico e termico risultano rilasciati in data 01.09.2006, pertanto non aggiornati per le opere abusive realizzate.

Tutta la trasformazione del piano terra è stata eseguita senza autorizzazione, in particolare è stata cambiata la destinazione d'uso dei locali, sono stati creati servizi igienici e tramezzature che modificano la distribuzione degli spazi interni.

Al piano primo sono state realizzate piccole difformità che consistono principalmente nell'apertura e chiusura di porte, inoltre di aver realizzato un muretto di divisione del balcone.

Al fine di regolarizzare l'immobile alla normativa edilizia in vigore è necessario richiedere ed ottenere il **PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA**

Le spese complessive per detta regolarizzazione urbanistica, compreso il certificato di agibilità, le spese tecniche, catastali, oneri di oblazione da versare al comune e bolli, ammontano a circa € 20.000,00.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA

---

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si precisa che non si è tenuto conto dello stato attuale dell'immobile il quale risulta composto da n° 4 unità abitative, in quanto la trasformazione risulta eseguita abusivamente senza titoli edilizi.

Pertanto la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, realizzato in conformità dei permessi rilasciati e così costituito:

- Fabbricato civile da cielo a terra, ubicato a Colonnella (TE) - Via Vallecupa n° 87.

Trattasi di intero fabbricato di civile abitazione composto dal piano terra e primo. Il fabbricato è ubicato in Comune di Colonnella via Vallecupa n° 87 ed insiste su un lotto di terreno di mq 740, completamente recintato. L'immobile è ben collegato alla strada statale comunale.

Identificato al catasto Fabbricati :

- \_ Fg. 2 - Part. 310 Sub. 1 - Bene comune non censibile ai sub. 2 - 3 e 4 (corte)
- \_ Fg. 2 - Part. 310 Sub. 2 - Categoria A/2 - classe 2 - cons. vani 8 . sup. cat. mq 139 - R.C. € 413,17
- Fg. 2 - Part. 310 Sub. 3 - Categoria C/6 - classe 2 - cons. mq 32 - sup. cat. mq 30 - R.C. € 34,71
- Fg. 2 - Part. 310 Sub. 4 - Categoria C/2 - - classe 2 - cons. mq 48 - sup. cat. mq 58 - R.C. € 57,02

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

Valore di stima del bene: € 189.862,80

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, lo stato manutentivo, tutti gli oneri e le spese necessarie per la sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la regolarizzazione catastale, per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica, il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, ecc..

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. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate poiché in zona non risultano compravendite per beni simili nel periodo che va dal 2019 ad oggi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Colonnella (TE) - Via Vallecupa n° 87, piano T-1	231,54 mq	820,00 €/mq	€ 189.862,80	100,00%	€ 189.862,80
				Valore di stima:	€ 189.862,80

Valore di stima: € 189.862,80

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	18,00	%

**Valore finale di stima: € 117.714,94**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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 16/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Vanarelli Serena

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 - visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - 02 - visure catastali
- ✓ Altri allegati - 03 - elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - 04 - elenco subalterni
- ✓ Altri allegati - 05 - planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 06 - estratto di mappa

- ✓ Altri allegati - 07 - ortofoto
- ✓ Altri allegati - 08 - documenti ufficio anagrafe
- ✓ Altri allegati - 09 - documentazione comunale
- ✓ Altri allegati - 10 - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 11 - perizia versione privacy

**1. SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.700,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Colonnella (TE) - Via Vallecupa n° 87, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 310, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 310, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 310, Sub. 4, Categoria C2	<b>Superficie</b>	231,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo generale dell'intero fabbricato è buono. Gli elementi edilizi dell'immobile, sono in buono stato di conservazione e manutenzione, lo stesso vale per la struttura, le finiture e gli impianti. Il fabbricato è recintato da un muretto in muratura e sovrastante recinzione con moduli metallici zincati e cancello scorrevole carrabile, telecomandato e cancello pedonale in ferro zincato. L'esterno del fabbricato è pavimentato in battuto di cemento tipo industriale. I pavimenti degli appartamenti del piano terra e primo piano, sono in ceramica monocottura. Tutte le finestre degli appartamenti del piano terra e primo, sono in alluminio a taglio termico con vetro camera e persiane in alluminio di colore bianco. Tutte le porte interne degli appartamenti del piano terra e primo, sono in laminato tamburato mentre i portoncino d'ingresso di ogni appartamento del piano terra e primo sono blindati di tipo standard. Tutta la trasformazione del piano terra è stata eseguita in modo abusivo ed i lavori abusivi si configurano nella diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso al piano terra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di intero fabbricato di civile abitazione composto da due piani fuori terra. Il fabbricato è ubicato in Comune di Colonnella via Vallecupa n° 87, insiste su un lotto di terreno riportato al N.C.T. Fog. 2 p.lla 310, completamente recintato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		