

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carradori Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## 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 .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.600,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 16/07/2023, il sottoscritto Geom. Carradori Giacomo, con studio in Viale J. F. Kennedy, 67 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email giacomocarradori@virgilio.it, PEC giacomo.carradori@geopec.it, Tel. 329 2912586, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2023 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 Rocca Santa Maria (TE) - Frazione Imposte n. 25, piano T

## DESCRIZIONE

---

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON TERRAZZA A LIVELLO

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** - Appartamento ubicato a Rocca Santa Maria (TE) - Frazione Imposte n. 25, piano T

## 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 \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

SI PRECISA CHE CATASTALMENTE E' ANCORA PRESENTE LA QUOTA 1/2 DI USUFRUTTO DEL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CHE RISULTA DECEDUTO PERTANTO NON VI E' CORRISPONDENZA CATASTALE. RESTA INVARIATA INVECE LA QUOTA PARI AD 1/2 DI USUFRUTTO DELLA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, COME DA ATTO PUBBLICO PER NOTAIO GIOVANNI BATTISTA BRACONE DEL 21.04.2006 REP. 115559 E RACC. 31766.

## CONFINI

L'immobile confina con area libera a più lati ed il vano scala comune a tutti i sub dell'edificio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,75 m	T
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	T
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1980 al 31/01/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 301 Qualità Seminativo



		Cl.1
Dal 31/01/1998 al 25/02/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 414 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.05.60
Dal 25/02/1998 al 21/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 414, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 397,67 Piano T-S2
Dal 21/04/2006 al 13/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 414, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 136 mq Rendita € 369,27 Piano T

- I titolari catastali non corrispondono a quelli reali per il decesso dell'usufruttuario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 25.06.2016;

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	414	6		A2	2	6,5	136 mq	369,27 €	T		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI NON SONO CONFORMI PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI ED ESATTA DESTINAZIONE D'USO DI UN LOCALE DA CAMERA A STUDIO. SI DOVRA' PROCEDERE CON UN AGGIORNAMENTO CATASTALE COMUNQUE NECESSARIO PER REGOLARIZZARE ANCHE URBANISTICAMENTE L'IMMOBILE.

La ditta catastale non risulta conforme per il decesso dell'usufruttuario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 25.06.2016



## PRECISAZIONI

---

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Rocca Santa Maria in zona montana di interesse residenziale e turistica. Nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità. L'esposizione è buona, soleggiato, riparato dalle sorgenti inquinanti, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con buona manutenzione delle strade.

## PATTI

---

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in buono stato di conservazione e pertanto non sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni del fabbricato sono l'area esterna ed il vano scala di collegamento ai vari livelli dell'edificio il tutto individuato nel N.C.E.U. del Comune di Rocca Santa Maria al foglio di mappa n. 21, p.lla 414, subalterno n. 1 ben definito nell'ultimo elaborato planimetrico depositato in Catasto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano presenti servitù, censi, livelli ed usi civici. Si precisa che dal terrazzo si ha accesso al bene comune pertanto lo stesso viene utilizzato anche da altre unità immobiliari.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio plurifamiliare ed artigianale esistente ove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato realizzato con struttura portante e telaio in cemento armato con solai in latero-cemento e scalinata di collegamento ai vari livelli.

La tamponatura è del tipo laterizio a cassa vuota con isolante. L'abitazione presenta infissi e persiane esterne in alluminio mentre le porte interne sono in legno. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura. L'impianto elettrico ed idrotermosanitario risultano in buono stato e conformi all'epoca della loro realizzazione con impianto sottotraccia, caldaia murale e radiatori in ghisa. E' annesso all'abitazione un lastrico solare - terrazzo ad uso esclusivo di accesso alla palazzina e quindi utilizzato anche da altri proprietari. Le pareti esterne risultano intonacate e non tinteggiate senza cappotto termico.

Il fabbricato ha una copertura a falde con tegole. A seguito del sopralluogo, a vista, non sono state riscontrate lesioni o danni da terremoto e non si riscontrano infine interventi di manutenzione straordinaria da eseguire.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla madre Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Santo Stefano di Camastra (ME) il 15/01/1936 e residente in Rocca Santa Maria (TE) Località Imposte n. 25 a titolo di usufruttuaria per la quota di 1/2 dell'abitazione in forza del rogito di donazione per Notaio Giovanni Battista Bracone del 21/04/2006 avente Rep. n. 115559.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1980 al 21/04/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Costantini Andrea	12/12/1980	18782	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	10/01/1981	305	283
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	02/01/1981	10			
Dal 21/04/2006 al 13/09/2023	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bracone Giovanni Battista	21/04/2006	115559	31766
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Teramo	20/05/2006	9280	5504
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	11/05/2006	136			

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 12/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**  
Trascritto a Teramo il 13/03/2020  
Reg. gen. 3820 - Reg. part. 2769  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di Condanna Esecutiva**  
Trascritto a Teramo il 08/02/2023  
Reg. gen. 2649 - Reg. part. 649  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **RETTIFICA DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**  
Trascritto a Teramo il 05/06/2023  
Reg. gen. 9273 - Reg. part. 6667  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione delle formalità elencate, che saranno a carico dell'acquirente, ammontano in complessivi circa € 600,00



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio plurifamiliare esistente ove è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione ricade nel piano regolatore vigente in zona di completamento "A"-edificabile-, tuttavia risultano vincoli ovvero "Zona a Protezione Speciale - Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" pertanto protetta e vincolata dal Piano Paesistico Regionale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 177 prot. 494 del 08/05/1981 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rocca Santa Maria. E' stato rilasciato il certificato di agibilità in data 30/08/1983. Successivamente è stata presentata una variante in corso d'opera prot. n. 2607 del 05/12/1984 ma non risultano agli atti il rilascio della stessa.

### *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.

Non risulta conforme l'abitazione per diversa distribuzione di spazi interni ed esatte destinazioni dei locali interni e pertanto si dovrà procedere con la regolarizzazione in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di palazzina non costituita in condominio e pertanto non sono presenti vincoli ed oneri.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Santa Maria (TE) - Frazione Imposte n. 25, piano T  
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON TERRAZZA A LIVELLO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 414, Sub. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2), Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 60.750,00  
Tenuto conto delle caratteristiche dell' immobile da stimare, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica.  
Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza personale del mercato dello scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca Santa Maria (TE) - Frazione Imposte n. 25, piano T	121,50 mq	500,00 €/mq	€ 60.750,00	100,00%	€ 60.750,00
				Valore di stima:	€ 60.750,00

Valore di stima: € 60.750,00



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore residuo usufrutto per la quota 1/2	4550,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 50.662,50 ed in cifra tonda € 50.600,00**

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, dello stato di occupazione e degli altri fattori che incidono nella procedura esecutiva compreso l'onere della regolarizzazione urbanistica, viene determinato applicando un abbattimento complessivo di circa il 17% del valore di stima e pertanto il prezzo di vendita finale risulta pari ad € 50.662,50 ed in cifra tonda € 50.600,00, considerando che i diritti dell'esecutato posti in vendita sono pari a 1/2 di nuda proprietà e 1/2 di piena proprietà.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SI PRECISA CHE LA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO E' STATA EFFETTUATA PER I DIRITTI PARI AD 1/2 DI PIENA PROPRIETA' ED 1/2 DI NUDA PROPRIETA' APPARTENENTI AL DEBITORE ESECUTATO.

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 05/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Carradori Giacomo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Titoli edilizi - Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni
- ✓ Altri allegati - Visure storiche catastali ed ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Verbale 1° accesso
- ✓ Altri allegati - Vista satellitare



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Santa Maria (TE) - Frazione Imposte n. 25, piano T  
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON TERRAZZA A LIVELLO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 414, Sub. 6, Categoria A2  
**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2), Proprietà (1/2)**  
Destinazione urbanistica: L'edificio plurifamiliare esistente ove è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione ricade nel piano regolatore vigente in zona di completamento "A"-edificabile-, tuttavia risultano vincoli ovvero "Zona a Protezione Speciale - Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" pertanto protetta e vincolata dal Piano Paesistico Regionale.

**Prezzo base d'asta: € 50.600,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.600,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca Santa Maria (TE) - Frazione Imposte n. 25, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	<b>Nuda proprietà Proprietà</b>	<b>Quota</b>	<b>1/2 1/2</b>
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 414, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	121,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buono stato di conservazione e pertanto non sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON TERRAZZA A LIVELLO		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla madre Sig.ra **** Omissis ****, nata a Santo Stefano di Camastra (ME) il 15/01/1936 e residente in Rocca Santa Maria (TE) Località Imposte n. 25 a titolo di usufruttuaria per la quota di 1/2 dell'abitazione in forza del rogito di donazione per Notaio Giovanni Battista Bracone del 21/04/2006 avente Rep. n. 115559.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Decreto di sequestro conservativo**  
Trascritto a Teramo il 13/03/2020  
Reg. gen. 3820 - Reg. part. 2769  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

