
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zippi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
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.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 248.675,50	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 15/01/2024, il sottoscritto Geom. Zippi Paolo, con studio in Via Civitello, 3 - 64024 - Notaresco (TE), email info@studiozippi.it, PEC paolo.zippi@geopec.it, Tel. 085 8958126, Fax 085 8958126, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2024 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 Tossicia (TE) - Contrada Case Di Renzo snc - Tossicia (TE) - IT, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Bene immobile ubicato in Comune di Tossicia (TE), Contrada Case Di Renzo e costituito da un fabbricato per civile abitazione unifamiliare (villetta) con annessi locali accessori e corte esclusiva esterna. Il fabbricato è dislocato su numero due piani fuori terra e un piano seminterrato (S1-T.-1°); Lo stesso è articolato come segue: - Abitazione composta al piano terra da ingresso-soggiorno, pranzo-cucina, un disimpegno, un bagno, n.02 camere doppie, due balconi e un portico di piano e al piano primo da una camera matrimoniale con annesso w.c. e da un ripostiglio ricavato dalla chiusura del balcone di piano; - Locali accessori al piano S1 costituiti da un locale garage-rimessa attrezzi agricoli, un locale garage, un locale cantina, un disimpegno e un w.c., oltre ad un locale di controllo delle acque di sorgente non calpestabile. I vari piani S1-T. e 1° sono tra loro collegati da una gradinata interna. Allo stato attuale il piano S1 si presenta non ultimato, mancante delle finiture interne, infissi ed impianti tecnologici da completare. Nella sua interezza il fabbricato risulta privo della pittura esterna. L'accesso all'immobile, a mezzo dell'area esterna, avviene dalla Viabilità Pubblica posta al lato nord.

Il bene immobile è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tossicia (Te) al Foglio n. 13, p.lla n. 634, Cat. A/7, cl. U, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale Totale 255,00 mq., Rendita Euro 1.054,86, Contrada Case Di Renzo S.n.c. Piani S1-T. e 1°.

Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti pari ad un 1/1.

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 Tossicia (TE) - Contrada Case Di Renzo snc - Tossicia (TE) - IT, piano S1-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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene immobile, a mezzo della corte esterna esclusiva annessa, confina nella sua interezza con la p.lla n. 633.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	162,38 mq	214,05 mq	1	214,05 mq	2,70 m	Terra e Primo
Balconi	26,80 mq	26,80 mq	0,25	6,70 mq	0,00 m	Terra
Portico	26,30 mq	26,30 mq	0,40	10,52 mq	2,74 m	Terra
Garage-Rimessa-Cantina	154,55 mq	179,40 mq	0,40	71,76 mq	3,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				303,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				303,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/2004 al 10/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 634, Zc. U Categoria A7 Cl.U, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.054,86 Piano S1-T-1
Dal 10/10/2011 al 28/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 634, Zc. U Categoria A7 Cl.U, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.054,86 Piano S1-T-1
Dal 28/09/2013 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 634, Zc. U Categoria A7 Cl.U, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.054,86 Piano S1-T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	634		U	A7	U	9,5	255 mq	1054,86 €	S1-T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	634				Ente Urbano		625 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle operazioni peritali esperite a seguito dei sopralluoghi effettuati, mediante i rilievi metrici e a vista, sono emerse per l'unità immobiliare in esame difformità dal raffronto tra quanto censito in Catasto Fabbricati a mezzo della planimetria catastale presente in atti e lo stato attuale dell'immobile, consistenti in: lievi modifiche interne ai vari piani, ampliamento del garage, ampliamento del locale di controllo delle acque di sorgente, la

variazione da magazzino a w.c. e la variazione dell'altezza utile interna in diminuzione al piano S1, la chiusura del balcone e la difformità in aumento delle altezze utili interne (dovute alla mancanza della controsoffittatura prevista nei titoli edilizi) al piano primo, sono inoltre presenti modifiche ai prospetti.

Ai fini della conformità catastale si rende necessario eseguire un atto di aggiornamento mediante una Dichiarazione di Variazione con la procedura Docfa.

STATO CONSERVATIVO

Sulla scorta degli accertamenti visivi a seguito dei sopralluoghi effettuati, allo stato attuale, tenuto conto delle opere di completamento interne ed esterne ancora da eseguire e/o ultimare, lo stato conservativo del bene immobile in esame risulta essere buono.

PARTI COMUNI

Il bene immobile in esame non presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene di che trattasi non risulta essere gravato da servitù, censo, livello ed usi civici, ad eccezione del diritto di abitazione assegnato in favore ***** in forza dell'Ordinanza Presidenziale del Tribunale di Teramo n. cronologico 7317/2018 del 12/05/2018 e della successiva Sentenza di Separazione del 28/12/2021 N.R.G.649/2018 che stabiliva l'assegnazione della casa coniugale oggetto della presente procedura esecutiva *****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della procedura esecutiva, risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive: - strutture di fondazione in C.A.; - strutture portanti verticali ed orizzontali miste in muratura portante-laterizi e in c.a.; - solai di piano in latero-cemento; - struttura di copertura in latero-cemento, c.a. e in legno;

- divisori interni in laterizio forato e leggero; - Le pareti esterne sono intonacate con strato finitura privo di pittura;

- Gli intonaci interni ed esterni sono in malta cementizia; - I locali ad uso abitativo (piano terra e primo) sono dotati di pittura interna in tinta lavabile; - I pavimenti interni ed esterni sono costituiti da piastrelle in gress-ceramico;- Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in legno dotati di persiane ad ante; - Le porte interne sono in legno tamburato; - Il portone d'ingresso è in legno massello. - I servizi igienici presenti sono dotati di rivestimenti con piastrelle in ceramica. Il piano S1 risulta privo delle finiture interne, in parte privo di infissi e impianti tecnologici da completare; L'immobile in esame è dotata della fornitura delle seguenti utenze pubbliche: energia elettrica, acqua potabile e gas-metano;- Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti tecnologici: idrico-sanitario, termico di riscaldamento ed elettrico; Le condizioni statiche dell'edificio in esame, allo stato attuale, sono da ritenersi buone. Il fabbricato, allo stato attuale, risulta essere in buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta parzialmente e saltuariamente occupato (P.T. e 1° del fabbricato) da *****unitamente al figlio minore, per il diritto di abitazione, in forza dell'Ordinanza Presidenziale del Tribunale di Teramo n. cronologico 7317/2018 del 12/05/2018 e della successiva Sentenza di Separazione del 28/12/2021 N.R.G.649/2018 che stabiliva l'assegnazione della casa coniugale oggetto della presente procedura esecutiva alla stessa *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1995 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Eugenio Giannella	09/10/1995	19328	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Teramo	25/10/1995	12064	7881
		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 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Teramo il 01/10/2013
Reg. gen. 12238 - Reg. part. 1516
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Di Marco Pietro
Data: 27/09/2013
N° repertorio: 28312
N° raccolta: 9184

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 18/09/2023
Reg. gen. 14961 - Reg. part. 10882
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel_____e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:_____.

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accessi e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico S.I.T. del Settore Urbanistica del Comune di Tossicia (Te), si evince che l'area di ubicazione del fabbricato in oggetto, ricade secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, nella Zona Art. 22.9 (agricola normale);
STRUMENTO: SA1 - P.T.C.P. - Aree ambiti ed oggetti di tutela ambientale e paesaggistica
ZONA: A.1.4 - Aree di interesse paesaggistico ed ambientale;
STRUMENTO: Zst - M.Z.S. - Microzone omogenee in prospettiva sismica
ZONA: 2004 - Ordinanza n.24 del 12 Maggio 2017 del Commissario Straordinario.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito degli accertamenti edilizi eseguiti presso lo sportello S.U.E. del Comune di Tossicia (Te) e sulla base della documentazione tecnico-amministrativa acquisita a mezzo della parte proprietaria, sono stati reperiti i seguenti dati:

La costruzione del fabbricato è stata Autorizzata con i seguenti Titoli Edilizi:

-Concessione Edilizia n. 482 del 31/01/1996;

-Permesso di Costruire in Variante (C. E. n.482) del 15/11/2006;

Il fabbricato è stato dichiarato Agibile con Certificato di Agibilità prot. n.2583 - pratica n. 2283 del 20.12.2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle operazioni peritali esperite a seguito dei sopralluoghi effettuati, mediante i rilievi metrici e a vista, sono emerse per l'unità immobiliare in esame difformità dal raffronto tra lo stato attuale e lo stato assentito derivante dai titoli edilizi. Le difformità riscontrate consistono in: lievi modifiche interne ai vari piani, ampliamento del garage, ampliamento del locale di controllo delle acque di sorgente, la variazione da magazzino a w.c. e la variazione dell'altezza utile interna in diminuzione al piano S1, la chiusura del balcone e la difformità in aumento delle altezze utili interne (dovute alla mancanza della controsoffittatura prevista nei titoli edilizi) al piano primo, sono inoltre presenti modifiche ai prospetti.

Ai fini della conformità edilizia e urbanistica si rende necessario procedere alla richiesta di un P. di C. in accertamento di conformità o alla richiesta di una sanatoria edilizia secondo le vigenti normative.

In merito alla regolarizzazione edilizia-urbanistica, per quanto emerso dal raffronto tra i titoli edilizi ufficiali e lo stato di fatto, gli oneri derivanti dalle procedure necessarie per la regolarizzazione edilizia mediante sanatoria, vengono stimati in €. 8.000,00 circa a cui vanno aggiunti gli oneri derivanti dall'atto di aggiornamento catastale per ulteriori €. 900,00 circa e di conseguenza per complessivi €. 8.900,00 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente, vista la natura e la tipologia del bene immobile in esame, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tossicia (TE) - Contrada Case Di Renzo snc - Tossicia (TE) - IT, piano S1-T-1
Bene immobile ubicato in Comune di Tossicia (TE), Contrada Case Di Renzo e costituito da un fabbricato per civile abitazione unifamiliare (villetta) con annessi locali accessori e corte esclusiva esterna. Il fabbricato è dislocato su numero due piani fuori terra e un piano seminterrato (S1-T.-1°); Lo stesso è articolato come segue: - Abitazione composta al piano terra da ingresso-soggiorno, pranzo-cucina, un disimpegno, un bagno, n.02 camere doppie, due balconi e un portico di piano e al piano primo da una camera matrimoniale con annesso w.c. e da un ripostiglio ricavato dalla chiusura del balcone di piano; - Locali accessori al piano S1 costituiti da un locale garage-rimessa attrezzi agricoli, un locale garage, un locale cantina, un disimpegno e un w.c., oltre ad un locale di controllo delle acque di sorgente non calpestabile. I vari piani S1-T. e 1° sono tra loro collegati da una gradinata interna. Allo stato attuale il piano S1 si presenta non ultimato, mancante delle finiture interne, infissi ed impianti tecnologici da completare. Nella sua interezza il fabbricato risulta privo della pittura esterna. L'accesso all'immobile, a mezzo dell'area esterna, avviene dalla Viabilità Pubblica posta al lato nord. Il bene immobile è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tossicia (Te) al Foglio n. 13, p.lla n. 634, Cat. A/7, cl. U, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale Totale 255,00 mq., Rendita Euro 1.054,86, Contrada Case Di Renzo S.n.c. Piani S1-T. e 1°. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti pari ad un 1/1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 634, Zc. U, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 634, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 257.575,50
Il valore commerciale del bene immobile oggetto della procedura è stato determinato in base ad un procedimento-metodo di stima sintetico-comparativo, in considerazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene e sulla base delle seguenti variabili:
destinazione d'uso, ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento della stessa, stato di manutenzione, stato di conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma,
sussistenza di eventuali vincoli, servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare 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 mercato da attribuire al bene immobile oggetto della procedura in esame.

In merito alla regolarizzazione edilizia-urbanistica, per quanto emerso dal raffronto tra i titoli edilizi ufficiali e lo stato di fatto, gli oneri derivanti dalle procedure necessarie per la regolarizzazione edilizia mediante sanatoria, vengono stimati in €. 8.000,00 circa a cui vanno aggiunti gli oneri derivanti dall'atto di aggiornamento catastale per ulteriori €. 900,00 circa e di conseguenza per complessivi €. 8.900,00 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Tossicia (TE) - Contrada Case Di Renzo snc - Tossicia (TE) - IT, piano S1-T-1	303,03 mq	850,00 €/mq	€ 257.575,50	100,00%	€ 257.575,50
				Valore di stima:	€ 257.575,50

Valore di stima: € 257.575,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8900,00	€

Valore finale di stima: € 248.675,50

Il valore commerciale del bene immobile oggetto della procedura è stato determinato in base ad un procedimento-metodo di stima sintetico-comparativo, in considerazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene e sulla base delle seguenti variabili: destinazione d'uso, ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento della stessa, stato di manutenzione, stato di conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare 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 mercato da attribuire al bene immobile oggetto della procedura in esame.

In merito alla regolarizzazione edilizia-urbanistica, per quanto emerso dal raffronto tra i titoli edilizi ufficiali e lo stato di fatto, gli oneri derivanti dalle procedure necessarie per la regolarizzazione edilizia mediante sanatoria, vengono stimati in €. 8.000,00 circa a cui vanno aggiunti gli oneri derivanti dall'atto di aggiornamento catastale per ulteriori €. 900,00 circa e di conseguenza per complessivi €. 8.900,00 circa.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle difformità segnalate, si fa presente che per il bene immobile oggetto della procedura si rende necessario procedere sia alla regolarizzazione edilizia che all'aggiornamento catastale.

In merito alla regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale, per quanto emerso dal raffronto tra i titoli edilizi ufficiali e lo stato di fatto, gli oneri derivanti dalle procedure necessarie per la regolarizzazione edilizia mediante sanatoria, vengono stimati in €. 8.000,00 circa a cui vanno aggiunti gli oneri derivanti dall'atto di aggiornamento catastale per ulteriori €. 900,00 circa e di conseguenza per complessivi €. 8.900,00 circa.

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.

Notaresco, li 26/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zippi Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati grafici e fotografici (Aggiornamento al 24/04/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 22/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Titoli Edilizi (Aggiornamento al 13/03/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tossicia (TE) - Contrada Case Di Renzo snc - Tossicia (TE) - IT, piano S1-T-1

Bene immobile ubicato in Comune di Tossicia (TE), Contrada Case Di Renzo e costituito da un fabbricato per civile abitazione unifamiliare (villetta) con annessi locali accessori e corte esclusiva esterna. Il fabbricato è dislocato su numero due piani fuori terra e un piano seminterrato (S1-T.-1°); Lo stesso è articolato come segue: - Abitazione composta al piano terra da ingresso-soggiorno, pranzo-cucina, un disimpegno, un bagno, n.02 camere doppie, due balconi e un portico di piano e al piano primo da una camera matrimoniale con annesso w.c. e da un ripostiglio ricavato dalla chiusura del balcone di piano; - Locali accessori al piano S1 costituiti da un locale garage-rimessa attrezzi agricoli, un locale garage, un locale cantina, un disimpegno e un w.c., oltre ad un locale di controllo delle acque di sorgente non calpestabile. I vari piani S1-T. e 1° sono tra loro collegati da una gradinata interna. Allo stato attuale il piano S1 si presenta non ultimato, mancante delle finiture interne, infissi ed impianti tecnologici da completare. Nella sua interezza il fabbricato risulta privo della pittura esterna. L'accesso all'immobile, a mezzo dell'area esterna, avviene dalla Viabilità Pubblica posta al lato nord. Il bene immobile è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tossicia (Te) al Foglio n. 13, p.lla n. 634, Cat. A/7, cl. U, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale Totale 255,00 mq., Rendita Euro 1.054,86, Contrada Case Di Renzo S.n.c. Piani S1-T. e 1°. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti pari ad un 1/1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 634, Zc. U, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 634, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accessi e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico S.I.T. del Settore Urbanistica del Comune di Tossicia (Te), si evince che l'area di ubicazione del fabbricato in oggetto, ricade secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, nella Zona Art. 22.9 (agricola normale); STRUMENTO: SA1 - P.T.C.P. - Aree ambiti ed oggetti di tutela ambientale e paesaggistica ZONA: A.1.4 - Aree di interesse paesaggistico ed ambientale; STRUMENTO: Zst - M.Z.S. - Microzone omogenee in prospettiva sismica ZONA: 2004 - Ordinanza n.24 del 12 Maggio 2017 del Commissario Straordinario.

Prezzo base d'asta: € 248.675,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 248.675,50

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Tossicia (TE) - Contrada Case Di Renzo snc - Tossicia (TE) - IT, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 634, Zc. U, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 634, Qualità Ente Urbano	Superficie	303,03 mq
Stato conservativo:	Sulla scorta degli accertamenti visivi a seguito dei sopralluoghi effettuati, allo stato attuale, tenuto conto delle opere di completamento interne ed esterne ancora da eseguire e/o ultimare, lo stato conservativo del bene immobile in esame risulta essere buono.		
Descrizione:	Bene immobile ubicato in Comune di Tossicia (TE), Contarda Case Di Renzo e costituito da un fabbricato per civile abitazione unifamiliare (villetta) con annessi locali accessori e corte esclusiva esterna. Il fabbricato è dislocato su numero due piani fuori terra e un piano seminterrato (S1-T.-1°); Lo stesso è articolato come segue: - Abitazione composta al piano terra da ingresso-soggiorno, pranzo-cucina, un disimpegno, un bagno, n.02 camere doppie, due balconi e un portico di piano e al piano primo da una camera matrimoniale con annesso w.c. e da un ripostiglio ricavato dalla chiusura del balcone di piano; - Locali accessori al piano S1 costituiti da un locale garage-rimessa attrezzi agricoli, un locale garage, un locale cantina, un disimpegno e un w.c., oltre ad un locale di controllo delle acque di sorgente non calpestabile. I vari piani S1-T. e 1° sono tra loro collegati da una gradinata interna. Allo stato attuale il piano S1 si presenta non ultimato, mancante delle finiture interne, infissi ed impianti tecnologici da completare. Nella sua interezza il fabbricato risulta privo della pittura esterna. L'accesso all'immobile, a mezzo dell'area esterna, avviene dalla Viabilità Pubblica posta al lato nord. Il bene immobile è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tossicia (Te) al Foglio n. 13, p.lla n. 634, Cat. A/7, cl. U, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale Totale 255,00 mq., Rendita Euro 1.054,86, Contrada Case Di Renzo S.n.c. Piani S1-T. e 1°. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti pari ad un 1/1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta parzialmente e saltuariamente occupato (P.T. e 1° del fabbricato) da ***** unitamente al figlio minore, per il diritto di abitazione, in forza dell'Ordinanza Presidenziale del Tribunale di Teramo n. cronologico 7317/2018 del 12/05/2018 e della successiva Sentenza di Separazione del 28/12/2021 N.R.G.649/2018 che stabiliva l'assegnazione della casa coniugale oggetto della presente procedura esecutiva alla stessa *****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Teramo il 01/10/2013
Reg. gen. 12238 - Reg. part. 1516
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Di Marco Pietro
Data: 27/09/2013
N° repertorio: 28312
N° raccolta: 9184

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 18/09/2023
Reg. gen. 14961 - Reg. part. 10882
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura