

---

# 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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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.....	5
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
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2022 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 209.038,00</b> .....	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:

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

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

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Nuda proprietà 1/2)

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxxxx IN COMUNIONE LEGALE PER 1/2 DI NUDA PROPRIETA' E xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx IN COMUNIONE LEGALE PER 1/2 DI NUDA PROPRIETA', xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx USUFRTTUARI CON DIRITTO DI ACCRESCIMENTO.

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

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

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx IN COMUNIONE LEGALE PER 1/1 DI NUDA PROPRIETA', xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxUSUFRTTUARIA.

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' , xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PER 1/2 DI PIENA PROPRIETA', xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>357,33 mqcirca</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>357,33 mqcirca</b>		

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 DI PASQUALE SERENA IN VIRTU' DEI TITOLI DI PROVENIENZA E' USUFRUTTUARIA PER 1/2 E PIENA PROPRIETARIA PER 1/2 MENTRE IL SIGNOR CAMAIONI 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.

## 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, xxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxx NUDA PROPRIETA' PER 1/2 IN COMUNIONE LEGALE, xxxxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxx PER 1/2 IN COMUNIONE LEGALE Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxxx	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CAPODIVENTO	08/09/1984	1576	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TERAMO	18/09/1984		7326
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2001 al 16/11/2009	xxxxxxxxxx USUFRUTTUARIA, xxxxxxxxxx E xxxxxxxx NUDA PROPRIETA' PER 1/2 IN COMUNIONE LEGALE, xxxxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxxxxxxx NUDA PROPRIETA' PER 1/2 IN COMUNIONE LEGALE Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxxxxxx	<b>RIUNIONE DI USUFRUTTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/03/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/11/2009 al 21/01/2015	xxxxxxxxxxxxxx USUFRUTTUARIA, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx NUDA PROPRIETA' PER 1/1 IN COMUNIONE LEGALE Codice	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CATALDO	16/11/2009	10869	

	Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	GENTILE				
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		TERAMO	19/11/2009		11811	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal <b>21/01/2015</b> al <b>22/03/2023</b>	xxxxxxxxxxxxxxxx PER 1/2 DI NUDA PROPRIETA', xxxxxxxxxxxxxxxx PER 1/2 DI PIENA PROPRIETA' E 1/2 DI USUFRUTTO. Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxxxxx	<b>DONAZIONE</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		NOTAIO CATALDO GENTILE	21/01/2015	14770		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		TERAMO	26/01/2015		1127	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 22/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
 Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
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.

## 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	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	<b>convenzionale</b>		<b>complessivo</b>	<b>vendita</b>	
<b>Bene N° 1 -</b> 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

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
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.

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 24/03/2023

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**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Corropoli (TE) - VIA ADIGE N° 7/A		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà Proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	1/2 1/2 1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 741, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	357,33 mqcirca
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	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 .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Formalità a carico della procedura