
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pallini Valentina

nelle **ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E. 179/2022 E R.G.E. 139/2023 (RIUNITE)**

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 179/2022:

promossa da

contro

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 139/2023:

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Titolarità	3
Note	3
Lotto unico	4
Descrizione	4
Dati Catastali	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Situazione urbanistica	7
Esistenza di movimenti franosi	7
Regolarità edilizia	8
Consistenza	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Vincoli e servitù di passaggio	11
Stato di occupazione	11
Stima / Formazione lotti	12
Lotto unico	12



INCARICO

Il sottoscritto Ing. Pallini Valentina, con studio in Via Cesare Pavese, 1 - 64024 - Notaresco (TE), email: valentinapallini@hotmail.it, PEC: valentina.pallini@ingte.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 30/03/2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

A seguito della riunione delle procedure esecutive n. 139/2023 e n. 179/2022, nel corso dell'udienza del 24/01/2024 il G.E., Dott.ssa D'Ignazio, disponeva l'aggiornamento della stima "in modo che la stessa abbia ad oggetto l'intero della piena proprietà del compendio pignorato, tenuto conto della disposta riunione".

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- **Bene n°1:** Edificio residenziale articolato nei piani Seminterrato e Rialzato, sito nel Comune di Colonnella in Contrada San Giovanni, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 792 Subalterno 5, insistente sulla particella censita al Catasto Terreni al Foglio 3 Particella 792 Consistenza catastale 12 are 19 centiare - Diritti in vendita pari a 1/1 della piena proprietà;
- **Bene n°2:** Terreno sito nel Comune di Colonnella in Contrada San Giovanni, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 797 Consistenza catastale 10 are 36 centiare - Diritti in vendita pari a 1/1 della piena proprietà;
- **Bene n°3:** Terreno sito nel Comune di Colonnella in Contrada San Giovanni, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 790 Consistenza catastale 37 are 86 centiare - Diritti in vendita pari a 1/1 della piena proprietà.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti soggetti:

- *****

Diritti di piena proprietà per 3/4
- *****

Diritti di piena proprietà per 1/4.

I beni nn°1, 2 e 3 vengono posti in vendita per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

NOTE

Si precisa che ***** , già proprietaria della quota di 1/2, e ***** diventavano proprietari - della quota di 1/4 ciascuno - a seguito ***** trascritta a Teramo ***** . **Gli esegutati *******



LOTTO UNICO

Analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto di stima, si ritiene opportuno costituire un Lotto unico così formato:

- **Bene n°1:** Edificio residenziale articolato nei piani Seminterrato e Rialzato, sito nel Comune di Colonnella in Contrada San Giovanni, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 792 Subalterno 5, insistente sulla particella censita al Catasto Terreni al Foglio 3 Particella 792 Consistenza catastale 12 are 19 centiare - Diritti in vendita pari a 1/1 della piena proprietà;
- **Bene n°2:** Terreno sito nel Comune di Colonnella in Contrada San Giovanni, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 797 Consistenza catastale 10 are 36 centiare - Diritti in vendita pari a 1/1 della piena proprietà;
- **Bene n°3:** Terreno sito nel Comune di Colonnella in Contrada San Giovanni, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 790 Consistenza catastale 37 are 86 centiare - Diritti in vendita pari a 1/1 della piena proprietà.

DESCRIZIONE

Compendio immobiliare ubicato in Contrada San Giovanni nel Comune di Colonnella (TE), costituito da un edificio residenziale (Foglio 3 Particella 792 Subalterno 5), composto da un appartamento al Piano Seminterrato ed un appartamento al Piano Rialzato, con area esterna di pertinenza oltre a due appezzamenti di terreno ad esso adiacenti (Foglio 3 Particella 790 e 797).

L'appartamento al piano inferiore, seminterrato nella porzione Sud, di ingombro lordo di circa 75,60 mq, ha struttura in cemento armato e tamponature in laterizio. L'altezza utile interna è pari a 2,40 m e comprende un ampio ambiente destinato a zona notte e zona giorno, con cucina in muratura, una dispensa ad angolo, un disimpegno ed un bagno finestrato. Lo stato di conservazione è discreto ma sono presenti locali segni di risalita capillare.

Il livello superiore, di ingombro lordo di circa 64,00 mq, realizzato con struttura in legno, ospita il secondo appartamento costituito da soggiorno con cucina, disimpegno, due camere da letto ed un bagno. La copertura in legno è a falde inclinate: l'altezza utile interna è variabile da un minimo di 2,40 m ad un massimo di 3,10 m circa al colmo. Lo stato di conservazione è buono. Una terrazza perimetrale di circa 89,80 mq lordi circonda l'unità residenziale.

Gli impianti, comuni per le due unità abitative, sono da revisionare.

La morfologia del terreno dell'intero lotto presenta tratti con deboli dislivelli e tratti a discreta pendenza, soprattutto a ridosso del fabbricato, che, nella porzione Ovest, è stato interessato da un fenomeno di smottamento.

Le particelle 790 (superficie catastale: 3.786 mq) e 797 (superficie catastale: 1.036 mq), sono prive di edificazioni, lasciate incolte e piantumate con alberi da frutto, ulivi ed essenze varie mentre l'area esterna in prossimità dell'edificio è in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde.

DATI CATASTALI

Come comprovato dall'Allegato B _ Documentazione catastale', i dati catastali risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati (NCEU)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Fg.	P.IIa	Sub.	categoria	classe	consistenza	rendita	indirizzo	piano
3	792	5	A/2	3	7 vani	€ 433,82	Contrada San Giovanni Snc	T-1

Catasto Terreni								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Fg.	P.IIa	Sub.	qualità	classe	superficie	reddito dominicale	reddito agrario	indirizzo
3	792	-	ENTE URBANO		1.219 mq	-	-	-
3	797	-	semin.arbor.	4	1.036 mq	€ 3,75	€ 4,28	-
3	790	-	semin.arbor.	4	3.786 mq	€ 13,69	€ 15,64	-



Confini catastali

L'area costituita dalle particelle 792, 790 e 797 confina a Nord con la particella 778 e 796 e sui restanti lati con la particella 796. Salvo altri se variati.

Cronistoria catastale

Il subalterno 5 della particella 792 è stato generato dalla variazione dei subalterni 1, 2 e 3 del 18/03/2005, Pratica n. TE0027506 per "Fusione-Ristrutturazione".

La particella 792 deriva dalla particella 765, Pratica n. TE0074639 in atti dal 11/06/2004. La particella 765 deriva a sua volta dal Frazionamento della particella 760 del 30/10/2002, Pratica n. 160829. La particella 760 deriva invece dal Frazionamento della particella 759 del 31/05/2002, Pratica n. 83235.

La particella 790 deriva dalla particella 777 con Pratica n. TE0074639 in atti dal 11/06/2004. La particella 777 deriva dal frazionamento della particella 773 del 14/10/2003, Pratica n. TE0132094. La particella 773 deriva dal frazionamento della particella 764 del 04/08/2003, Pratica n. 104282 che, a sua volta, è derivata dal frazionamento della particella 760 del 30/10/2002 Pratica n. 160829 che, infine, è derivata dalla particella 759 con il frazionamento del 31/05/2002 Pratica n. 83235.

La particella 797 deriva dalla particella 793 con Pratica n. TE0026071 in atti dal 15/03/2005. La particella 793 deriva dal frazionamento della particella 789 del 21/02/2005 con Pratica n. TE0016021. La particella 789 deriva dal frazionamento della particella 777 del 11/06/2004 Pratica n. 0074639 che, a sua volta, è derivata dal frazionamento della particella 773 del 14/10/2003 Pratica n. 0132094 che è derivata dalla particella 764 con il frazionamento del 04/08/2003, Pratica n. 104282. La particella 764 è derivata dalla particella 760 con frazionamento del 30/10/2002 Pratica n. 160829 che, a sua volta, è derivata dalla particella 759 con frazionamento del 31/05/2002 Pratica n. 83235.

Corrispondenza catastale

I dati identificativi dei beni contenuti nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali. Infatti, se per la particella 792 del Catasto Fabbricati nella "Sezione B - Immobili" della trascrizione del pignoramento registro particolare n. ***** registro generale n. ***** del ***** non viene specificato il subalterno, nella "Sezione D - Ulteriori informazioni" si puntualizza: "si precisa che l'immobile iscritto a Catasto fabbricati (Foglio 3 Mappale 792) è ora identificato al Foglio 3 Mappale 792 Sub. 5 Cat. A/2".

Per quanto riguarda l'edificio residenziale, con riferimento al confronto tra l'"Allegato B _ Documentazione catastale", l'"Allegato C _ Rilievo metrico stato dei luoghi" e l'"Allegato F _ Documentazione fotografica", si rileva quanto segue:

- internamente vi è corrispondenza tra stato di fatto e planimetrie catastali ad eccezione che per la presenza nella realtà di una scala di collegamento tra piano inferiore e piano superiore e di altre incongruenze di lieve entità come la posizione di infissi, porte e di un tratto di tramezzo in prossimità dell'ingresso al Piano Seminterrato;
- esternamente vi è corrispondenza tra stato di fatto e planimetrie catastali ad eccezione che per l'attuale presenza di una tettoia al Piano Seminterrato.

A seguito della variazione dei subalterni 1, 2 e 3 del 18/03/2005 Pratica n. TE0027506 per "Fusione-Ristrutturazione" gli attuali documenti catastali quali visura e planimetrie considerano un'unica unità immobiliare. Ciò non trova corrispondenza con l'ultimo stato assentito dal Comune di Colonnella che ha autorizzato due unità immobiliari autonome, una per ciascun piano.

I documenti catastali "Elenco subalterni" ed "Elaborato planimetrico" (Allegato B _ Documentazione catastale) non risultano congruenti con visura e planimetrie catastali individuando essi i subalterni 1, 2 e 3, oggi soppressi.

Risulta necessario allineare i dati catastali (visure, elenco subalterni, elaborato planimetrico e planimetria catastali) ai titoli rilasciati dal Comune di Colonnella. Delle spese per gli aggiornamenti catastali necessari si terrà conto in fase di stima.

Per quanto riguarda i terreni si prendono come riferimento individuazione e consistenza catastali.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare è ubicato a Colonnella, Contrada San Giovanni, comune della Provincia di Teramo a confine con la Regione Marche, ed è posizionato nelle vicinanze della Strada Statale 16 Adriatica, del tracciato autostradale dell'asse viario A14 e del Raccordo "Ascoli Piceno-Porto d'Ascoli" ('Allegato A_Inquadramento territoriale').

In riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, le caratteristiche del contesto in cui esso è inserito sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità al verde: ottima;
- vicinanza al mare: buona in quanto dista 4 km;
- collegamenti: la vicinanza al casello autostradale è buona in quanto il casello dell'autostrada A14 "San Benedetto del Tronto - Ascoli Piceno" dista circa 1,5 km; la prossimità ai collegamenti aeroportuali è discreta in quanto l'aeroporto internazionale "Abruzzo Airport" ubicato a Pescara dista 72 km mentre l'Aeroporto "Raffaello Sanzio" di Ancona dista 105 km; la prossimità ai mezzi pubblici è discreta in quanto la stazione ferroviaria di Martinsicuro dista 3,5 km;
- prossimità a servizi commerciali e pubblici: buona in quanto il fabbricato dista circa 4 km dal centro abitato del paese di Martinsicuro e circa 3,5 km dalla zona commerciale ubicata nelle vicinanze del casello autostradale. Inoltre a 10 km è ubicata Alba Adriatica ed a 14 km Tortoreto Lido, entrambe località marittime molto frequentate. Infine la nota località turistica di San Benedetto del Tronto dista circa 10 km.

Le tre particelle oggetto di esecuzione immobiliare (particelle 790, 792, sulla quale insiste l'edificio residenziale, e 797), si sviluppano lungo il naturale declivio del terreno con pendenza verso Nord, su una superficie complessiva pari a 6.041 mq di conformazione irregolare. Al lotto si accede dalla via Vecchia Salaria, mediante una strada sterrata, leggermente in salita con stretto tornante nel tratto intermedio e larghezza costante di circa 3 metri, su cui è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile su lotto di proprietà di soggetti terzi (particelle 778 e 796 - 'Allegato H_Atto di compravendita').

Una prima cancellata di legno, a ridosso del confine Nord-Est della particella 790, consente l'accesso ad un tratto asfaltato. Una seconda cancellata di legno consente l'accesso alla particella 792 su cui insiste il fabbricato residenziale. Il lotto, nella sua totalità, è delimitato lungo quasi tutto il suo perimetro da rete metallica.

Le particelle 790 e 797, sono prive di edificazioni, lasciate incolte e piantumate con alberi da frutto, ulivi ed essenze varie.

L'area al contorno in prossimità del fabbricato, sulla particella 792, è piantumata con alberi da frutto ed essenze varie. La restante superficie risulta così organizzata:

- sui lati Est, Nord ed Ovest è piastrellata;
- sul lato Nord, dove termina il marciapiede piastrellato, è pavimentato con mattonelle di cemento da esterno;
- parallelamente al fabbricato residenziale, sul lato Est, è ubicata la scala esterna che consente l'accesso al piano rialzato.

Lateralmente all'accesso, sulla stessa particella 792, è stato realizzato un piccolo fabbricato di legno adibito a rimessa attrezzi, privo di titolo edilizio abilitativo. Priva di titolo edilizio anche la tettoia in legno, realizzata in aderenza alla porzione Nord del fabbricato residenziale. **Entrambi i manufatti andranno rimossi.**

La morfologia del terreno dell'intero lotto presenta tratti con deboli dislivelli e tratti a discreta pendenza, soprattutto a ridosso del fabbricato, che, nella porzione Ovest, è stato interessato da uno fenomeno di smottamento.

L'edificio residenziale si sviluppa su due livelli, collegati sia internamente che esternamente da due scale.

L'alloggio inferiore, seminterrato nella porzione Sud, ha struttura in cemento armato e tamponature in laterizio. A ridosso del setto controterra è stata realizzata una tamponatura in laterizio con rivestimento decorativo. Non risulta presente alcun tipo di coibentazione.

L'altezza utile interna è pari a 2,40 m.



Al suo interno sono ubicati un ampio ambiente destinato a zona notte e zona giorno, con cucina in muratura, una dispensa ad angolo, un disimpegno ed un bagno finestrato. Le finiture che caratterizzano l'alloggio sono le seguenti: pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in cotto. La cucina, realizzata in muratura, è rivestita da piastrelle. Gli infissi hanno telaio in alluminio e con vetri doppi (vetrocamera), i davanzali sono in travertino, le soglie, internamente sono in legno ed esternamente in travertino, le porte interne sono in legno. Il bagno, dotato di mobile con lavabo non oggetto di vendita, doccia, wc e water, ha pavimento e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica.

Nell'ampio vano sono presenti un condizionatore a parete ed una stufa a pellet, quest'ultima non oggetto di vendita.

Lo stato di conservazione dei locali al piano inferiore è discreto ma sono presenti locali segni di risalita capillare, sia lungo le tamponature esterne che lungo il divisorio con il disimpegno per un'altezza di circa 0,30 m.

Una scala in legno funge da collegamento interno con il piano sovrastante. L'accesso non risulta agevole in quanto la realizzazione di una piccola porzione di solaio in legno, determina un abbassamento dell'altezza utile.

Il livello superiore, realizzato con struttura in legno mediante setti portanti, ospita il secondo appartamento costituito da soggiorno con cucina, disimpegno, due camere da letto ed un bagno. La copertura in legno è a falde inclinate: l'altezza utile interna è variabile da un minimo di 2,40 m ad un massimo di 3,10 m circa al colmo.

I serramenti esterni sono in alluminio con finitura legno con vetri doppi (vetrocamera), le porte interne in legno.

Altre finiture che caratterizzano il primo piano sono le seguenti: pareti con rivestimento in legno e pavimentazione in laminato nella zona giorno e nelle camere; pareti intonacate, tinteggiate e rivestite da piastrelle in ceramica per un'altezza di 2,10 m e pavimento in piastrelle di ceramica nel bagno. Il bagno è dotato di mobile con lavabo, non oggetto di vendita, doccia e water.

Lo stato di conservazione dei locali al piano primo è buono.

All'esterno una terrazza perimetrale, pavimentata, circonda l'unità residenziale ed è delimitata sui fronti Est, Nord e parzialmente sul fronte Ovest da un parapetto di legno intervallato da colonnine in mattoni. Sul fronte sud, un muretto in laterizio divide la terrazza dai retrostanti terreni. La scala esterna che conduce al piano inferiore è ubicata nell'angolo Sud-Est.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet, non oggetto di vendita, ubicata nella zona giorno, mentre nelle due camere da letto sono installati due condizionatori a parete di cui uno non funzionante.

La caldaia posizionata all'esterno, a ridosso della scala, fornisce l'acqua calda sanitaria ad entrambi i livelli. L'impianto idrosanitario è di tipo tradizionale, rubinetterie e sanitari sono di media qualità. L'impianto elettrico, con quadro posizionato al piano seminterrato, è funzionante ad ogni modo tutti gli impianti necessitano di revisione.

SITUAZIONE URBANISTICA

Si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Colonnella in data 12/06/2023 ('Allegato D _ Documentazione urbanistica').

ESISTENZA DI MOVIMENTI FRANOSI

Secondo il Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto **la porzione di territorio sulla quale insiste il compendio immobiliare ricade all'interno di un'area a "rischio frana elevato - R3"**. Nel dettaglio, l'area è identificata con il codice 1801-H3, identificativo del dissesto ('Allegato L _ Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto e Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto n. 25 del 13.10.2011' e 'Allegato D _ Certificato di Destinazione Urbanistica').



Ciò trova riscontro nella Relazione geologica datata Novembre 2009, fornita dall'esecutato, dalla quale risulta che l'area oggetto di interesse "si trova su un versante che presenta una pendenza media di circa 30° che mostra al momento – novembre 2009 – fenomeni deformativi superficiali. Infatti, i terreni a matrice fine presenti nella porzione più superficiale del versante danno origine, in concomitanza di eventi meteorici notevoli (in particolare durante eventi di pioggia intensi e prolungati) a fenomeni gravitativi superficiali" ('Allegato M _ Relazione geologica Novembre 2009').

Il documento veniva trasmesso il 05/12/2009 dai cittadini interessati agli organi competenti affinché intervenissero ('Allegato N _ Informativa di potenziale situazione a rischio frana').

A seguito della nota inviata, con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto n. 25 del 13.10.2011 ('Allegato L _ Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto e Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto n. 25 del 13.10.2011'), si decretava "1. DI ACCOGLIERE l'istanza presentata dal Comune di Colonnella (TE) volta alla riclassificazione parziale dell'indice di rischio (da R2 a R3) di un'area in dissesto gravitativo, già contraddistinta con il codice n. 618, ubicata in Contrada S. Giovanni del Comune di Colonnella (TE), nella tavola 10/17 (Sez. 327110) del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico del fiume Tronto (PAI) approvato, per la parte relativa al territorio abruzzese, con deliberazione del Consiglio regionale dell'Abruzzo n. 121/4 del 07.11.2008; 2. DI SUDDIVIDERE l'originario perimetro, riclassificando parte del dissesto con livello di pericolosità H3 ed indice di rischio R3 (nuovo codice n. 1801) e mantenendo inalterati per la restante parte il codice (n. 618) e gli attributi di pericolosità e rischio (H3-R2), come da cartografia allegata al presente decreto quale sua parte integrante e sostanziale".

Non si è a conoscenza dell'esecuzione, tra il 2009 ed oggi, di interventi volti a mitigare il rischio rilevato.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato riscontrato che porzioni di terreno circostanti l'edificio residenziale sono scivolate fino ad interessare le aree più in prossimità dell'edificio stesso ('Allegato F _ Documentazione fotografica').

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Colonnella ('Allegato E _ Documentazione edilizia'), l'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di stima è stato inizialmente realizzato con Concessione Edilizia n. 8376/66 del 25/11/2002 intestata a "*****" con oggetto "*****" che ne prevedeva la demolizione e ricostruzione.

Il piano inferiore è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2791/02 rilasciata dal citato Ente il 14/04/2005 alla ditta "*****".

Nel relativo elaborato progettuale non risulta la chiusura perimetrale della zona "soggiorno/letto". Ritenendo, per ovvi motivi, che ciò sia riconducibile ad un errore grafico, si ritiene che le lievi modifiche interne riscontrate, come la posizione di porte e finestre e la presenza del ripostiglio, siano sanabili con pratica edilizia.

Il livello superiore è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2790/01 rilasciata il 14/04/2005 alla ditta "*****".

Non sono state rilevate difformità se non la scala interna di collegamento tra i piani che andrà rimossa sia per la scarsa fruibilità già descritta sia per ripristinare l'autonomia delle due unità residenziali assentite dal Comune.

Il piccolo fabbricato di legno adibito a rimessa attrezzi e la tettoia in legno ubicati nell'area esterna al piano inferiore, in quanto privi di titoli edilizi, sono da rimuovere.

Delle spese per pratiche edilizie e lavori di ripristino, rimozione e smaltimento si terrà conto in fase di stima.



CONSISTENZA

Destinazione	sup. lorda	coeff.	sup.convenzionale	altezza	piano
Appartamento Piano Seminterrato	75,60 mq	1,00	75,60 mq	2,40 m	1S
Appartamento Piano Primo	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,40 m - 3,10 m	1
Terrazza - superficie tot. 89,80 (30% fino a 25 mq)	25,00 mq	0,30	7,50 mq	-	1
Terrazza - superficie tot. 89,80 (10% oltre 25 mq)	64,80 mq	0,10	6,48 mq	-	1
Totale superficie ragguagliata:			153,58 mq		

È stato effettuato il rilievo planimetrico dell'edificio residenziale, poi riprodotto nell'"Allegato C _ Rilievo metrico stato dei luoghi".

Le superfici risultanti dal rilievo metrico sono state arrotondate secondo le direttive contenute nel D.P.R. 138/98.

I principi adottati per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari sono quelli esposti nelle norme e nei regolamenti vigenti in materia, e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia";
- DPR n° 138 del 03/1998 (Allegato C);
- Norma UNI 10750;
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".

Per la consistenza superficiale dei terreni si fa riferimento ai dati catastali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come meglio visibile nell'"Allegato I _ Ispezione ipotecaria: elenchi note, iscrizioni e trascrizioni", per quanto riguarda i beni 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 variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con l'Atto di compravendita a rogito Notaio ***** n. rep. ***** n. racc. *****, trascritto a Teramo il ***** n. reg. generale **** n. reg. particolare **** (vedasi 'Allegato H _ Atto di compravendita'), i Sigg. ***** e ***** acquistavano, ciascuno per 1/2, dalla società "*****" le particelle 790, 792 e 797.

La società venditrice aveva acquistato tali terreni giusto atto a rogito del Notaio ***** di Pescara in data ***** rep. n. ***** registrato a Pescara il ***** al n. *** e successivamente realizzava il fabbricato.

A seguito della ***** trascritta a Teramo il ***** reg.part. ***** reg. gen. *****, ***** e ***** e ***** , ***** , acquistavano la quota di ***** ciascuno. I soggetti *****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come meglio visibili nell'"Allegato I _ Ispezione ipotecaria: elenchi note, iscrizioni e trascrizioni", dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 09/04/2023 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** *****
Iscritto a Teramo il *****
Reg. gen. **** - Reg. part. ****

Trascrizioni

- **Atto tra vivi – Compravendita**
Trascritto a Teramo il *****
Reg. gen. **** - Reg. part. ****
A favore di ***** per la quota di 1/2 e ***** per la quota di 1/2
Contro ***** per la quota di 1/1
- **Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**
Trascritto a Teramo il *****
Reg. gen. **** - Reg. part. ****
A favore di ***** per la quota di 1/2 e ***** per la quota di 1/2
Contro *****
Oggetto: Costituzione di passaggio pedonale e carrabile sulle particelle 778 e 7996 a favore delle particelle 792, 790, 797
- **Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Teramo il *****
Reg. gen. **** - Reg. part. ****
A favore di ***** per la quota di 1/4 e ***** per la quota di 1/4
Contro ***** per la quota di 1/2
Nota: Eredità accettata con beneficio di inventario
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il *****
Reg. gen. **** - Reg. part. ****
A favore di Banca *****
Contro ***** per la quota di 1/2
Nota: Per la particella 792 del Catasto Fabbricati nella “Sezione B – Immobili” della trascrizione del pignoramento non viene specificato il subalterno tuttavia nella “Sezione D – Ulteriori informazioni” si puntualizza: “si precisa che l’immobile iscritto a Catasto fabbricati (Foglio 3 Mappale 792) è ora identificato al Foglio 3 Mappale 792 Sub. 5 Cat. A/2”.
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il *****
Reg. gen. **** - Reg. part. ****
A favore di *****
Contro ***** per la quota di 1/4
Contro ***** per la quota di 1/4



VINCOLI E SERVITÙ DI PASSAGGIO

Con l'Atto di compravendita a rogito Notaio ***** n. rep. ***** n. racc. *****, trascritto a Teramo il ***** Reg. gen. **** - Reg. part. **** (vedasi 'Allegato H _ Atto di compravendita' e 'Allegato I _ Ispezione ipotecaria: elenchi note, iscrizioni e trascrizioni'), veniva costituita *“una servitù di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo”* sulle particelle 778 e 796 a favore delle particelle 792, 790 e 797. *“Detta servitù esplicherà la sua funzione di passaggio dalla strada comunale, per una larghezza costante di metri lineari tre (3), fino a raggiungere l'immobile identificato dalla particella n. 790, lungo il tratto meglio evidenziato nella planimetria”* allegata. Infine nel predetto atto si specifica *“gli immobili sopra venduti sono gravati da servitù per condutture idriche a favore dei contigui immobili...”*.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato ***** ivi residente (Allegato G _ Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia).

Nel caso in cui, in fase di immissione in possesso dell'immobile al nuovo proprietario, all'interno permangano i beni mobili attualmente presenti, in tutto o in parte, essi verranno reputati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 923 cc., *“res derelictae”*. Degli eventuali oneri di smaltimento degli stessi, in capo alla parte acquirente, si terrà conto in fase di stima.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto di stima, si ritiene opportuno costituire un Lotto unico. Per la determinazione del valore commerciale dei beni in esame è stato utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo.

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 localizzazione, esposizione, consistenza superficiale dei beni, vetustà, stato di conservazione, tipo di finiture e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei valori di mercato dei beni analoghi utilizzati, reperiti mediante annunci immobiliari, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure concorsuali, esiti di vendite giudiziarie anch'essi recenti, è stata confrontata con i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Infine tali prezzi sono stati rivisitati considerando, in particolare, la situazione in cui verte il mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale e, in particolar modo, su quello locale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n°1:** Edificio residenziale articolato nei piani Seminterrato e Rialzato, sito nel Comune di Colonnella in Contrada San Giovanni, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 792 Subalterno 5, insistente sulla particella censita al Catasto Terreni al Foglio 3 Particella 792 Consistenza catastale 12 are 19 centiare - Diritti in vendita pari a 1/1 della piena proprietà;
- **Bene n°2:** Terreno sito nel Comune di Colonnella in Contrada San Giovanni, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 797 Consistenza catastale 10 are 36 centiare - Diritti in vendita pari a 1/1 della piena proprietà;
- **Bene n°3:** Terreno sito nel Comune di Colonnella in Contrada San Giovanni, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 790 Consistenza catastale 37 are 86 centiare - Diritti in vendita pari a 1/1 della piena proprietà.

così descritti:

Compendio immobiliare ubicato in Contrada San Giovanni nel Comune di Colonnella (TE), costituito da un edificio residenziale (Foglio 3 Particella 792 Subalterno 5), composto da un appartamento al Piano Seminterrato ed un appartamento al Piano Rialzato, con area esterna di pertinenza oltre a due appezzamenti di terreno ad esso adiacenti (Foglio 3 Particella 790 e 797).

L'appartamento al piano inferiore, seminterrato nella porzione Sud, di ingombro lordo di circa 75,60 mq, ha struttura in cemento armato e tamponature in laterizio. L'altezza utile interna è pari a 2,40 m e comprende un ampio ambiente destinato a zona notte e zona giorno, con cucina in muratura, una dispensa ad angolo, un disimpegno ed un bagno finestrato. Lo stato di conservazione è discreto ma sono presenti locali segni di risalita capillare.

Il livello superiore, di ingombro lordo di circa 64,00 mq, realizzato con struttura in legno, ospita il secondo appartamento costituito da soggiorno con cucina, disimpegno, due camere da letto ed un bagno. La copertura in legno è a falde inclinate: l'altezza utile interna è variabile da un minimo di 2,40 m ad un massimo di 3,10 m circa al colmo. Lo stato di conservazione è buono. Una terrazza perimetrale di circa 89,80 mq lordi circonda l'unità residenziale.

Gli impianti, comuni per le due unità abitativa, sono da revisionare.

La morfologia del terreno dell'intero lotto presenta tratti con deboli dislivelli e tratti a discreta pendenza, soprattutto a ridosso del fabbricato, che, nella porzione Ovest, è stato interessato da un fenomeno di smottamento.

Le particelle 790 (superficie catastale: 3.786 mq) e 797 (superficie catastale: 1.036 mq), sono prive di edificazioni, lasciate incolte e piantumate con alberi da frutto, ulivi ed essenze varie mentre l'area esterna in prossimità dell'edificio è in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde.



Identificativo a corpo	Superficie convenzionale	valore unitario	Valore complessivo
Edificio residenziale (particella 792 sub.5)	153,58 mq	720,00 €/mq	€ 110.577,60
Terreno – particella 792 (1.219 mq - 75,60 mq ingombro immobile)	1.143,40 mq	4,00 €/mq	€ 4.573,60
Terreni - particelle 790 e 797	4.822 mq	4,00 €/mq	€ 19.288,00
Valore commerciale - diritti pari a 1/1 della piena proprietà			€ 134.439,20

Il valore commerciale dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà è determinabile in Euro € 134.439,20.

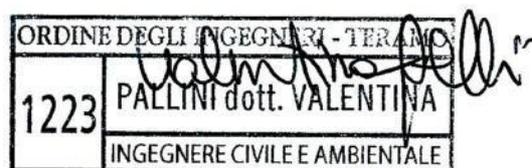
Il valore del bene in procedura per la vendita dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà è pari a € 107.600,00 in c.t. considerando un abbattimento pari al 20% rispetto al valore di stima che tiene conto di tutti gli aspetti precedentemente esposti, con particolare attenzione alla situazione edilizia, a quella catastale ed alle spese necessarie per le relative pratiche di aggiornamento, ai lavori di ripristino, rimozione e smaltimento delle opere precedentemente individuate, allo stato di conservazione dei beni, alla eventuale presenza di beni mobili da smaltire, all'esistenza di movimenti franosi nell'area oggetto di interesse, alla mancanza di garanzia per vizi, alle modalità di pagamento ed altri fattori incidenti in una procedura esecutiva.



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.

Roseto degli Abruzzi, li 09/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pallini Valentina



ALLEGATI

- Allegati A1 e A2 _ Inquadramento territoriale: carta topografica e viste satellitari
- Allegato B _ Documentazione catastale
- Allegato C _ Rilievo metrico stato dei luoghi
- Allegato D _ Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato E _ Documentazione edilizia
- Allegato F _ Documentazione fotografica
- Allegato G _ Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia
- Allegato H _ Atto di compravendita
- Allegato I _ Ispezione ipotecaria: elenchi note, iscrizioni e trascrizioni
- Allegato L _ Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto e Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto n. 25 del 13.10.2011
- Allegato M _ Relazione geologica Novembre 2009
- Allegato N _ Informativa di potenziale situazione a rischio frana

