

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Solipaca Edoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2021 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 153.200,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 26/04/2022, il sottoscritto Ing. Solipaca Edoardo, con studio in Via Gaetano Donizetti, 11 - 64021 - Giulianova (TE), email edoardosolipaca@tiscali.it, PEC edoardo.solipaca@ingte.it, Tel. 085 80 00 515, Fax 1782289865, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/04/2022 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 Teramo (TE) - Contrada Putignano, piano 1-2-3

## DESCRIZIONE

---

Diritti di piena proprietà su un fabbricato ubicato in Contrada Putignano, via Giuseppe Impastato del Comune di Teramo. L'unità immobiliare è disposta su 3 livelli e precisamente su un piano primo, un secondo piano ed un sottotetto; è dotata di parcheggi lungo i lati nord ed ovest del fabbricato, che dista circa 5 km dal centro della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Contrada Putignano, piano 1-2-3

## 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)

## CONFINI

Il fabbricato confina a nord a ovest e ad est con via Giuseppe Impastato, a sud con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,70 mq	137,30 mq	1,00	137,30 mq	2,84 m	1
Veranda e Portico	78,40 mq	82,50 mq	0,90	74,25 mq	2,84 m	1
Cortile	93,50 mq	93,50 mq	0,10	9,35 mq	0,00 m	1
Abitazione	115,20 mq	135,50 mq	1,00	135,50 mq	2,86 m	2
Terrazza	58,60 mq	58,60 mq	0,20	11,72 mq	0,00 m	2
Veranda	11,90 mq	12,60 mq	0,90	11,34 mq	2,86 m	2
Sottotetto	105,60 mq	105,60 mq	0,20	21,12 mq	2,20 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>400,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>400,58 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1996 al 16/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 388, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 12 vani Rendita € 991,60 Piano 1-2-3
Dal 16/09/2005 al 04/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 388, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 12 vani Rendita € 991,60 Piano 1-2-3



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	388	2	2	A2	3	12 vani		991,6 €	1-2-3	

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
6	388				Ente urbano					

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta essere in un discreto stato conservativo, fatta eccezione per alcune zone situate nel lato sud che presentano lesioni anche passanti sui setti murari.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto non ha parti comuni con l'altro subalterno presente (sub.1) al piano terra, in quanto ha l'accesso indipendente sul lato est. inoltre, come risulta dall'elaborato planimetrico allegato, ognuna delle due unità immobiliari ha una sua corte esterna di proprietà esclusiva.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù e/o altri vincoli a carico dell'immobile oggetto di stima.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'intero fabbricato ha forma planimetrica regolare rettangolare ed è costituito da un corpo di fabbrica residenziale avente tre piani fuori terra oltre ad un piano sottostrada ed un sottotetto, e termina con copertura a due falde inclinate realizzata con coppi alla romana su i due prospetti laterali e una terrazza al secondo piano a livello, ubicata sul lato sud. L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura e solai di tipo tradizionale, formati da travetti in c.a. e pignatte in laterizio, la finitura esterna di facciata è intonacata e tinteggiata.

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento che si sviluppa su due livelli, collegati con una scala interna in muratura rivestita in pietra di marmo, oltre ad un sottotetto praticabile.

L'unità immobiliare è accessibile dal lato est del fabbricato tramite una scala esterna. Il primo piano è composto da un ingresso su soggiorno-pranzo, cucina, sala, una veranda chiusa ed un locale di sgombero. Le stanze risultano interamente intonacate e tinteggiate e presentano un'altezza, tra pavimento e soffitto, di circa mt.2,85; il portoncino d'ingresso è blindato in legno, gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in legno di pino con vetrocamera e persiana in legno. La pavimentazione è realizzata in marmo rosso, ad eccezione del bagno e della veranda che è in maiolica; il bagno è rivestito da mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di mt.1,30.

Il secondo piano è formato da tre camere, due bagni, una stireria ed un locale di sgombero. Le stanze risultano interamente intonacate e tinteggiate e presentano un'altezza, tra pavimento e soffitto, di circa mt.2,85; gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno di pino con vetrocamera e tapparelle avvolgibili in PVC. La pavimentazione è tutta realizzata in mattonelle di ceramica, mentre la terrazza è pavimentata con mattonelle in klinker da esterno; il bagno è rivestito da mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa mt.1,20.

Il sottotetto è pavimentato con un battuto di cemento e le finestre sono in legno con monovetro; l'altezza massima al centro è di circa mt.2,96 mentre sui cordoli laterali arriva a circa mt.1,00.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di punti luce e di prese di corrente e risulta dotato di interruttore differenziale (salvavita). L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con stufa a pellet, è inoltre presente una caldaia a gas a parete per l'acqua calda sanitaria, mentre i corpi scaldanti sono in elementi di ghisa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1970 al 01/04/1996	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sanna Renzo	24/12/1970	84	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Agenzia Entrate Teramo	08/01/1971	328	283
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/04/1996</b> al <b>16/09/2005</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/10/1996	77	438
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Teramo	11/08/1998	8768	5976
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>16/09/2005</b> al <b>04/05/2022</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bracone Giovanni	16/09/2005	113384	31034
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Teramo	05/10/2005	16325	10218
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 04/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 26/07/2007  
Reg. gen. 14177 - Reg. part. 3096  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: Notaio Bracone Giovanni  
Data: 26/06/2007  
N° repertorio: 118281  
N° raccolta: 33292

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Teramo il 21/07/2021  
Reg. gen. 11658 - Reg. part. 8552  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Accettazione tacita di eredità**  
Trascritto a Teramo il 18/10/2021  
Reg. gen. 16053 - Reg. part. 11891  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Teramo, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima (foglio 6, mappale 388) ricade in Zona B2F,"ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE NELLE FRAZIONI" - art.VII.9-NTA.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---





L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Come risulta dalla documentazione reperita dallo scrivente e da visure ed ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo in data 11 maggio 2022, il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato per effetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N.644/1979 del 22.12.1979, per "Riattamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale sito nel Comune di Teramo, fraz. Putignano"

- Variante N.1508 del 28.09.1981 alla Concessione Edilizia N.644 del 3.01.1980 rilasciata dal Comune di Teramo alla Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- Certificato di Abitabilità N.110/82 del 2.12.1982, rilasciata dal Comune di Teramo al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Agli atti del Comune non sono state rintracciate altre pratiche (condoni edilizi e/o concessioni a sanatoria) relative sia all'intero fabbricato che agli immobili oggetto di stima.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si precisa che nel progetto assentito non risulta la veranda al piano primo (al posto di essa ci sono una dispensa ed un locale di sgombero) come pure la terrazza soprastante. Per sanare tale difformità riscontrata, dovrà essere presentata una SCIA presso il Comune di Teramo. L'eventuale aggiudicatario avrà la possibilità di regolarizzare, ove possibile, la difformità riscontrata entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Contrada Putignano, piano 1-2-3  
Diritti di piena proprietà su un fabbricato ubicato in Contrada Putignano, via Giuseppe Impastato del Comune di Teramo. L'unità immobiliare è disposta su 3 livelli e precisamente su un piano primo, un secondo piano ed un sottotetto; è dotata di parcheggi lungo i lati nord ed ovest del fabbricato, che dista circa 5 km dal centro della città.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 388, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 388, Qualità Ente urbano



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

Valore di stima del bene: € 240.350,00

Si precisa che a causa della presenza di lesioni strutturali lungo i setti murari portanti, presenti nell'ala sud del fabbricato e dovuti agli effetti del sisma del 2016, si rende necessario un intervento di rinforzo di tali elementi strutturali. Tale intervento, unitamente alla sanatoria della veranda del primo piano va ad incidere sul valore di stima finale per un onere pari a circa € 15.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Contrada Putignano , piano 1-2-3	400,58 mq	600,00 €/mq	€ 240.348,00	100,00%	€ 240.350,00
				Valore di stima:	€ 240.350,00

Valore di stima: € 240.350,00

**in c.t.**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Oneri dovuti all'intervento di rinforzo strutturale e sanatoria edilizia	15000,00	€

**Valore finale di stima: € 153.200,00**

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.



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.

Giulianova, li 03/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Solipaca Edoardo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. N.1508/81 (Aggiornamento al 11/05/2022)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Progetto assentito (Aggiornamento al 11/05/2022)
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità N.110/82 (Aggiornamento al 11/05/2022)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto PRG Fg.6 - mappale 388 (Aggiornamento al 11/05/2022)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura Storica (Aggiornamento al 04/05/2022)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 04/05/2022)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 19/05/2022)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Contrada Putignano, piano 1-2-3  
Diritti di piena proprietà su un fabbricato ubicato in Contrada Putignano, via Giuseppe Impastato del Comune di Teramo. L'unità immobiliare è disposta su 3 livelli e precisamente su un piano primo, un secondo piano ed un sottotetto; è dotata di parcheggi lungo i lati nord ed ovest del fabbricato, che dista circa 5 km dal centro della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 388, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 388, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Teramo, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima (foglio 6, mappale 388) ricade in Zona B2F, "ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE NELLE FRAZIONI" - art.VII.9-NTA.

**Prezzo base d'asta: € 153.200,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.200,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - Contrada Putignano, piano 1-2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 388, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 388, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	400,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato risulta essere in un discreto stato conservativo, fatta eccezione per alcune zone situate nel lato sud che presentano lesioni anche passanti sui setti murari.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà su un fabbricato ubicato in Contrada Putignano, via Giuseppe Impastato del Comune di Teramo. L'unità immobiliare è disposta su 3 livelli e precisamente su un piano primo, un secondo piano ed un sottotetto; è dotata di parcheggi lungo i lati nord ed ovest del fabbricato, che dista circa 5 km dal centro della città.		
<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'esecutata.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 26/07/2007  
Reg. gen. 14177 - Reg. part. 3096  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: Notaio Bracone Giovanni  
Data: 26/06/2007  
N° repertorio: 118281  
N° raccolta: 33292

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Teramo il 21/07/2021  
Reg. gen. 11658 - Reg. part. 8552  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Accettazione tacita di eredità**  
Trascritto a Teramo il 18/10/2021  
Reg. gen. 16053 - Reg. part. 11891  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

