

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Covelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2022 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino, piano T- 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino, piano 2.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Colonnella (TE) - Via Valle Cupa.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino.....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Patti.....	9
Parti Comuni .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
Regolarità edilizia .....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	13
Consistenza.....	13
Dati Catastali .....	13
Precisazioni.....	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Regolarità edilizia .....	17
Lotto 3 .....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17



Titolarità .....	17
Confini .....	18
Consistenza .....	18
Dati Catastali .....	19
Precisazioni.....	19
Stato conservativo .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	23
Lotto 4.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità .....	24
Confini .....	24
Consistenza .....	25
Dati Catastali .....	25
Precisazioni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici .....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione .....	26
Provenienze Ventennali .....	26
Formalità pregiudizievoli .....	27
Normativa urbanistica .....	28
Regolarità edilizia .....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	30
<b>Lotto 3</b> .....	32
<b>Lotto 4</b> .....	32
Riserve e particolarità da segnalare .....	33
Riepilogo bando d'asta.....	36
<b>Lotto 1</b> .....	36
<b>Lotto 2</b> .....	36
<b>Lotto 3</b> .....	36
<b>Lotto 4</b> .....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2022 del R.G.E. ....	38



<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 67.356,25</b> .....	38
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 58.265,63</b> .....	38
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 72.000,00</b> .....	39
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 75.276,00</b> .....	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino, piano T- 1 .....	41
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino, piano 2.....	42
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Colonnella (TE) - Via Valle Cupa.....	43
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino .....	44



## INCARICO

---

In data 10/03/2023, il sottoscritto Geom. Covelli Patrizia, con studio in Via Antonio Micozzi, 6 - 64100 - Teramo (TE), email covellipatrizia@gmail.com, PEC patrizia.covelli@geopec.it, Tel. 339 6128086, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino, piano T- 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino, piano 2
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Colonnella (TE) - Via Valle Cupa
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNELLA (TE) - VIA DEL GIARDINO, PIANO T- 1**

---

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare destinata a civile abitazione identificata al C.F. del Comune di Colonnella al Fg 15 p.lla 475, subalterno 2.

L'unità immobiliare, facente parte di edificio di maggior consistenza - ulteriore unità immobiliare che risulta essere altro lotto della medesima procedura esecutiva e parti comuni dell'edificio - si compone di un appartamento posto al primo piano, destinato a civile abitazione, e locali ripostiglio al piano terra, oltre alle parti comuni - scala, androne, locali tecnici e cortile esterno - situato in prossimità del centro storico del Comune di Colonnella, in via Massimo Cicolà n. 37 - in tempi recentissimi il Comune ha modificato la toponomastica e, pertanto, sui documenti depositati risulta diversa denominazione della via -.

L'appartamento al piano primo è composto da ampio ingresso dal quale si accede direttamente al soggiorno, oltre ad ampia cucina, tre camere ed un bagno.

Dalla cucina si accede ad un balcone; ai lati nord ed est c'è altro balcone al quale si accede sia dal soggiorno che dalle camere poste su lato nord dell'edificio.

Il piano terra, catastalmente ed urbanisticamente destinato a locali ripostiglio ed unico subalterno con il piano primo seppur avente autonomia funzionale, allo stato di fatto risulta essere rifinito e destinato ad abitazione.

L'immobile è occupato dagli esecutati e dai loro famigliari e risulta in buono stato di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNELLA (TE) - VIA DEL GIARDINO, PIANO 2**

---

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare destinata a civile abitazione identificata al C.F. del Comune di Colonnella al Fg. 15 p.lla 475, subalterno 3.

L'unità immobiliare, facente parte di edificio di maggior consistenza - ulteriore unità immobiliare che risulta essere altro lotto della medesima procedura esecutiva - si compone di un appartamento posto al primo secondo destinato a civile abitazione e alle parti comuni - scala, androne, locali tecnici e cortile esterno - situato in prossimità del centro storico del Comune di Colonnella, in via Massimo Cicolà n. 37 - in tempi recentissimi il Comune ha modificato la toponomastica e, pertanto, sui documenti depositati risulta diversa denominazione della via -.

L'appartamento è composto da ampio ingresso dal quale si accede direttamente al soggiorno, oltre ad ampia cucina, tre camere ed un bagno.

Dalla cucina si accede al balcone lato ovest e ad altro, lati nord ed est, si accede sia dal soggiorno che dalle camere poste su lato nord dell'edificio.

L'immobile è occupato dagli esecutati e dai propri famigliari e risulta in buono stato di manutenzione.

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

## **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COLONNELLA (TE) - VIA VALLE CUPA**

---

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di terreno identificato al C.T. del Comune di Colonnella al Fg. 2, p.lla 299 e sovrastante fabbricato in fase di realizzazione, destinato a civile abitazione, a seguito di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato rurale previa demolizione del preesistente.

Attualmente risulta realizzata la struttura portante fino al piano primo, come si evince dalle foto allegate.

La documentazione di progetto è allegata alla perizia.

Si rimanda alle note ed alle precisazioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Gli immobili nell'atto di pignoramento risultano essere la particella di terreno individuata catastalmente al C.T. del Comune di Colonnella al Fg 2 plla 299 ed il sovrastante fabbricato cat. A/3, classe 2, consistenza 7 vani, individuato al C.F. del Comune di Colonnella al Fg. 2, plla 299.

Allo stato di fatto sul terreno risulta in fase di realizzazione edificio di civile abitazione, in relazione alla documentazione di progetto per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato rurale.

La documentazione urbanistica di progetto è allegata alla perizia.

Catastalmente le visure sono riferite all'immobile preesistente e, pertanto, si rende necessario l'aggiornamento catastale per variazione a fabbricato in corso di costruzione.

## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNELLA (TE) - VIA DEL GIARDINO**

---

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di immobile identificato al C.T. del Comune di Colonnella al Fg. 15 p.lla 1013 e sovrastante fabbricato in fase di realizzazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno sul quale, allo stato di fatto, risulta in corso di realizzazione edificio di civile abitazione.

Situata in prossimità del centro storico del Comune di Colonnella, adiacente ad altre abitazioni, in zona servita.

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino, piano 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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	94,00 mq	110,00 mq	0,60	66,00 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>207,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>207,25 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	475	2		A2	2	7 vani	172,00 mq	361,52 €	T-1	

## PRECISAZIONI



L'unità immobiliare distinta con il sub 2 è costituita dal piano terra e dal piano primo.

Il piano terra, urbanisticamente e catastalmente adibito a locale ripostiglio, allo stato di fatto risulta rifinito ed utilizzato come abitazione in assenza di titolo opponibile alla procedura ed utilizzato a titolo gratuito da parenti dei debitori esecutati che risultano nel certificato di stato di famiglia di uno dei debitori.

Inoltre al piano terra risultano realizzati ulteriori vani destinati a ripostiglio ed una tettoia esterna lato nord difformi sia catastalmente che urbanisticamente rispetto allo stato assentito.

L'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla sanatoria di quello che risulta possibile sanare ed eventualmente al ripristino dello stato assentito ove non risulti possibile intervenire in sanatoria.

## PATTI

---

Il piano terra è occupato - come è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo e come confermato dai proprietari- gratuitamente ed in assenza di titolo dal nipote dei proprietari, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e dai suoi famigliari.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare risulta facente parte di edificio di maggior consistenza le cui parti comuni - beni comuni non censibili - risultano essere la corte esterna, l'androne al piano terra, il locale caldaia e il vano scala.

L'intero edificio è oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione su quattro lati

Fondazioni di tipo continuo

Struttura portante in muratura

Solai in laterocemento

Copertura in parte piana ed in parte in pendenza

Impianto elettrico sottotraccia

Impianto di riscaldamento con termosifoni

Area esterna bene comune e posto auto

Infissi in legno e vetro

Pavimentazione in marmo e in maiolica nel bagno

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità immobiliare consta di un piano terra - catastalmente ed urbanisticamente destinato a locali ripostiglio - ed un piano primo destinato a civile abitazione. In sede di sopralluogo si è rilevato che il piano terra è rifinito e utilizzato come abitazione, seppur non assentito come tale, dal nipote dei comproprietari sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai propri famigliari senza titolo ed il piano primo è occupato dagli esecutati e dai propri famigliari.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1978 al 20/01/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ennio Vincenti	01/07/1978	15495	2826
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio Teramo	31/07/1978		4795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Teramo	21/07/1978	2003	36

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Successivamente all'atto di compravendita indicato, in data 20/01/2011 per morte della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, conseguentemente, in data 03/08/2015 per morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà a favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*# ed il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dell'intero immobile.

Le visure catastali non sono risultano aggiornate e pertanto è necessario provvedere a volturare correttamente in riferimento alla riunione di usufrutto in morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 14/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 14/03/2013  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 393  
Quota: 1/1



Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 350.000,00  
Percentuale interessi: 6,336 %  
Rogante: notaio Franco Campitelli  
Data: 13/03/2013  
N° repertorio: 41964/15178

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 31/08/2015  
Reg. gen. 11040 - Reg. part. 1509  
Quota: 1/2 di nuda proprietà ed 1/2 di proprietà  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 19.308,69  
Spese: € 1.500,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 13/08/2015  
N° repertorio: 1774/2015
- **Altro atto - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Teramo il 09/03/2022  
Reg. gen. 3668 - Reg. part. 415  
Quota: 1/4  
Importo: € 58.678,28  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 29.339,14  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 08/03/2022  
N° repertorio: 1641/10822

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Teramo il 09/11/2022  
Reg. gen. 17902 - Reg. part. 13260  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione, secondo le indicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate, corrispondono a:  
- taxa ipotecaria pari ad € 35,00 per le ipoteche volontarie



- 5x1000 + € 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo
- € 294,00 per atti di pignoramento.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile è stato realizzato in riferimento ai seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia 1971;
- Concessione edilizia - recinzione - del 1990;
- Condono NON DEFINITO del 1986.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Si rilevano difformità relative ai locali ripostiglio al piano terra ed alla tettoia esterna piano terra - non assentiti da progetto-

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla sanatoria e, ove questa non risultasse possibile, sempre a propria cura e spese al ripristino dello stato assentito mediante rimozione delle difformità.

Inoltre è necessario precisare che è stata presentata pratica per condono di alcune difformità ma è necessaria la definizione, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario, poichè risulta non definita.

Infine si precisa che allo stato di fatto i locali al piano terra sono rifiniti ed utilizzati come abitazione ma sono sia catastalmente che urbanisticamente assentiti quali locali ripostiglio; l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino a propria cura e spese.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino, piano 2

## 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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>141,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>141,25 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	475	3		A2	2	5,5 vani	144,00 mq	284,05 €	2	



## PRECISAZIONI

---

Sul balcone da cui si accede dalla cucina risulta realizzata una veranda non assentita, che dovrà essere sanata, ove sanabile, a cura e spese dell'aggiudicatario ovvero, in caso contrario, dovrà essere ripristinato lo stato assentito sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Inoltre al piano terra risultano realizzati ulteriori vani destinati a ripostiglio ed una tettoia esterna lato nord difformi sia catastalmente che urbanisticamente rispetto allo stato assentito.

L'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla sanatoria di quello che risulta possibile sanare ed eventualmente al ripristino dello stato assentito ove non risulti possibile intervenire in sanatoria.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare risulta facente parte di edificio di maggior consistenza le cui parti comuni - beni comuni non censibili - risultano essere la corte esterna, l'androne al piano terra, il locale caldaia e il vano scala.

L'intero edificio è oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione su quattro lati  
Fondazioni di tipo continuo  
Struttura portante in muratura  
Solai in laterocemento  
Copertura in parte piana ed in parte in pendenza  
Impianto elettrico sottotraccia  
Impianto di riscaldamento con termosifoni  
Area esterna bene comune e posto auto  
Infissi in legno e vetro  
Pavimentazione in marmo e in maiolica nel bagno

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità immobiliare risulta occupata dal comproprietario esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai propri famigliari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 01/07/1978	**** Omissis ****	Compravendita



		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Vincenti	01/07/1978	15495	2826
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio Teramo	31/07/1978		4795
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro Teramo	21/07/1978	2003	36

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Successivamente all'atto di compravendita indicato, in data 20/01/2011 per morte della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, conseguentemente, in data 03/08/2015 per morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà a favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*# ed il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dell'intero immobile.

Le visure catastali non sono risultano aggiornate e pertanto è necessario provvedere a volturare correttamente in riferimento alla riunione di usufrutto in morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo - Ufficio del Territorio aggiornate al 14/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 14/03/2013  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 393  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 350.000,00



Percentuale interessi: 6,336 %  
Rogante: notaio Franco Campitelli  
Data: 13/03/2013  
N° repertorio: 41964/15178

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 31/08/2015  
Reg. gen. 11040 - Reg. part. 1509  
Quota: 1/2 di nuda proprietà ed 1/2 di proprietà  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 19.308,69  
Spese: € 1.500,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 13/08/2015  
N° repertorio: 1774/2015
- **Altro atto - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Teramo il 09/03/2022  
Reg. gen. 3668 - Reg. part. 415  
Quota: 1/4  
Importo: € 58.678,28  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 29.339,14  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 08/03/2022  
N° repertorio: 1641/10822

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Teramo il 09/11/2022  
Reg. gen. 17902 - Reg. part. 13260  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione, secondo le indicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate, corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari ad € 35,00 per le ipoteche volontarie
- 5x1000 + € 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo
- € 294,00 per atti di pignoramento.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile è stato realizzato in riferimento ai seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia 1971;
- Concessione edilizia - recinzione - del 1990;
- Condono NON DEFINITO del 1986.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Si rilevano difformità relative ai locali ripostiglio al piano terra ed alla tettoia esterna piano terra -non assentiti da progetto- .

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla sanatoria e, ove questa non risultasse possibile, sempre a propria cura e spese al ripristino dello stato assentito mediante rimozione delle difformità.

Sul balcone da cui si accede dalla cucina risulta realizzata una veranda non assentita, che dovrà essere sanata, se sanabile, a cura e spese dell'aggiudicatario ovvero, in caso contrario, dovrà essere ripristinato lo stato assentito di progetto sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il condono presentato non risulta definito ed è necessario che l'aggiudicatario provveda in tal senso a propria cura e spese.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Colonnella (TE) - Via Valle Cupa

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Viene indicato quale legale rappresentante pro tempore della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre , come da visura camerale del 08/05/2023 - depositata tra gli alegati alla perizia - , il legale rappresentante pro tempore è il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## TITOLARITÀ

---



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2400,00 mq	2400,00 mq	1,00	2400,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2400,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2400,00 mq</b>		

L'edificio in fase di realizzazione viene valutato a corpo e non a misura, in riferimento allo stato di fatto - realizzazione struttura portante piano terra e primo piano.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	299			A3	2	7 vani	183,00 mq	242,22 €	T	

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	
2	299				Ente urbano		00 24 00 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto poichè l'edificio esistente risulta in fase di realizzazione mentre la planimetria catastale attualmente disponibile al catasto fabbricati si riferisce all'immobile preesistente, demolito per la attuale ristrutturazione ed ampliamento.

La documentazione di progetto viene depositata in allegato alla perizia.

## PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato terraneo di civile abitazione ma, allo stato di fatto, il fabbricato risulta in fase di ristrutturazione ed ampliamento - previa demolizione del preesistente risultante sulla visura - , pertanto ad oggi risulta un fabbricato destinato a civile abitazione in fase di realizzazione. Vengono depositati in allegato alla perizia i documenti relativi al progetto.

La planimetria catastale rilevabile attualmente al catasto fabbricati, che viene depositata allegata alla perizia, è relativa al vecchio fabbricato preesistente e non al fabbricato in corso di realizzazione che non risulta accatastato come F3 ed è necessario provvedere all'accatastamento relativo allo stato di fatto.

Anche la visura catastale si riferisce al fabbricato preesistente poichè non risultano effettuate volture in relazione alle variazioni in essere.

Gli atti di compravendita, pertanto, nella descrizione del bene fanno riferimento all'immobile preesistente.

Risultano difformità tra quanto riportato nel progetto architettonico depositato presso il Comune di Colonnella e quanto riportato nel progetto esecutivo depositato presso il Genio Civile. Inoltre, lo stato di fatto risulta



difforme anche dal progetto esecutivo.

L'aggiudicatario reso edotto delle difformità urbanistiche dovrà, a sua cura e spese, provvedere alla sanatoria, ove la stessa risulti possibile, delle difformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto assentito ovvero, sempre a sua cura e spese, dovrà provvedere al ripristino del fabbricato allo stato di progetto e, a fine lavori, alle vulture catastali per accatastamento delle unità immobiliari e delle parti comuni dell'edificio che verrà realizzato.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in fase di realizzazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in c.a. - Nota: la relazione tecnica depositata unitamente ai progetti indica struttura portante in muratura - .

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta in fase di realizzazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1977 al 20/06/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Jandelli	28/07/1977		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Teramo	21/10/1977	7631	5959
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	San Benedetto del Tronto (AP)	12/08/1977	862	57	
Dal 20/06/2005 al 30/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto giudiziario - Decreto di trasferimento di immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Tribunale di Teramo sezione distaccata di Giulianova - richiedente notaio De Rosa	06/06/2005	439	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo - Ufficio Territorio	20/06/2005	9770	5744
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/12/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Biagio Ciampini	29/12/2005	216946	41918
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo Ufficio Territorioramo	30/12/2005	22278	13812
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	29/12/2005	6325	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di compravendita indicati vengono depositati in allegato alla perizia.

In riferimento al decreto di trasferimento la sottoscritta ha visionato la copia presso la Direzione Provinciale di Teramo dell'Agenzia delle Entrate verificando che l'immobile oggetto di pignoramento è stato trasferito con il decreto indicato. La nota di trascrizione è allegata alla perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Teramo - Ufficio territor aggiornate al 14/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 14/03/2013  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 393  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 350.000,00  
Percentuale interessi: 6,336 %  
Rogante: notaio Franco Campitelli  
Data: 13/03/2013  
N° repertorio: 41964/15178
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 31/08/2015  
Reg. gen. 11040 - Reg. part. 1509  
Quota: 1/2 di nuda proprietà ed 1/2 di proprietà  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 19.308,69  
Spese: € 1.500,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 13/08/2015  
N° repertorio: 1774/2015
- **Altro atto - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Teramo il 09/03/2022  
Reg. gen. 3668 - Reg. part. 415  
Quota: 1/4  
Importo: € 58.678,28  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 29.339,14  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 08/03/2022  
N° repertorio: 1641/10822

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Teramo il 09/11/2022  
Reg. gen. 17902 - Reg. part. 13260



Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione, secondo le indicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate, corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari ad € 35,00 per le ipoteche volontarie
- 5x1000 + € 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo
- € 294,00 per atti di pignoramento.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si allega CDU.

Il terreno, come indicato nel Certificato di destinazione Urbanistica, ricade in :

"E1 - zone agricole" e interessata dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

Sul terreno è in fase di realizzazione edificio destinato a civile abitazione; si allegano alla perizia i documenti urbanistici riferiti allo stato di progetto.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Da quanto è stato possibile accertare presso gli archivi del Comune di Colonnella, risultano i seguenti titoli:

- permesso di costruire n. 2095-21 del 14mar2006
- permesso di costruire n. 49751-19 del 20giu2007.

Inoltre, dall'accesso agli atti presso gli archivi del genio Civile risultano i seguenti titoli:

- relazione tecnica, dalla quale si rileva - erroneamente - che la struttura sarà in muratura mentre, allo stato di fatto e da progetto esecutivo depositato in allegato, è in c.a.
- progetti esecutivi.

L'immobile risulta in fase di realizzazione ed attualmente utilizzato come magazzino-rimessa attrezzi della ditta dei comproprietari esecutati.

Risultano difformità tra il progetto architettonico ed il progetto esecutivo e, congiuntamente, per quanto visionato, difformità tra lo stato di fatto del fabbricato in corso di realizzazione e il progetto esecutivo.

L'aggiudicatario dovrà, a sua cura e spese, verificare la possibilità di presentare progetto di sanatoria urbanistica e strutturale ovvero, ove ciò non risulti possibile, ripristinare allo stato di progetto depositato.

Per la vendita è necessario provvedere preliminarmente ad accatastare il fabbricato in F3.

---

## **LOTTO 4**

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione è completa ma, per mero refuso - come da comunicazione ricevuta a seguito della segnalazione -, nella certificazione notarile, all'elenco immobili, il "Rif. 3" indica la particella 1033 del Fg. 2 mentre invece si intende la particella 1013 del Fg. 15 poiché gli atti elencati sono effettivamente riferite alla particella CT del Comune di Colonnella n. 1013 del Fg. 15, oggetto di pignoramento

## 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)

Con atto di permuta (depositato in allegato alla perizia) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede a titolo di permuta alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* appezzamento di terreno di mq. 738,00. Per converso la ditta indicata cede a titolo di permuta al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari che faranno parte del fabbricato in fase di realizzazione:

- appartamento al piano secondo, con vista mare lato sud, della superficie di mq. 70,00 utili calpestabili più balconi;
- garage al piano seminterrato, della superficie di circa mq. 18,00;
- locale ripostiglio al piano seminterrato della superficie di circa mq. 08,00;
- locale sottotetto non accessibile dalla scala condominiale ... sovrastante l'appartamento avanti descritto con lcernaio o finestra.

Le parti dichiarano che le unità immobiliari cedute in permuta dalla società al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* incidono per circa 198,84 millesimi (198,84/1000) sull'appezzamento di terreno sul quale sarà costruito l'intero fabbricato.

L'atto di permuta viene depositato in allegato alla perizia.

## CONFINI

---

L'immobile confina \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	738,00 mq	738,00 mq	1,00	738,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>738,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>738,00 mq</b>		

Il valore attribuito al terreno tiene conto anche del valore del fabbricato esistente sullo stesso, allo stato di fatto in fase di realizzazione.

## DATI CATASTALI

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
15	1013				Seminativo arborato	1	00 07 38 mq	6,86 €	4,57 €	

### **Corrispondenza catastale**

Sul terreno risulta in fase di realizzazione un fabbricato destinato a civile abitazione. La documentazione di progetto viene depositata in allegato alla perizia.

## PRECISAZIONI

Oggetto di pignoramento, come indicato nell'atto trascritto, è immobile identificato al C.T. del Comune di Colonnella al Fg. 15, p.lla 1013. Allo stato di fatto risulta in fase di realizzazione, sul terreno indicato, edificio destinato a civile abitazione, di proprietà degli esecutati attualmente non accatastato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Con nota di trascrizione n. 18781 RG, n. 11473 RP del 03/11/2008 risulta costituita servitù di passaggio a vantaggio dell'immobile. da esercitarsi con ogni mezzo e servitù di attraversamento interrato di condotte idriche, fognanti, telefoniche elettriche e del gas.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni a platea con plinti e pali

Piano interrato con struttura in cemento armato con travi e pilastri

Piano terra, piano primo, piano secondo e piano sottotetto in struttura in cemento armato travi e pilastri e muratura di tamponamento in blocchi in poroton termoisolante legati con malta cementizia e relativo cappotto termico

Solai in laterizio e travetti in cemento preconfezionato

Vano scala in c.a.

Copertura - come prevista da progetto - con solaio in laterizio e travetti in cemento preconfezionato e manto in tegole e coppi

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Allo stato di fatto , sul terreno oggetto di pignoramento, è in fase di realizzazione un fabbricato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1979 al 03/11/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Guidobaldi	03/04/1979	10173	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Teramo	21/04/1979		2751
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Giulianova	23/04/1979	1016	105		
Dal 03/11/2008 al 13/03/2012	**** Omissis ****	<b>Donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		notaio Vincenti	06/10/2008	162019	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Territorio	03/11/2008	18778	11470
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 13/03/2012</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Vincenti	14/02/2012		168809/42533
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Porvinciale di Teramo ufficio del territorio	13/03/2012	4056	3131
<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con nota di trascrizione del 28/12/2011 - RG 18900 e RP 12528 - viene rettificata la nota di trascrizione del 03/11/2008 - RP 18778 e RP 11470 - poichè per mero errore materiale è stato erroneamente digitato il numero zero al posto della lettera o nell'indicazione del nominativo del soggetto a favore.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Teramo - Ufficio territor aggiornate al 14/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 14/03/2013  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 393  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 350.000,00  
Percentuale interessi: 6,336 %  
Rogante: notaio Franco Campitelli  
Data: 13/03/2013  
N° repertorio: 41964/15178

## **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Teramo il 09/11/2022  
Reg. gen. 17902 - Reg. part. 13260  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione, secondo le indicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate, corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari ad € 35,00 per le ipoteche volontarie
- € 294,00 per atti di pignoramento.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Viene depositato in allegato alla perizia Certificato di Destinazione Urbanistica.

Sul terreno pignorato risulta, allo stato di fatto, in fase di realizzazione fabbricato destinato a civile abitazione la cui documentazione di progetto, consegnata dal Comune di Colonnella, viene depositata in allegato alla perizia.

In riferimento al CDU il terreno ricade:

- in parte zona "B1 - struttura Urbana Residenziale Centrale;
- in parte "Spazi di Sosta e di parcheggio";
- in parte "Viabilità di progetto"

della variante generale al PRE adottata con DCC n. 3 del 14/04/2021 e pubblicata in data 26/04/2021.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile, con destinazione da progetto a civile abitazione, è in fase di realizzazione .

Risultano le seguenti autorizzazioni edilizie:

- permesso di costruire 9510/46 del 24/10/2011;
- dichiarazione inizio lavori prot. 1677 del 02/03/2012;
- comunicazione proroga permesso di costruire prot. 1495 del 20/02/2015;
- trasferimento permesso di costruire da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Gli immobili facenti parte del compendio pignorato vengono posti in vendita in lotti diversi poichè ciascun immobile ha autonomia funzionale e, pertanto, può essere posto in vendita singolarmente.

Le unità immobiliari facenti parte dell'edificio di civile abitazione in via Massimo Cicolà vengono suddivise in due lotti poichè risultano essere due distinti appartamenti - uno dei quali con annessi locali ripostiglio al piano terra, facenti parte dello stesso subalterno dell'abitazione al piano primo - con esatta individuazione delle parti comuni.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino, piano T- 1  
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare destinata a civile abitazione identificata al C.F. del Comune di Colonnella al Fg 15 p.lla 475, subalterno 2. L'unità immobiliare, facente parte di edificio di maggior consistenza - ulteriore unità immobiliare che risulta essere altro lotto della medesima procedura esecutiva e parti comuni dell'edificio - si compone di un appartamento posto al primo piano, destinato a civile abitazione, e locali ripostiglio al piano terra, oltre alle parti comuni - scala, androne, locali tecnici e cortile esterno - situato in prossimità del centro storico del Comune di Colonnella, in via Massimo Cicolà n. 37 - in tempi recentissimi il Comune ha modificato la toponomastica e, pertanto, sui documenti depositati risulta diversa denominazione della via -. L'appartamento al piano primo è composto da ampio ingresso dal quale si accede direttamente al soggiorno, oltre ad ampia cucina, tre camere ed un bagno. Dalla cucina si accede ad un balcone; ai lati nord ed est c'è altro balcone al quale si accede sia dal soggiorno che dalle camere poste su lato nord dell'edificio. Il piano terra, catastalmente ed urbanisticamente destinato a locali ripostiglio ed unico subalterno con il piano primo seppur avente autonomia funzionale, allo stato di fatto risulta essere rifinito e destinato ad abitazione. L'immobile è occupato dagli esecutati e dai loro famigliari e risulta in buono stato di manutenzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 475, Sub. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 103.625,00



Il valore di stima o valore commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità dell'immobile stesso e della zona di ubicazione, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza e dati metrici.

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 commerciale da attribuire all'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colonnella (TE) - Via del Giardino, piano T-1	207,25 mq	500,00 €/mq	€ 103.625,00	100,00%	€ 103.625,00
				Valore di stima:	€ 103.625,00

Valore di stima: € 103.625,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

**Valore finale di stima: € 67.356,25**

Il valore attribuito è riferito all'appetibilità del bene sul mercato, tenendo conto dello stato di fatto e delle spese necessarie per la sanatoria o il ripristino allo stato di progetto assentito.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino, piano 2  
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare destinata a civile abitazione identificata al C.F. del Comune di Colonnella al Fg. 15 p.lla 475, subalterno 3. L'unità immobiliare, facente parte di edificio di maggior consistenza - ulteriore unità immobiliare che risulta essere altro lotto della medesima procedura esecutiva - si compone di un appartamento posto al primo secondo destinato a



civile abitazione e alle parti comuni - scala, androne, locali tecnici e cortile esterno - situato in prossimità del centro storico del Comune di Colonnella, in via Massimo Cicolò n. 37 - in tempi recentissimi il Comune ha modificato la toponomastica e, pertanto, sui documenti depositati risulta diversa denominazione della via -. L'appartamento è composto da ampio ingresso dal quale si accede direttamente al soggiorno, oltre ad ampia cucina, tre camere ed un bagno. Dalla cucina si accede al balcone lato ovest e ad altro, lati nord ed est, si accede sia dal soggiorno che dalle camere poste su lato nord dell'edificio. L'immobile è occupato dagli esecutati e dai propri famigliari e risulta in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 475, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 77.687,50

Il valore di stima o valore commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità dell'immobile stesso e della zona di ubicazione, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza e dati metrici.

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 commerciale da attribuire all'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Colonnella (TE) - Via del Giardino, piano 2	141,25 mq	550,00 €/mq	€ 77.687,50	100,00%	€ 77.687,50
				Valore di stima:	€ 77.687,50

Valore di stima: € 77.687,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

**Valore finale di stima: € 58.265,63**

Il valore attribuito è riferito all'appetibilità del bene sul mercato, tenendo conto dello stato di fatto e delle spese necessarie per la sanatoria o il ripristino allo stato di progetto assentito.



## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Colonnella (TE) - Via Valle Cupa  
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di terreno identificato al C.T. del Comune di Colonnella al Fig. 2, p.la 299 e sovrastante fabbricato in fase di realizzazione, destinato a civile abitazione, a seguito di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato rurale previa demolizione del preesistente. Attualmente risulta realizzata la struttura portante fino al piano primo, come si evince dalle foto allegate. La documentazione di progetto è allegata alla perizia. Si rimanda alle note ed alle precisazioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 299, Categoria A3 al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 299, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 96.000,00

Il valore di stima o valore commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità dell'immobile stesso e della zona di ubicazione, stato di fatto.

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, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima in riferimento al caso specifico, hanno concorso a determinare il più probabile valore commerciale da attribuire all'immobile.

Il valore che viene attribuito al terreno, al mq., tiene necessariamente conto anche del valore dell'edificio in fase di realizzazione esistente sullo stesso terreno, in relazione alla cubatura realizzata ed al costo di realizzazione della stessa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile Colonnella (TE) - Via Valle Cupa	2400,00 mq	40,00 €/mq	€ 96.000,00	100,00%	€ 96.000,00
				Valore di stima:	€ 96.000,00

Valore di stima: € 96.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%

**Valore finale di stima: € 72.000,00**

## LOTTO 4



- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino  
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di immobile identificato al C.T. del Comune di Colonnella al Fg. 15 p.lla 1013 e sovrastante fabbricato in fase di realizzazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1013, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 88.560,00

Il valore di stima o valore commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità dell'immobile stesso e della zona di ubicazione, stato di fatto.

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, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima in riferimento al caso specifico, hanno concorso a determinare il più probabile valore commerciale da attribuire all'immobile.

Il valore che viene attribuito al terreno, al mq., tiene necessariamente conto anche del valore dell'edificio in fase di realizzazione esistente sullo stesso terreno, in relazione alla cubatura realizzata ed al costo di realizzazione della stessa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Colonnella (TE) - Via del Giardino	738,00 mq	120,00 €/mq	€ 88.560,00	100,00%	€ 88.560,00
				Valore di stima:	€ 88.560,00

Valore di stima: € 88.560,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

**Valore finale di stima: € 75.276,00**

Il valore attribuito è riferito all'appetibilità del bene sul mercato, tenendo conto dello stato di fatto.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



In riferimento all'immobile identificato catastalmente al C.F. e C.T. AL FG. 2 P.LLA 299 SI RILEVA ED EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

- l'edificio preesistente è , allo stato di fatto, in fase di ristrutturazione ed ampliamento a seguito di demolizione;  
- la planimetria catastale agli atti (depositata in allegato denominato "All. 33 - Planimetria Fg 2 plla 299 - IMMOBILE PREESISTENTE" risulta essere riferita all'immobile preesistente e non a quello in corso di realizzazione;

- la visura storica del fabbricato (depositata in allegato denominato "All. 30 - Visura storica fabbricato Fg 2 p.la 299 - IMMOBILE PREESISTENTE" si riferisce, per tipologia, classe e consistenza, al fabbricato preesistente e non all'edificio in costruzione;

- vengono depositati gli atti e documenti consegnati dal settore urbanistica del Comune di Colonnella e dal settore urbanistica del Genio Civile, riferiti al progetto dell'edificio attualmente in fase di realizzazione.

La descrizione dell'immobile contenuta negli atti di compravendita si riferisce, pertanto, all'immobile preesistente e non a quello in fase di ristrutturazione ed ampliamento.

Sussistono difformità tra il progetto architettonico ed il progetto esecutivo e, congiuntamente, difformità tra quanto realizzato allo stato di fatto e progetto esecutivo: L'aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, presentare sanatoria, ove possibile in riferimento al PRG vigente al momento dell'acquisto oppure, sempre a propria cura e spese, ripristinare allo stato di progetto assentito. Successivamente dovrà provvedere ad accatastare l'edificio così come verrà realizzato e ultimato.

L'immobile in fase di realizzazione deve essere accatastato come tale.

L'immobile identificato al Fg. 15 p.la 1013 è attualmente accatastato come terreno e come tale pignorato ma sullo stesso risulta in corso di realizzazione un fabbricato destinato a civile abitazione. Inoltre risulta trascritta servitù di passaggio per l'accesso e l'installazione di condutture e impianti. Inoltre risulta trascritto atto di permuta - copia dell'atto viene depositata in allegato alla presente perizia - con il quale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* permuta i terreni di proprietà in cambio di unità immobiliari.

In riferimento all'immobile identificato al CF Fg 15 p.la 475, sub 2 e sub 3, l'aggiudicatario, edotto sulle difformità riscontrate allo stato di fatto rispetto al progetto assentito dovrà necessariamente provvedere a propria cura e spese alla sanatoria e per quello che non risulta possibile sanare dovrà provvedere a propria cura e spese alla demolizione degli abusi al fine di ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto assentito. Inoltre, sempre a propria cura e spese, l'aggiudicatario dovrà definire il condono non definito.

In riferimento agli immobili in fase di realizzazione sarà cura dell'aggiudicatario il completamento delle stesse come da progetti assentiti ovvero la demolizione delle strutture esistenti per realizzazione in relazione a nuovo progetto.

Si segnala inoltre che nell'atto di pignoramento notificato viene indicata erroneamente la quota di proprietà dell'immobile identificato al CF al Fg. 2, p.la 299 per 1/2 ciascuno ai sigg.ri Valori Franco e Massetti Gabriella e per 1/2 ciascuno ai sigg.ri Valori Rino e Cantalamessa Milva, mentre la proprietà corrisponde alla quota di 1/4 ciascuno, come da trascrizione.

La relazione notarile riporta erroneamente l'immobile censito al C.T. del Comune di Colonnella al Fg. 15, p.la 1033 ma a seguito di segnalazione della sottoscritta, come comunicato dallo studio notarile, trattasi di refuso poichè le visure ed i riferimenti agli atti indicati sono relativi alla particella oggetto di pignoramento identificata al C.T. del Comune di Colonnella al Fg. 15, p.la 1013 e, come verificato dalla sottoscritta, corrispondono a quest'ultima pertanto trattasi di mero refuso nell'indicazione numerica della particella.

Si rileva inoltre che in alcune visure catastali è riportato diverso codice fiscale del sig. Franco VALORI: in alcune visure è riportato il Cod. Fisc. VLRFC54S08F380V riferito alla data di nascita del 08/11/1954, in altre visure è indicato il Cod. Fisc. VLRFC54S11F380D riferito alla data di nascita del 11/11/1954.

Si segnala che la copia dell'atto notaio Jandelli consta di sole due pagine poichè presso l'archivio dell'Ufficio



Territorio della Direzione Provinciale di Teramo dell'Agenzia delle Entrate si rileva che mancano delle pagine ma sono chiaramente individuati i beni oggetto di compravendita ed i soggetti a favore e contro. E' stata visionata la trascrizione dell'atto stesso che riporta correttamente le medesime indicazioni.

Si segnala che in alcuni atti viene indicato quale rappresentante pro tempore della Valori Costruzioni srl il sig. Simone Valori ma dalla visura effettuata il legale rappresentante pro tempore, alla data della visura stessa, risulta il sig. Giorgio Valori.

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.

Teramo, li 10/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Covelli Patrizia



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino, piano T- 1  
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare destinata a civile abitazione identificata al C.F. del Comune di Colonnella al Fg 15 p.lla 475, subalterno 2. L'unità immobiliare, facente parte di edificio di maggior consistenza - ulteriore unità immobiliare che risulta essere altro lotto della medesima procedura esecutiva e parti comuni dell'edificio - si compone di un appartamento posto al primo piano, destinato a civile abitazione, e locali ripostiglio al piano terra, oltre alle parti comuni - scala, androne, locali tecnici e cortile esterno - situato in prossimità del centro storico del Comune di Colonnella, in via Massimo Cicolà n. 37 - in tempi recentissimi il Comune ha modificato la toponomastica e, pertanto, sui documenti depositati risulta diversa denominazione della via -. L'appartamento al piano primo è composto da ampio ingresso dal quale si accede direttamente al soggiorno, oltre ad ampia cucina, tre camere ed un bagno. Dalla cucina si accede ad un balcone; ai lati nord ed est c'è altro balcone al quale si accede sia dal soggiorno che dalle camere poste su lato nord dell'edificio. Il piano terra, catastalmente ed urbanisticamente destinato a locali ripostiglio ed unico subalterno con il piano primo seppur avente autonomia funzionale, allo stato di fatto risulta essere rifinito e destinato ad abitazione. L'immobile è occupato dagli esecutati e dai loro famigliari e risulta in buono stato di manutenzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 475, Sub. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 67.356,25**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino, piano 2  
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare destinata a civile abitazione identificata al C.F. del Comune di Colonnella al Fg. 15 p.lla 475, subalterno 3. L'unità immobiliare, facente parte di edificio di maggior consistenza - ulteriore unità immobiliare che risulta essere altro lotto della medesima procedura esecutiva - si compone di un appartamento posto al primo secondo destinato a civile abitazione e alle parti comuni - scala, androne, locali tecnici e cortile esterno - situato in prossimità del centro storico del Comune di Colonnella, in via Massimo Cicolà n. 37 - in tempi recentissimi il Comune ha modificato la toponomastica e, pertanto, sui documenti depositati risulta diversa denominazione della via -. L'appartamento è composto da ampio ingresso dal quale si accede direttamente al soggiorno, oltre ad ampia cucina, tre camere ed un bagno. Dalla cucina si accede al balcone lato ovest e ad altro, lati nord ed est, si accede sia dal soggiorno che dalle camere poste su lato nord dell'edificio. L'immobile è occupato dagli esecutati e dai propri famigliari e risulta in buono stato di manutenzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 475, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 58.265,63**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Colonnella (TE) - Via Valle Cupa  
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di terreno identificato al C.T. del Comune di Colonnella al Fg. 2, p.lla 299 e sovrastante fabbricato in fase di realizzazione, destinato a civile abitazione, a seguito di



ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato rurale previa demolizione del preesistente. Attualmente risulta realizzata la struttura portante fino al piano primo, come si evince dalle foto allegate. La documentazione di progetto è allegata alla perizia. Si rimanda alle note ed alle precisazioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 299, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 299, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si allega CDU. Il terreno, come indicato nel Certificato di destinazione Urbanistica, ricade in : "E1 - zone agricole" e interessata dal vincolo idorgeologico di cui al R.D. 3267/1923. Sul terreno è in fase di realizzazione edificio destinato a civile abitazione; si allegano alla perizia i documenti urbanistici riferiti allo stato di progetto.

**Prezzo base d'asta: € 72.000,00**

## **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Colonnella (TE) - Via del Giardino Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di immobile identificato al C.T. del Comune di Colonnella al Fg. 15 p.lla 1013 e sovrastante fabbricato in fase di realizzazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1013, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Viene depositato in allegato alla perizia Certificato di Destinazione Urbanistica. Sul terreno pignorato risulta, allo stato di fatto, in fase di realizzazione fabbricato destinato a civile abitazione la cui documentazione di progetto, consegnata dal Comune di Colonnella, viene depositata in allegato alla perizia. In riferimento al CDU il terreno ricade: - in parte zona "B1 - struttura Urbana Residenziale Centrale; - in parte "Spazi di Sosta e di parcheggio"; - in parte "Viabilità di progetto" della variante generale al PRE adottata con DCC n. 3 del 14/04/2021 e pubblicata in data 26/04/2021.

**Prezzo base d'asta: € 75.276,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.356,25**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Colonnella (TE) - Via del Giardino, piano T- 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 475, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	207,25 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare destinata a civile abitazione identificata al C.F. del Comune di Colonnella al Fg 15 p.lla 475, subalterno 2. L'unità immobiliare, facente parte di edificio di maggior consistenza - ulteriore unità immobiliare che risulta essere altro lotto della medesima procedura esecutiva e parti comuni dell'edificio - si compone di un appartamento posto al primo piano, destinato a civile abitazione, e locali ripostiglio al piano terra, oltre alle parti comuni - scala, androne, locali tecnici e cortile esterno - situato in prossimità del centro storico del Comune di Colonnella, in via Massimo Cicolà n. 37 - in tempi recentissimi il Comune ha modificato la toponomastica e, pertanto, sui documenti depositati risulta diversa denominazione della via -. L'appartamento al piano primo è composto da ampio ingresso dal quale si accede direttamente al soggiorno, oltre ad ampia cucina, tre camere ed un bagno. Dalla cucina si accede ad un balcone; ai lati nord ed est c'è altro balcone al quale si accede sia dal soggiorno che dalle camere poste su lato nord dell'edificio. Il piano terra, catastalmente ed urbanisticamente destinato a locali ripostiglio ed unico subalterno con il piano primo seppur avente autonomia funzionale, allo stato di fatto risulta essere rifinito e destinato ad abitazione. L'immobile è occupato dagli esecutati e dai loro famigliari e risulta in buono stato di manutenzione.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare consta di un piano terra - catastalmente ed urbanisticamente destinato a locali ripostiglio - ed un piano primo destinato a civile abitazione. In sede di sopralluogo si è rilevato che il piano terra è rifinito e utilizzato come abitazione, seppur non assentito come tale, dal nipote dei comproprietari sig. **** Omissis **** e dai propri famigliari senza titolo ed il piano primo è occupato dagli esecutati e dai propri famigliari.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.265,63**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Colonnella (TE) - Via del Giardino, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 475, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	141,25 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare destinata a civile abitazione identificata al C.F. del Comune di Colonnella al Fg. 15 p.lla 475, subalterno 3. L'unità immobiliare, facente parte di edificio di maggior consistenza - ulteriore unità immobiliare che risulta essere altro lotto della medesima procedura esecutiva - si compone di un appartamento posto al primo secondo destinato a civile abitazione e alle parti comuni - scala, androne, locali tecnici e cortile esterno - situato in prossimità del centro storico del</p>		



	Comune di Colonnella, in via Massimo Cicolà n. 37 - in tempi recentissimi il Comune ha modificato la toponomastica e, pertanto, sui documenti depositati risulta diversa denominazione della via -. L'appartamento è composto da ampio ingresso dal quale si accede direttamente al soggiorno, oltre ad ampia cucina, tre camere ed un bagno. Dalla cucina si accede al balcone lato ovest e ad altro, lati nord ed est, si accede sia dal soggiorno che dalle camere poste su lato nord dell'edificio. L'immobile è occupato dagli esecutati e dai propri famigliari e risulta in buono stato di manutenzione.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare risulta occupata dal comproprietario esecutato sig. **** Omissis **** e dai propri famigliari.

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.000,00

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Colonnella (TE) - Via Valle Cupa		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 299, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 299, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	2400,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in fase di realizzazione.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di terreno identificato al C.T. del Comune di Colonnella al Fig. 2, p.lla 299 e sovrastante fabbricato in fase di realizzazione, destinato a civile abitazione, a seguito di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato rurale previa demolizione del preesistente. Attualmente risulta realizzata la struttura portante fino al piano primo, come si evince dalle foto allegate. La documentazione di progetto è allegata alla perizia. Si rimanda alle note ed alle precisazioni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.276,00

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Colonnella (TE) - Via del Giardino		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 1013, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	738,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di immobile identificato al C.T. del Comune di Colonnella al Fig. 15		



	p.lla 1013 e sovrastante fabbricato in fase di realizzazione.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNELLA (TE) - VIA DEL GIARDINO, PIANO T- 1**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 14/03/2013  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 393  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 350.000,00  
Percentuale interessi: 6,336 %  
Rogante: notaio Franco Campitelli  
Data: 13/03/2013  
N° repertorio: 41964/15178
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 31/08/2015  
Reg. gen. 11040 - Reg. part. 1509  
Quota: 1/2 di nuda proprietà ed 1/2 di proprietà  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 19.308,69  
Spese: € 1.500,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 13/08/2015  
N° repertorio: 1774/2015
- **Altro atto - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Teramo il 09/03/2022  
Reg. gen. 3668 - Reg. part. 415  
Quota: 1/4  
Importo: € 58.678,28  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 29.339,14  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 08/03/2022  
N° repertorio: 1641/10822

### **Trascrizioni**



- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Teramo il 09/11/2022  
Reg. gen. 17902 - Reg. part. 13260  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNELLA (TE) - VIA DEL GIARDINO, PIANO 2

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 14/03/2013  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 393  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 350.000,00  
Percentuale interessi: 6,336 %  
Rogante: notaio Franco Campitelli  
Data: 13/03/2013  
N° repertorio: 41964/15178
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 31/08/2015  
Reg. gen. 11040 - Reg. part. 1509  
Quota: 1/2 di nuda proprietà ed 1/2 di proprietà  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 19.308,69  
Spese: € 1.500,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 13/08/2015  
N° repertorio: 1774/2015
- **Altro atto - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Teramo il 09/03/2022  
Reg. gen. 3668 - Reg. part. 415  
Quota: 1/4  
Importo: € 58.678,28  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 29.339,14  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 08/03/2022  
N° repertorio: 1641/10822



## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Teramo il 09/11/2022  
Reg. gen. 17902 - Reg. part. 13260  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COLONNELLA (TE) - VIA VALLE CUPA

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 14/03/2013  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 393  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 350.000,00  
Percentuale interessi: 6,336 %  
Rogante: notaio Franco Campitelli  
Data: 13/03/2013  
N° repertorio: 41964/15178
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 31/08/2015  
Reg. gen. 11040 - Reg. part. 1509  
Quota: 1/2 di nuda proprietà ed 1/2 di proprietà  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 19.308,69  
Spese: € 1.500,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 13/08/2015  
N° repertorio: 1774/2015
- **Altro atto - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Teramo il 09/03/2022  
Reg. gen. 3668 - Reg. part. 415  
Quota: 1/4  
Importo: € 58.678,28  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 29.339,14



Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 08/03/2022  
N° repertorio: 1641/10822

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 09/11/2022

Reg. gen. 17902 - Reg. part. 13260

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNELLA (TE) - VIA DEL GIARDINO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 14/03/2013

Reg. gen. 3623 - Reg. part. 393

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 350.000,00

Percentuale interessi: 6,336 %

Rogante: notaio Franco Campitelli

Data: 13/03/2013

N° repertorio: 41964/15178

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 09/11/2022

Reg. gen. 17902 - Reg. part. 13260

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

