

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Federica Masci, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

\*\*\*\* *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.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2019 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.000,00</b> .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 04/02/2020, la sottoscritta Arch. Federica Masci, con studio in Via A. Saliceti, 1 Loc. S. Nicolò - 64100 - Teramo (TE), email federica.masciarch@libero.it, PEC federica.masci@archiworldpec.it, Tel. 0861 588 686, Fax 0861 232 787, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2020 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 Castellalto (TE) - Via Firenze n.24 Frazione Villa Torre

## DESCRIZIONE

---

Si tratta di un fabbricato semi indipendente adibito a civile abitazione, di tipo popolare, composto da due vani al piano terra usati come ingresso-soggiorno e cucina, oltre che il vano scala di accesso al piano primo, dove si trovano due camere da letto e un bagno. Completano il tutto due locali esterni usati come centrale termica e locale di deposito. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima è situato in un aggregato composto da varie unità abitative nella frazione di Villa Torre del Comune di Castellalto (TE). **Al Catasto Fabbricati del suddetto Comune l'unità immobiliare è censita al foglio 10 particella 23 sub.3 graffiato particella 28.**

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellalto (TE) - Via Firenze n.24 Frazione Villa Torre

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Nel fascicolo risultano presenti i seguenti documenti:

- Atto di precetto del 13/12/2018
- Atto di pignoramento immobiliare del 09/09/2019
- Istanza di vendita del 28/10/2019
- Certificato sostitutivo notarile del 11/12/2019

## TITOLARITÀ

---

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

- **\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***



- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

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

Il bene staggito risulta essere confinante con proprietà \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*; proprietà \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*; proprietà \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*; area esterna a più lati; salvo altri o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	2,70 m	1
Locale di deposito	22,00 mq	26,30 mq	0,50	13,15 mq	2,35 m	T
Magazzino	3,10 mq	4,20 mq	0,20	0,84 mq	0,00 m	T
C.T.	1,90 mq	2,90 mq	0,20	0,58 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>59,57 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/1988 al 23/12/2005	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 23, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 68,17 Piano T-1 Graffato 28
Dal 23/12/2005 al 13/02/2008	**** <b>Omissis</b> ****proprietà per 1/2 **** **** <b>Omissis</b> ****proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 23, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 47 mq



		Rendita € 68,17 Piano T-1 Graffato 28
Dal 13/02/2008 al 04/07/2014	**** Omissis **** proprietà per 1/2 **** Omissis **** proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 23, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 68,17 Piano T-1 Graffato 28
Dal 04/07/2014 al 21/06/2019	**** Omissis **** proprietà per 1/2 **** Omissis **** proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 23, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 68,17 Piano T-1 Graffato 28
Dal 21/06/2019 al 08/04/2021	**** Omissis **** proprietà per 1/2 **** Omissis **** proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 23, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 105,36 Piano T-1 Graffato 28

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	23	3		A4	1	4 vani	47 mq	105,36 €	T-1	28

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per quanto riguarda la disposizione di alcune porte e finestre sia interne che esterne e la presenza di un divisorio tra il disimpegno e il bagno al piano primo; inoltre sulla planimetria catastale non sono presenti i due ambienti esterni adibiti a centrale termica e locale di deposito, la cui proprietà risulta invece essere stata trasferita insieme all'immobile, come si evince dall'atto di compravendita.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima si trova in un mediocre stato di conservazione. L'immobile non è occupato da anni ed è lasciato all'abbandono: sono presenti infiltrazioni nelle murature e ammaloramento delle



finiture interne, oltre che guano di piccioni al piano primo.

## PARTI COMUNI

---

La particella 183 è identificata catastalmente come accessorio comune ad ente rurale ed urbano; il portico di accesso all'appartamento è in comune con altra unità abitativa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene staggito è un fabbricato adibito a civile abitazione collocato in un aggregato edilizio situato nella frazione Villa Torre del Comune di Castellalto (TE).

L'edificio in cui si trova l'appartamento è in muratura, è stato costruito in epoca antecedente il 1967 e si sviluppa su 2 piani.

L'ingresso dello stabile si trova sul fronte est su un portico esterno in comune con altra unità immobiliare.

Il piano terra è composto da due locali adibiti ad ingresso/soggiorno e cucina, con altezza interna di 2.35 e pavimento in monocottura, oltre che rivestimento in ceramica nella cucina.

L'accesso al piano primo avviene attraverso una scala interna, in legno e alluminio, del tipo a chiocciola.

Al piano primo si trovano due camere da letto, con pavimento in laminato posato sopra la vecchia pavimentazione in marmo, e un bagno, con solaio obliquo, con sanitari in ceramica di bassa qualità.

L'altezza interna del piano primo è variabile e il solaio è realizzato con voltine e putrelle di ferro.

La porta di ingresso all'immobile è del tipo legno/vetro, mentre gli infissi esterni sono sia in legno sia in alluminio, doppi vetri e persiane in legno in uno stato di conservazione mediocre.

Gli impianti non risultano funzionanti; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas-metano posta nel locale adibito a cucina al piano terra, e relativi corpi radianti in ghisa.

La copertura è del tipo a falde oblique con sovrastanti coppi.

E' evidente la mancanza di manutenzione del bene, la presenza di infiltrazioni sia sulla copertura sia sulle strutture verticali, e lo stato di ammaloramento degli infissi. E' presente guano di piccioni al piano primo.

Sono pertinenze dell'appartamento due locali esterni indipendenti realizzati in muratura il cui accesso avviene attraverso passaggio su particella comune ad altra unità immobiliare e adibiti a centrale termica e locale di deposito/magazzino, uno dei quali risulta allo stato attuale privo della copertura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 16/05/1969	**** Omissis ****	<b>Cessione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Quartapelle Mario	16/05/1969	43887	6386
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	06/06/1969		5245
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/07/1969	**** Omissis ****	<b>Cessione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Quartapelle Mario	03/07/1969	46092	6431
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	10/07/1969		6335
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/12/2005	**** Omissis ****proprietà per 1/2 **** Omissis ****proprietà per 1/2	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bissi Federico	23/12/2005	5982	2661
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	28/12/2005	22100	13679
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/12/2005	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bissi Federico	18/01/1956	5982	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	27/02/2019	3051	2143
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2008	**** Omissis ****proprietà per 1/2 **** Omissis ****proprietà per 1/2	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lauro Roberto	13/02/2008	1027	730
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	19/02/2008	3055	1969
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Teramo il 19/02/2008  
 Reg. gen. 3056 - Reg. part. 468  
 Importo: € 85.500,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 57.000,00  
 Percentuale interessi: 5,40 %  
 Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Data: 13/02/2008  
 N° repertorio: 1028  
 N° raccolta: 731

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a Teramo il 23/06/2016  
 Reg. gen. 8539 - Reg. part. 5891  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con verbale dell'udienza del 28/11/2018 E.I. 214/2016 il Giudice dell'esecuzione ordinava al Conservatore dei RR.II. di Teramo la cancellazione della trascrizione del pignoramento sopra indicato.
- Pignoramento**  
 Trascritto a Teramo il 24/10/2019





Reg. gen. 15185 - Reg. part. 10729  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile oggetto di valutazione si trova in zona di Piano Regolatore Generale nominata "13.4 - Insediamento di recente formazione semi estensivo": aree nelle quali le infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono sufficienti per far fronte alle esigenze degli insediamenti. Gli interventi del tipo diretto e preventivo, gli usi previsti e gli esercizi commerciali consentiti sono regolati dai parametri urbanistici-edilizi indicati nelle N.T.A.

Il bene in procedura ricade al 100% in "Zona 1 - Suscettibili ad amplificazione locale" della Microzonazione Sismica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per l'immobile in oggetto non vi sono agli atti dati relativi ai titoli abilitativi poiché il manufatto risulta edificato in epoca antecedente il 01/09/1967.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellalto (TE) - Via Firenze n.24 Frazione Villa Torre**  
Si tratta di un fabbricato semi indipendente adibito a civile abitazione, di tipo popolare, composto da due vani al piano terra usati come ingresso-soggiorno e cucina, oltre che il vano scala di accesso al piano primo, dove si trovano due camere da letto e un bagno. Completano il



tutto due locali esterni usati come centrale termica e locale di deposito. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima è situato in un aggregato composto da varie unità abitative nella frazione di Villa Torre del Comune di Castellalto (TE).

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 23, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 28**  
**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Valore di stima del bene: € 26.806,50

Il valore commerciale del bene pignorato 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, vetustà, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici. Infine si è usato il metodo del raffronto per individuare la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta in tempi recenti per beni immobili simili a quello in esame.

Tutti questi elementi, determinando l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per metro quadro che dal valore complessivo, tenendo conto inoltre di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castellalto (TE) - Via Firenze n.24 Frazione Villa Torre	59,57 mq	450,00 €/mq	€ 26.806,50	100,00%	€ 26.806,50
Valore di stima:					€ 26.806,50

Valore di stima: € 26.806,50

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima con deprezzamento: € 21.445,20

**Valore finale di stima: € 20.000,00**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, 08/04/2021



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure attuali e storiche, elenco immobili (Aggiornamento al 08/04/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 08/04/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 08/04/2021)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco sintetico formalità (Aggiornamento al 08/04/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 3 Altri allegati - Note trascrizione provenienza (Aggiornamento al 08/04/2021)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Note trascrizione formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 08/04/2021)
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 8 Foto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellalto (TE) - Via Firenze n.24 Frazione Villa Torre**

Si tratta di un fabbricato semi indipendente adibito a civile abitazione, di tipo popolare, composto da due vani al piano terra usati come ingresso-soggiorno e cucina, oltre che il vano scala di accesso al piano primo, dove si trovano due camere da letto e un bagno. Completano il tutto due locali esterni usati come centrale termica e locale di deposito. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima è situato in un aggregato composto da varie unità abitative nella frazione di Villa Torre del Comune di Castellalto (TE).

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 23, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 28**  
**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di valutazione si trova in zona di Piano Regolatore Generale nominata "13.4 - Insediamento di recente formazione semi estensivo": aree nelle quali le infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono sufficienti per far fronte alle esigenze degli insediamenti. Gli interventi del tipo diretto e preventivo, gli usi previsti e gli esercizi commerciali consentiti sono regolati dai parametri urbanistici-edilizi indicati nelle N.T.A. Il bene in procedura ricade al 100% in "Zona 1 - Suscettibili ad amplificazione locale" della Microzonazione Sismica.

**Prezzo base d'asta: € 20.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellalto (TE) - Via Firenze n.24 Frazione Villa Torre		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 23, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 28	<b>Superficie</b>	59,57 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene oggetto di stima si trova in un mediocre stato di conservazione. L'immobile non è occupato da anni ed è lasciato all'abbandono: sono presenti infiltrazioni nelle murature e ammaloramento delle finiture interne, oltre che guano di piccioni al piano primo.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un fabbricato semi indipendente adibito a civile abitazione, di tipo popolare, composto da due vani al piano terra usati come ingresso-soggiorno e cucina, oltre che il vano scala di accesso al piano primo, dove si trovano due camere da letto e un bagno. Completano il tutto due locali esterni usati come centrale termica e locale di deposito. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima è situato in un aggregato composto da varie unità abitative nella frazione di Villa Torre del Comune di Castellalto (TE).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

