

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pompei Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2024 del R.G.E. promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

TRIBUNALE DI TERAMO			
Ufficio Esecuzioni Immobiliari			
SCHEDE RIPILOGATIVE GENERALI			
Giudice procedente	dott. Flavio Conciatori		
Procedura Esecutiva :	n. 69/2024 R.G.		
Creditore Procedente:	CISP SRL		
privilegio fondiario	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
Debitore:	IMMOBILIARE VITTORI di Amadio Anna maria & C. sa		
Numero lotti proposto	1		
SCHEDE RIPILOGATIVE DETTAGLIO			
valore di vendita proposto	€ 46.206,00		
tipologia beni del lotto	appartamento destinato a civile abitazione		
diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale
limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota
Ubicazione:	Contrada San Giovanni Colonnella (TE)		
lotto 1	Situazione Locatizia		
occupazione del debitore	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
occupazione di terzi	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
congruità canone	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Regolarità Edilizia	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
costi regolarizzazione			



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.206,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12



INCARICO

In data 19/07/2024, il sottoscritto Geom. Pompei Marco, con studio in Viale Europa, 35 - 64100 - Teramo (TE), email studiotecnicopompei@alice.it; pompeimarco71@gmail.com, PEC marco.pompei@geopec.it, Tel. 0861 411710, Fax 0861 411710, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/07/2024 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) - Contrada San Giovanni (Coord. Geografiche: 42.887120, 13.873981)

DESCRIZIONE

Unità immobiliare destinata ad uso civile abitazione, facente parte di edificio di maggior consistenza, situata in contrada San Giovanni del Comune di Colonnella, in zona suburbana, adiacente la strada provinciale SP1, distante circa 4 Km. dal centro storico della piccola cittadina. La zona è a ridosso del confine con la Regione Marche - provincia di AP.

Composta da ingresso, cucina, camera con annesso piccolo wc, due camerette, piccolo ripostiglio e bagno; ampio terrazzo sui lati Nord-Ovest e Nord-Est.
Ampio parcheggio al piano strada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'edificio risulta essere di unico proprietario e, pertanto, non risulta costituito condominio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Contrada San Giovanni

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare, facente parte di edificio di civile abitazione di maggior consistenza, confina a Nord Est con strada comunale, a Nord Ovest con parti comuni dell'edificio, a sud est con vano scala e altra unità immobiliare di stessa proprietà (come riferito dalla proprietà stessa).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	2,75 m	1
Terrazza	106,00 mq	109,00 mq	0,15	16,35 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				128,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	505	6		A2	2	6 vani	126 mq	309,87 €	1	

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia risulta, alla data del sopralluogo, mediocre; si rendono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (quali, a mero titolo esemplificativo, ripristino di intonaci e tinteggiature e di parti ammalorate); inoltre si rende opportuna la verifica ed ammodernamento dell'impianto elettrico i cui elementi risultano obsoleti.



PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di edificio di maggior consistenza con ulteriori unità immobiliari destinate a civile abitazione, pertanto sussistono parti comuni come per legge; tuttavia, essendo l'edificio di unico proprietario, non risulta costituito il condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione Nord-Ovest-Est.
Struttura portante in cemento armato.
Pareti interne intonacate e tinteggiate.
Pavimentazione interna in gres porcellanato effetto legno.
Impianto elettrico sottotraccia.
Impianto termico con termosifoni.
Bagno rivestito con piastrelle in ceramica e dotato di sanitari.
Infissi esterni in alluminio e vetro con tapparelle.
Infissi interni in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/02/2024
- Scadenza contratto: 31/01/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 300,00

A parere dello scrivente il canone di locazione pattuito risulta essere congruo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Albini	27/08/1969	9419/3456	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	11/09/1969		8614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di compravendita indicato è riferito all'acquisto della particella di terreno - C.T. Comune di Colonnella Fg. 4 p.lla 505 - sulla quale la stessa ditta debitrice, avente all'epoca dell'acquisto diversa denominazione sociale, ha realizzato l'immobile. Copia dell'atto di compravendita indicato è depositato in allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Teramo il 26/05/1988
Reg. gen. 5511 - Reg. part. 813
Quota: 1/1
Importo: € 506.400,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 211.000,00

Percentuale interessi: 10,25 %

Rogante: notaio Albini

Data: 26/02/1988

N° repertorio: 61157

Note: Oltre all'unità immobiliare oggetto di perizia, l'ipoteca risulta su ulteriori immobili.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 13/05/2024

Reg. gen. 7845 - Reg. part. 5890

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 per atti di pignoramento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta essere realizzato in riferimento ai titoli edilizi di seguito elencati:

- Licenza di costruzione 1608 del 31ago1976
- Pratica 3466-1980 concessione 609-14 del 28apr1981
- Attestazione 15lug1981 allegata alla concessione 609-14
- Pratica 2746-1981 concessione 2743 del 18nov1981
- Agibilità Prot. 726 del 03.06.1984
- Agibilità Prot. 2141 del 02.07.1984
- Concessione in sanatoria prot. 2545 e abitabilità prot. 2911
- C.E. 2610-16 del 03.05.1995.

I documenti indicati e le relative tavole vengono depositate in allegato alla perizia.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Salvo lievi difformità, lo stato di fatto corrisponde allo stato di progetto ed alla planimetria catastale depositata agli atti, ad eccezione della inesatta rappresentazione grafica della cucina e della camera che risultano invertite nel progetto e la mancata rappresentazione grafica, sempre nello stato di progetto, del muro divisorio - adiacente alla finestra della cucina - del terrazzo.

APE - Attestato di Prestazione Energetica

Il documento, valido fino al 10/03/2026, viene depositato in allegato alla perizia. Sarà cura dell'acquirente verificarne la effettiva validità alla data del trasferimento dell'immobile, anche in relazione agli interventi di revisione - "bollino blu" - , consistenti nell'analisi dei fumi di scarico e nella trasmissione del rapporto di misura alle autorità competenti nei termini di legge, necessari per la concreta validità del documento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare fa parte di edificio di maggior consistenza con ulteriori unità immobiliari destinate anch'esse a civile abitazione; tuttavia non risulta costituito condominio e non è stato nominato amministratore condominiale poichè, come riferito dal delegato della proprietà in sede di sopralluogo, l'intero edificio risulta essere di unico proprietario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Contrada San Giovanni
Unità immobiliare destinata ad uso civile abitazione, facente parte di edificio di maggior consistenza, situata in contrada San Giovanni del Comune di Colonnella, in zona suburbana, adiacente la strada provinciale SP1, distante circa 4 Km. dal centro storico della piccola cittadina. La zona è a ridosso del confine con la Regione Marche - provincia di AP. Composta da ingresso, cucina, camera con annesso piccolo wc, due camerette, piccolo ripostiglio e bagno; ampissimo terrazzo sui lati Nord-Ovest e Nord-Est. Ampio parcheggio al piano strada.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 505, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.010,00
Il sottoscritto, in qualità di esperto estimatore nominato dal GE, in base alle proprie conoscenze ed all'esperienza, alle competenze tecniche, economiche e giuridiche, nel rispetto dei principi etici quali autonomia professionale e totale assenza di conflitti di interesse, in piena obiettività e imparzialità, al solo fine di definire il più probabile valore di mercato - posto che il prezzo è determinato dal mercato -, tenuto conto della localizzazione, delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità immobiliare



da porre in vendita, della destinazione d'uso, della specifica tipologia immobiliare ed edilizia, delle dimensioni, della domanda e dell'offerta e della forma di mercato, con particolare riferimento allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo ed alle peculiarità specifiche dell'unità immobiliare e dell'edificio di maggior consistenza del quale la stessa risulta facente parte, espletate le dovute indagini ed esaminata tutta la documentazione utile al fine, ha determinato il giudizio di stima così come redatto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colonnella (TE) - Contrada San Giovanni	128,35 mq	600,00 €/mq	€ 77.010,00	100,00%	€ 77.010,00
				Valore di stima:	€ 77.010,00

Valore di stima: € 77.010,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche sia dell'unità immobiliare sia dell'edificio di cui la stessa risulta facente parte	10,00	%

Valore finale di stima: € 46.206,00

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 20/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pompei Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Contrada San Giovanni
Unità immobiliare destinata ad uso civile abitazione, facente parte di edificio di maggior consistenza, situata in contrada San Giovanni del Comune di Colonnella, in zona suburbana, adiacente la strada provinciale SP1, distante circa 4 Km. dal centro storico della piccola cittadina. La zona è a ridosso del confine con la Regione Marche - provincia di AP. Composta da ingresso, cucina, camera con annesso piccolo wc, due camerette, piccolo ripostiglio e bagno; ampissimo terrazzo sui lati Nord-Ovest e Nord-Est. Ampio parcheggio al piano strada.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 505, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 46.206,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.206,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colonnella (TE) - Contrada San Giovanni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 505, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	128,35 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia risulta, alla data del sopralluogo, mediocre; si rendono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (quali, a mero titolo esemplificativo, ripristino di intonaci e tinteggiature e di parti ammalorate); inoltre si rende opportuna la verifica ed ammodernamento dell'impianto elettrico i cui elementi risultano obsoleti.		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata ad uso civile abitazione, facente parte di edificio di maggior consistenza, situata in contrada San Giovanni del Comune di Colonnella, in zona suburbana, adiacente la strada provinciale SP1, distante circa 4 Km. dal centro storico della piccola cittadina. La zona è a ridosso del confine con la Regione Marche - provincia di AP. Composta da ingresso, cucina, camera con annesso piccolo wc, due camerette, piccolo ripostiglio e bagno; ampissimo terrazzo sui lati Nord-Ovest e Nord-Est. Ampio parcheggio al piano strada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Teramo il 26/05/1988
Reg. gen. 5511 - Reg. part. 813
Quota: 1/1
Importo: € 506.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 211.000,00
Percentuale interessi: 10,25 %
Rogante: notaio Albini
Data: 26/02/1988
N° repertorio: 61157
Note: Oltre all'unità immobiliare oggetto di perizia, l'ipoteca risulta su ulteriori immobili.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 13/05/2024
Reg. gen. 7845 - Reg. part. 5890
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

