
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Talvacchia Sirio, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2019 del R.G.E.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Codice fiscale: 00884060526

PIAZZA SALIMBENI 3

SIENA

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2019 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

INCARICO

All'udienza del 03/02/2021, il sottoscritto Geom. Talvacchia Sirio, con studio in Via Cesare Battisti, 26 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email sirio.talvacchia@virgilio.it, PEC sirio.talvacchia@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - VIA SORRICCHIO 12 (Coord. Geografiche: 42°43'0.25"N 13°57'47.14"E)

DESCRIZIONE

UNITA' IMMOBILIARE AD USO LABORATORIO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO COMPOSTO DA UN VANO PIU' ACCESSORI, COMPOSTO DA UN UNICO AMPIO LOCALE A DESTINAZIONE LABORATORIO CON ACCESSORI RIGUARDANTI UN PICCOLO LOCALE UFFICIO, UN RIPOSTIGLIO UN ANTIBAGNO E DUE BAGNI.

LE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE E CENSITE CATASTALMENTE NEL COMUNE DI ROSETO AL FOGLIO 6 PARTICELLA 369 SUB 6(APPARTAMENTO) E 7 (LABORATORIO) RISULTANO IN REALTA' ESSERE UN SOLO IMMOBILE RICONDUCIBILE AD UN UNICO AMPIO LOCALE AD USO LABORATORIO PIU' ACCESSORI.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - VIA SORRICCHIO 12

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:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

AL MOMENTO DELL'ACQUISTO L'ESECUTATO ERA DI STATO CIVILE LIBERO.

CONFINI

LE UNITA' IMMOBILIARI CONFINANO A MEZZO DISTACCHI A NORD CON VIA SORRICCHIO, A EST CON IMMOBILE RIPORTATO AL FOGLIO 6 PARTICELLA 492, A SUD CON IMMOBILE RIPORTATO AL FOGLIO 6 PARTICELLA 314, A OVEST CON IMMOBILE RIPORTATO AL FOGLIO 6 PARTICELLE 391,317.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LABORATORIO	152,00 mq circa	174,00 mq circa	1,00	174,00 mq circa	3,30 m circa	S1
Totale superficie convenzionale:				174,00 mq circa		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,00 mq circa		

I beni 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
	6	369	6	2	A2	2	3,5		289,22 €	S1	
	6	369	7	2	C3	3	81		167,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON C'E' CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE CENSITA AL FOGLIO 6 PARTICELLA 369 SUB 6 E LO STATO DEI LUOGHI PERCHE' LO STATO DEI LUOGHI NON RAPPRESENTA UN APPARTAMENTO, MA UNA PORZIONE DI LABORATORIO, PIU' ACCESSORI. PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO E' OPPORTUNO PRESENTARE UNA PRATICA IN COMUNE DI CAMBIO DESTINAZIONE DA APPARTAMENTO A LABORATORIO E SUCCESSIVAMENTE AGGIORNARE LA

PLANIMETRIA CATASTALE, COSI' DA UNIFORMARE LO STATO DEI LUOGHI ALLA NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE.

PRECISAZIONI

NON C'E' CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE, LA PRATICA DEPOSITATA IN COMUNE, CENSITA AL FOGLIO 6 PARTICELLA 369 SUB 6 E LO STATO DEI LUOGHI PERCHE' LO STATO DEI LUOGHI NON RAPPRESENTA UN APPARTAMENTO, MA UNA PORZIONE DI LABORATORIO, PIU' ACCESSORI. PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO E' OPPORTUNO PRESENTARE UNA PRATICA IN COMUNE DI CAMBIO DESTINAZIONE DA APPARTAMENTO A LABORATORIO E SUCCESSIVAMENTE AGGIORNARE LA PLANIMETRIA CATASTALE, COSI' DA UNIFORMARE LO STATO DEI LUOGHI ALLA NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE.

STATO CONSERVATIVO

LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE BUONO.

PARTI COMUNI

LE UNITA' IMMOBILIARI FANNO PARTE DI UN FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA CON DELLE PARTI IN COMUNE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO, TAMPONATURE E DIVISORI IN MURATURA, INFISSI ESTERNI IN PVC, PAVIMENTAZIONE CON PAVIMENTO INDUSTRIALE, RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO A VENTILAZIONE FORZATA. ALTEZZA UTILE INTERNA ML 3.30 CIRCA.

STATO DI OCCUPAZIONE

OCCUPATO DALL'ESECUTATO CON LA SUA FAMIGLIA.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1991 al 25/02/2010	xxxxxxxxxxxxx	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO	20/05/1991	158984	

		ZAFFAGNINI			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	28/05/1991	6413	4435
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/1991 al 25/02/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ZAFFAGNINI	23/05/1991	158090	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	04/06/1991	6648	4616
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/02/2010 al 27/07/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TERAMO	25/02/2010	63	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	16/03/2010	4228	2405
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2010 al 28/07/2021	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LAURO	27/07/2010	3826	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	28/07/2010	12779	7297
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

L'ATTO DI PROVENIENZA SARA' ALLEGATO ALLA PRESENTE PERIZIA.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 28/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO
Iscritto a TERAMO il 28/07/2010
Reg. gen. 12780 - Reg. part. 3456
Importo: € 360.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: NOTAIO LAURO
Data: 27/07/2010
N° repertorio: 3827
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TERAMO il 25/03/2019
Reg. gen. 4391 - Reg. part. 3087
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

LE UNITA' IMMOBILIARI SONO STATE REALIZZATE IN BASE ALLE SEGUENTI CONCESSIONI:

- CONCESSIONE EDILIZIA N° 363/95 DEL 27.11.1995
- VARIANTE N° 74/98 DEL 13.03.1998
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 241/99 DEL 24.09.1999
- AGIBILITA' N° 48/2000 DEL 05.07.2000
- DIA DEL 29.04.2010 PROT. 14297.

CON LA DIA DEL 29.04.2010 PROT. 14297 PER PARZIALE CAMBIO DESTINAZIONE DA LOCALI DI SGOMBERO AD ABITAZIONE SI PREVEDEVA DI RICAVARE UN'ABITAZIONE AL PIANO SEMINTERRATO. I LAVORI IN REALTA' SEMBRANO NON STATI REALIZZATI ANCHE SE POI E' AVVENUTO L'ACCATASTAMENTO COME ABITAZIONE. PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO SI DOVRA' REDIGERE UNA PRATICA PER RIPORTARE LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA E L'ACCATASTAMENTO ALLO STATO DEI LUOGHI CHE ATTUALMENTE RISULTA ESSERE UN UNICO AMPIO LOCALE A DESTINAZIONE LABORATORIO CON ACCESSORI RIGUARDANTI UN PICCOLO LOCALE UFFICIO, UN RIPOSTIGLIO UN ANTIBAGNO E DUE BAGNI.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - VIA SORRICCHIO 12
 UNITA' IMMOBILIARE AD USO LABORATORIO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO COMPOSTO DA UN VANO PIU' ACCESSORI, COMPOSTO DA UN UNICO AMPIO LOCALE A DESTINAZIONE LABORATORIO CON ACCESSORI RIGUARDANTI UN PICCOLO LOCALE UFFICIO, UN RIPOSTIGLIO UN ANTIBAGNO E DUE BAGNI.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 369, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 369, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 139.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Roseto degli Abruzzi (TE) - VIA SORRICCHIO 12	174,00 mq circa	800,00 €/mq	€ 139.200,00	100,00%	€ 139.200,00
Valore di stima:					€ 139.200,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

CON LA DIA DEL 29.04.2010 PROT. 14297 PER PARZIALE CAMBIO DESTINAZIONE DA LOCALI DI SGOMBERO AD ABITAZIONE SI PREVEDEVA DI RICAVARE UN'ABITAZIONE AL PIANO SEMINTERRATO. I LAVORI IN REALTÀ SEMBRANO NON STATI REALIZZATI ANCHE SE POI È AVVENUTO L'ACCATASTAMENTO COME ABITAZIONE. PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO SI DOVRA' REDIGERE UNA PRATICA PER RIPORTARE LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA E L'ACCATASTAMENTO ALLO STATO DEI LUOGHI CHE ATTUALMENTE RISULTA ESSERE UN UNICO AMPIO LOCALE A DESTINAZIONE LABORATORIO CON ACCESSORI RIGUARDANTI UN PICCOLO LOCALE UFFICIO, UN RIPOSTIGLIO UN ANTIBAGNO E DUE BAGNI.

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 03/08/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Talvacchia Sirio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - TITOLO DI PROVENIENZA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - VIA SORRICCHIO 12
UNITA' IMMOBILIARE AD USO LABORATORIO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO COMPOSTO
DA UN VANO PIU' ACCESSORI, COMPOSTO DA UN UNICO AMPIO LOCALE A DESTINAZIONE
LABORATORIO CON ACCESSORI RIGUARDANTI UN PICCOLO LOCALE UFFICIO, UN
RIPOSTIGLIO UN ANTIBAGNO E DUE BAGNI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 369, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 369,
Sub. 7, Zc. 2, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - VIA SORRICCHIO 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 369, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 369, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C3	Superficie	174,00 mq circa
Stato conservativo:	LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE BUONO.		
Descrizione:	UNITA' IMMOBILIARE AD USO LABORATORIO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO COMPOSTO DA UN VANO PIU' ACCESSORI, COMPOSTO DA UN UNICO AMPIO LOCALE A DESTINAZIONE LABORATORIO CON ACCESSORI RIGUARDANTI UN PICCOLO LOCALE UFFICIO, UN RIPOSTIGLIO UN ANTIBAGNO E DUE BAGNI.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO
Iscritto a TERAMO il 28/07/2010
Reg. gen. 12780 - Reg. part. 345
Importo: € 360.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: NOTAIO LAURO
Data: 27/07/2010
N° repertorio: 3827
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TERAMO il 25/03/2019
Reg. gen. 4391 - Reg. part. 3087
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura