
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2020 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 338.586,75	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22



INCARICO

In data 16/10/2020, il sottoscritto Arch. Rossi Marco, con studio in Via Nazionale, 529 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email marko_roo@hotmail.it, PEC marco.rossi2@archiworldpec.it, Tel. 388 1188124, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Corropoli (TE) - Via Roma 81, edificio Unico, scala ----, interno -----, piano 1-2 (Coord. Geografiche: -----)

DESCRIZIONE

Villino, fg.10 part.139, cat.A3, Viale Roma n.81, Corropoli, (TE),

L'abitazione di carattere indipendente si colloca lungo il Viale Roma, via principale che porta nel centro cittadino di Corropoli. L'immobile risulta di comodo accesso e facilmente raggiungibile, quindi si affaccia direttamente verso la via principale.

Nel raggio di 1 km vi sono tutti i servizi principali siti nel centro cittadino di Corropoli.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, piano terra, piano primo, piano secondo, oltre annessi esterni posti sul retro e disposti sui livelli piano terra e primo, quindi area cortilizia in parte scoperta in parte coperta a portico.

PIANO TERRA

Il piano terra si sviluppa nei seguenti vani: 1 camera, 1 cucina, 1 tinello, 1 disimpegno, 1 wc, 1 ripostiglio, 1 locale pluriuso, inoltre 1 locale esterno ridotto e adibito a locale tecnico.

Si accede nel piano sia dal vano tinello che dal vano pluriuso.

si rimanda alla NOTA 1 per le difformità riscontrate.

PIANO PRIMO

Il piano primo si sviluppa nei seguenti vani: 1 cucina, 1 soggiorno, 1 wc, 2 camere, 1 disimpegno con scala in legno di accesso interna che collega direttamente al piano secondo, inoltre 2 balconi.

Si accede nel piano dalla scalinata interna in muratura.

si rimanda alla NOTA 2 per le difformità riscontrate.

PIANO SECONDO

Il piano secondo si sviluppa nei seguenti vani: 1 camera, 1 rimessa, 3 locali ripostiglio, inoltre 2 terrazzi.

Si accede nel piano dalla scalinata interna in legno e che collega direttamente con il piano primo.

si rimanda alla NOTA 3 per le difformità riscontrate.

AREA CORTILIZIA ESTERNA

Il fabbricato presenta esternamente un'area cortilizia annessa al fabbricato e composta da spazi di manovra e circolazione in parte scoperti, in parte porticati con struttura precaria e posticcia. La zona porticata non risulta riportata nella pianta catastale ma risulta oggetto di condono apertosi su domanda nel 1986 e tuttora aperto ed in corso di perfezionamento.

si rimanda alla NOTA 4 per le difformità riscontrate.



ANNESSI POSTI SUL RETRO

Il piano terra presenta sul retro annessi adibiti a locali rimessa e magazzini e composti dai seguenti vani: 2 locali garage al piano terra, e n.2 locali sgombero al piano primo, oltre scalinata metallica e passerella per accedere al piano primo. Tali locali risultano presenti allo stato di fatto e non correttamente rappresentati nella pianta catastale che non raffigura correttamente il piano primo, oltre a non dare una rappresentazione fedele del piano terra.

Va tuttavia evidenziata la domanda di condono del 1986 tuttora aperta che rappresenta i quattro locali. si rimanda alla NOTA 5 per le difformità riscontrate.

CONFORMAZIONE E COSTRUZIONI

Il fabbricato risulta composto con struttura portante in muratura, quindi tramezzature interne non portanti in forati laterizi. I solai sono di tipo tradizionale con travetti portanti, la copertura e' in laterocemento. Le finiture sono di tipo medio economiche al piano terra mentre al piano primo e parziale piano secondo vi risulta una ristrutturazione piu' recente e con uno stato dei materiali di finitura pi' attuali e di qualita' migliore rispetto il restante fabbricato. I serramenti sono in alluminio di qualità media.

Gli impianti risultano tutti funzionanti, l'impianto elettrico risulta in stato sufficiente nei piani non ristrutturati, l'impianto termico è alimentato a caldaia a condensazione e radiatori perimetrali.

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

NOTA 1: PIANO TERRA, DIFFORMITA'

Il piano terra presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente ed in essere numerose difformità sia nella destinazione dei vani che nella conformazione degli stessi. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra e nella destinazione dei vani e conformazione. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi, relativi ad un piccolo vano ripostiglio sito nel vano pluriuso. Inoltre vi risultano leggere imperfezioni di rappresentazione fra pianta al condono e stato dei luoghi, in ultimo la porta di accesso interno verso il vano scale risulterebbe chiusa/tombata quindi andrebbe riaperta.

NOTA 2: PIANO PRIMO, DIFFORMITA'

Il piano primo presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente ed in essere alcune difformità sia nella destinazione dei vani che nella conformazione degli stessi. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano primo e nella destinazione dei vani e conformazione. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi, relativi nello specifico alla tramezzatura della sala assente, ed altre piccole imperfezioni rappresentative grafiche di minor conto.

NOTA 3: PIANO SECONDO, DIFFORMITA'

Il piano secondo presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente una difformità rappresentativa ovvero nella pianta alla particella 139 non vi è alcuna rappresentazione del piano secondo. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano secondo e nella destinazione dei vani e conformazione. Tuttavia raffrontando la pianta



al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi rispetto piccole imperfezioni rappresentative grafiche oltre che uso degli stessi locali non perfettamente in linea con quanto riscontrato sui luoghi. Aspetto questo presente anche nei restanti piani.

NOTA 4: AREA CORTILIZIA ESTERNA, DIFFORMITA'

Il piano terra presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente una difformità rappresentativa ovvero nella pianta alla particella 139 non vi è alcuna rappresentazione del portico vi è in ogni modo rappresenta l'area cortilizia esterna con una sua sommaria perimetrazione di confine. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra e sua area esterna, quindi del portico annesso ed annessi posti sul retro anch'essi oggetto di condono. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi rispetto piccole imperfezioni rappresentative grafiche.

NOTA 5: ANNESSI PIANO TERRA E PRIMO SUL RETRO, DIFFORMITA'

Il piano terra e primo su retro presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente una difformità rappresentativa ovvero nella pianta alla particella 139 non vi è una rappresentazione non conforme rispetto i luoghi per il piano primo, oltre ad una rappresentazione sommaria per il piano terra e locali garage. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra annessi posti sul retro e sua area esterna, quindi del portico annesso ed annessi posti sul retro anch'essi oggetto di condono. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi rispetto piccole imperfezioni rappresentative grafiche.

NOTA 6: STATO CATASTALE

Il CTU riscontra una difformità nella rappresentazione catastale non essendo nella pianta alla part.139 rappresentato il piano secondo (2), oltre ad esservi nella pianta catastale ad oggi vigente numerose difformità e come evidenziate dal tecnico nelle NOTE 1-2-3-4, oltre che evidenziate nella rappresentazione grafica allo stato di fatto.

Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra-primo-secondo e sua area esterna, quindi del portico annesso ed annessi posti sul retro anch'essi oggetto di condono, che di fatto riporterebbe lo stato dell'immobile ad una condizione legittima salvo ridotte difformità ed appendici evidenziate dal tecnico nella rappresentazione grafica allo stato di fatto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Corropoli (TE) - Via Roma 81, edificio Unico, scala ----, interno -----, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Villino, fg.10 part.139, cat.A3, Viale Roma n.81, Corropoli, (TE),

Si riscontra la completezza documentale.

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)

Villino, fg.10 part.139, cat.A3, Viale Roma n.81, Corropoli, (TE),

Il fabbricato risulta in piena proprietà al debitore.

CONFINI

Villino, fg.10 part.139, cat.A3, Viale Roma n.81, Corropoli, (TE),

Il fabbricato confina:

Sud verso la via Roma,

Nord verso altra proprietà terza part.125,

Ovest verso altra proprietà terza part.573,

Nord verso altra proprietà terza part.140-518,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,00 mq	129,00 mq	1,00	129,00 mq	2,75 m	T
scale interne	100,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,75 m	T
garage-magazzino	64,00 mq	64,00 mq	0,50	32,00 mq	2,24 m	T
portico	32,00 mq	32,00 mq	0,33	10,56 mq	2,53 m	T
area esterna cortilizia	190,00 mq	190,00 mq	0,10	19,00 mq	0,00 m	T
Abitazione	129,00 mq	129,00 mq	1,00	129,00 mq	2,85 m	1
balconi	26,50 mq	26,50 mq	0,33	8,75 mq	0,00 m	1
locali sgombero	80,60 mq	80,60 mq	0,50	40,30 mq	3,14 m	2



terrazzi	59,00 mq	59,00 mq	0,33	19,47 mq	0,00 m	2
rimessa-annessi	41,00 mq	41,00 mq	0,33	13,53 mq	2,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				501,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				501,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Villino, fg.10 part.139, cat.A3, Viale Roma n.81, Corropoli, (TE),

Il fabbricato presenta le seguenti difformità relativamente le piante ai piani terra, primo e secondo, quindi rispetto le aree esterne cortilizie di proprietà.

NOTA 1: PIANO TERRA, DIFFORMITA'

Il piano terra presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente ed in essere numerose difformità sia nella destinazione dei vani che nella conformazione degli stessi. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra e nella destinazione dei vani e conformazione. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi, relativi ad un piccolo vano ripostiglio sito nel vano pluriuso. Inoltre vi risultano leggere imperfezioni di rappresentazione fra pianta al condono e stato dei luoghi, in ultimo la porta di accesso interno verso il vano scale risulterebbe chiusa/tombata quindi andrebbe riaperta.

NOTA 2: PIANO PRIMO, DIFFORMITA'

Il piano primo presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente ed in essere alcune difformità sia nella destinazione dei vani che nella conformazione degli stessi. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano primo e nella destinazione dei vani e conformazione. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi, relativi nello specifico alla tramezzatura della sala assente, ed altre piccole imperfezioni rappresentative grafiche di minor conto.

NOTA 3: PIANO SECONDO, DIFFORMITA'

Il piano secondo presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente una difformità rappresentativa ovvero nella pianta alla particella 139 non vi è alcuna rappresentazione del piano secondo. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano secondo e nella destinazione dei vani e conformazione. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi rispetto piccole imperfezioni rappresentative grafiche oltre che uso degli stessi locali non perfettamente in linea con quanto riscontrato sui luoghi. Aspetto questo presente anche nei restanti piani.

NOTA 4: AREA CORTILIZIA ESTERNA, DIFFORMITA'

Il piano terra presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente una difformità rappresentativa ovvero nella pianta alla particella 139 non vi è alcuna rappresentazione del portico vi è in ogni modo rappresenta



l'area cortilizia esterna con una sua sommaria perimetrazione di confine. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra e sua area esterna, quindi del portico annesso ed annessi posti sul retro anch'essi oggetto di condono. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi rispetto piccole imperfezioni rappresentative grafiche.

NOTA 5: ANNESSI PIANO TERRA E PRIMO SUL RETRO, DIFFORMITA'

Il piano terra e primo su retro presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente una difformità rappresentativa ovvero nella pianta alla particella 139 non vi è una rappresentazione non conforme rispetto i luoghi per il piano primo, oltre ad una rappresentazione sommaria per il piano terra e locali garage.

Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra annessi posti sul retro e sua area esterna, quindi del portico annesso ed annessi posti sul retro anch'essi oggetto di condono. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi rispetto piccole imperfezioni rappresentative grafiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/06/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 443, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 240,00
Dal 07/06/1997 al 10/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 443 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 520,00 Piano T-1
Dal 10/05/2007 al 10/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 443 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10,5 Rendita € 363,33
Dal 10/05/2007 al 01/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 139 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10,5 Superficie catastale 235 mq Rendita € 363,33 Piano T-1

Villino, fg.10 part.139, cat.A3, Viale Roma n.81, Corropoli, (TE),

NOTA 6: STATO CATASTALE

Il CTU riscontra una difformità nella rappresentazione catastale non essendo nella pianta alla part.139 rappresentato il piano secondo (2), oltre ad esservi nella pianta catastale ad oggi vigente numerose difformità e



come evidenziate dal tecnico nelle NOTE 1-2-3-4, oltre che evidenziate nella rappresentazione grafica allo stato di fatto.

Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra-primo-secondo e sua area esterna, quindi del portico annesso ed annessi posti sul retro anch'essi oggetto di condono, che di fatto riporterebbe lo stato dell'immobile ad una condizione legittima salvo ridotte difformità ed appendici evidenziate dal tecnico nella rappresentazione grafica allo stato di fatto.

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	139			A3	2	10,5	235 mq	363,33 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NOTA 6: STATO CATASTALE

Il CTU riscontra una difformità nella rappresentazione catastale non essendo nella pianta alla part.139 rappresentato il piano secondo (2), oltre ad esservi nella pianta catastale ad oggi vigente numerose difformità e come evidenziate dal tecnico nelle NOTE 1-2-3-4, oltre che evidenziate nella rappresentazione grafica allo stato di fatto.

Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra-primo-secondo e sua area esterna, quindi del portico annesso ed annessi posti sul retro anch'essi oggetto di condono, che di fatto riporterebbe lo stato dell'immobile ad una condizione legittima salvo ridotte difformità ed appendici evidenziate dal tecnico nella rappresentazione grafica allo stato di fatto.

NOTA 6: STATO CATASTALE

Si rimanda alla rappresentazione grafica dello stato di fatto che evidenzia le difformità rispetto il condono aperto.

PRECISAZIONI

NOTA 1: PIANO TERRA, DIFFORMITA'

Il piano terra presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente ed in essere numerose difformità sia nella destinazione dei vani che nella conformazione degli stessi. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo



stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra e nella destinazione dei vani e conformazione. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi, relativi ad un piccolo vano ripostiglio sito nel vano pluriuso. Inoltre vi risultano leggere imperfezioni di rappresentazione fra pianta al condono e stato dei luoghi, in ultimo la porta di accesso interno verso il vano scale risulterebbe chiusa/tombata quindi andrebbe riaperta.

NOTA 2: PIANO PRIMO, DIFFORMITA'

Il piano primo presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente ed in essere alcune difformità sia nella destinazione dei vani che nella conformazione degli stessi. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano primo e nella destinazione dei vani e conformazione. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi, relativi nello specifico alla tramezzatura della sala assente, ed altre piccole imperfezioni rappresentative grafiche di minor conto.

NOTA 3: PIANO SECONDO, DIFFORMITA'

Il piano secondo presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente una difformità rappresentativa ovvero nella pianta alla particella 139 non vi è alcuna rappresentazione del piano secondo. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano secondo e nella destinazione dei vani e conformazione. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi rispetto piccole imperfezioni rappresentative grafiche oltre che uso degli stessi locali non perfettamente in linea con quanto riscontrato sui luoghi. Aspetto questo presente anche nei restanti piani.

NOTA 4: AREA CORTILIZIA ESTERNA, DIFFORMITA'

Il piano terra presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente una difformità rappresentativa ovvero nella pianta alla particella 139 non vi è alcuna rappresentazione del portico vi è in ogni modo rappresenta l'area cortilizia esterna con una sua sommaria perimetrazione di confine. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra e sua area esterna, quindi del portico annesso ed annessi posti sul retro anch'essi oggetto di condono. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi rispetto piccole imperfezioni rappresentative grafiche.

NOTA 5: ANNESSI PIANO TERRA E PRIMO SUL RETRO, DIFFORMITA'

Il piano terra e primo su retro presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente una difformità rappresentativa ovvero nella pianta alla particella 139 non vi è una rappresentazione non conforme rispetto i luoghi per il piano primo, oltre ad una rappresentazione sommaria per il piano terra e locali garage. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra annessi posti sul retro e sua area esterna, quindi del portico annesso ed annessi posti sul retro anch'essi oggetto di condono. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi rispetto piccole imperfezioni rappresentative grafiche.

NOTA 6: STATO CATASTALE

Il CTU riscontra una difformità nella rappresentazione catastale non essendo nella pianta alla part.139 rappresentato il piano secondo (2), oltre ad esservi nella pianta catastale ad oggi vigente numerose difformità e come evidenziate dal tecnico nelle NOTE 1-2-3-4, oltre che evidenziate nella rappresentazione grafica allo stato



di fatto.

Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra-primo-secondo e sua area esterna, quindi del portico annesso ed annessi posti sul retro anch'essi oggetto di condono, che di fatto riporterebbe lo stato dell'immobile ad una condizione legittima salvo ridotte difformità ed appendici evidenziate dal tecnico nella rappresentazione grafica allo stato di fatto.

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato presenta al piano primo una ristrutturazione interna con una qualità delle finiture media, mentre ai piani terra e secondo vi è uno stato edile sufficiente. Il tutto come da rilievo fotografico al quale si rimanda. Non vi sono particolari criticità da evidenziare, elementi strutturali in stato critico da evidenziare o forme di infiltrazioni da evidenziare.

PARTI COMUNI

Il fabbricato costituisce lotto UNICO e si compone sia del fabbricato intero che dell'area cortilizia esterna ed annessi posti sul retro oltre che portico e porzione di terreno posta dietro gli annessi. Tale proprietà rientra tutta nella part.139 oggetto di LOTTO e stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Villino, fg.10 part.139, cat.A3, Viale Roma n.81, Corropoli, (TE),

L'abitazione di carattere indipendente si colloca lungo il Viale Roma, via principale che porta nel centro cittadino di Corropoli. L'immobile risulta di comodo accesso e facilmente raggiungibile, quindi si affaccia direttamente verso la via principale.

Nel raggio di 1 km vi sono tutti i servizi principali siti nel centro cittadino di Corropoli.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, piano terra, piano primo, piano secondo, oltre annessi esterni posti sul retro e disposti sui livelli piano terra e primo, quindi area cortilizia in parte scoperta in parte coperta a portico.

CONFORMAZIONE E COSTRUZIONI

Il fabbricato risulta composto con struttura portante in muratura, quindi tramezzature interne non portanti in forati laterizi. I solai sono di tipo tradizionale con travetti portanti, la copertura e' in laterocemento. Le finiture



sono di tipo medio economiche al piano terra mentre al piano primo e parziale piano secondo vi risulta una ristrutturazione piu' recente e con uno stato dei materiali di finitura pi' attuali e di qualita' migliore rispetto il restante fabbricato. I serramenti sono in alluminio di qualità media.

Gli impianti risultano tutti funzionanti, l'impianto elettrico risulta in stato sufficiente nei piani non ristrutturati, l'impianto termico è alimentato a caldaia a condensazione e radiatori perimetrali.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dal Debitore al piano primo oltre che dai figli, inoltre vi è anche la madre al piano terra.

nessuna

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1981 al 12/01/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUIDOBALDO	31/01/1981	22795	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/02/1981		1306
		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.

nessuna



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 12/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI UN MUTUO
Iscritto a TERAMO il 13/07/2007
Reg. gen. 13226 - Reg. part. 2936
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 6,065 %
Data: 11/07/2007
N° repertorio: 8749
N° raccolta: 4271
Note: NESSUNA
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 21/01/2009
Reg. gen. 1183 - Reg. part. 150
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 5.129,70
Spese: € 1.715,74
Interessi: € 1.154,56
Rogante: TRIBUNALE TERAMO
Data: 08/01/2009
N° repertorio: 33
N° raccolta: 2009
Note: NESSUNA
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCFITTA A NORMA ART.77 DPR 602-73 ED ART.16 DL 46
Iscritto a TERAMO il 08/03/2010
Reg. gen. 3644 - Reg. part. 930
Importo: € 67.307,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 33.653,82
Percentuale interessi: 6,835 %
Rogante: EQUITALIA PRAGMA SPA
Data: 05/03/2010
N° repertorio: 194
N° raccolta: 2010
Note: NESSUNA



- **IPOTECA LEGALE** derivante da ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 23/10/2017
Reg. gen. 13601 - Reg. part. 1940
Importo: € 63.689,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 31.844,82
Rogante: ADE
Data: 23/10/2007
N° repertorio: 878
N° raccolta: 10817
Note: NESSUNA

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMM.**
Trascritto a TERAMO il 24/09/2020
Reg. gen. 11257 - Reg. part. 7862
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: NESSUNA

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nelle cancellazioni delle seguenti note di trascrizione-iscrizione come sotto in elenco e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

ISCRIZIONE RP 2936 DEL 13.07.2007 = 35,00 EURO
ISCRIZIONE RP 150 DEL 21.01.2009 = 294,00 EURO
ISCRIZIONE RP 930 DEL 08.03.2010 = 431,00 EURO
ISCRIZIONE RP 1940 DEL 23.10.2017 = 413,00 EURO
TRASCRIZIONE RP 7862 DEL 24.09.2020 = 294,00 EURO

PER TOTALI = 1467,00 EURO

NESSUNA

NORMATIVA URBANISTICA

Da PRE del Comune di Corropoli, l'immobile alla part.139 rientra nella zona art.35, zona B1.
Si rimanda agli allegati presenti nella perizia per ogni dettaglio allo stralcio del PRE ed NTA.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato alla part.139 presenta, come da NOTE 1-2-3-4-5-6, difformità da regolarizzare con la chiusura del condono apertosi nel 1986 ed allegato integralmente alla perizia.

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.

Si rimanda alle NOTE 1-2-3-4-5-6

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio, trattasi di villino indipendente.

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** - Villetta ubicata a Corropoli (TE) - Via Roma 81, edificio Unico, scala ----, interno -----, piano 1-2

Villino, fg.10 part.139, cat.A3, Viale Roma n.81, Corropoli, (TE), L'abitazione di carattere indipendente si colloca lungo il Viale Roma, via principale che porta nel centro cittadino di Corropoli. L'immobile risulta di comodo accesso e facilmente raggiungibile, quindi si affaccia direttamente verso la via principale. Nel raggio di 1 km vi sono tutti i servizi principali siti nel centro cittadino di Corropoli. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, piano terra, piano primo, piano secondo, oltre annessi esterni posti sul retro e disposti sui livelli piano terra e primo, quindi area cortilizia in parte scoperta in parte coperta a portico. **PIANO TERRA** Il piano terra si sviluppa nei seguenti vani: 1 camera, 1 cucina, 1 tinello, 1 disimpegno, 1 wc, 1 ripostiglio, 1 locale pluriuso, inoltre 1 locale esterno ridotto e adibito a locale tecnico. Si accede nel piano sia dal vano tinello che dal vano pluriuso. si rimanda alla NOTA 1 per le difformità riscontrate. **PIANO PRIMO** Il piano primo si sviluppa nei seguenti vani: 1 cucina, 1 soggiorno, 1 wc, 2 camere, 1 disimpegno con scala in legno di accesso interna che collega direttamente al piano secondo, inoltre 2 balconi. Si accede nel piano dalla scalinata interna in muratura. si rimanda alla NOTA 2 per le difformità riscontrate. **PIANO SECONDO** Il piano secondo si sviluppa nei seguenti vani: 1 camera, 1 rimessa, 3 locali ripostiglio, inoltre 2 terrazzi. Si accede nel piano dalla scalinata interna in legno e che collega direttamente con il piano primo. si rimanda alla NOTA 3 per le difformità riscontrate. **AREA CORTILIZIA ESTERNA** Il fabbricato presenta esternamente un'area cortilizia annessa al fabbricato e composta da spazi di manovra e circolazione in parte scoperti, in parte porticati con struttura precaria e posticcia. La zona porticata non risulta riportata nella pianta catastale ma risulta oggetto di condono apertosi su domanda nel 1986 e tuttora aperto ed in corso di perfezionamento. si rimanda alla NOTA 4 per le difformità riscontrate. **ANNESI POSTI SUL RETRO** Il piano terra presenta sul retro annessi adibiti a locali rimessa e magazzini e composti dai seguenti vani: 2 locali garage al piano terra, e n.2 locali sgombero al piano primo, oltre scalinata metallica e passerella per accedere al piano primo. Tali locali risultano presenti allo stato di fatto e non correttamente rappresentati nella pianta catastale che non raffigura correttamente il piano primo, oltre a non dare una rappresentazione fedele del piano terra. Va tuttavia evidenziata la domanda di condono del 1986 tuttora aperta che rappresenta i quattro locali. si rimanda alla NOTA 5 per le difformità riscontrate. **CONFORMAZIONE E COSTRUZIONI** Il fabbricato risulta composto con struttura portante in muratura, quindi tramezzature interne non portanti in forati laterizi. I solai sono di tipo tradizionale con travetti portanti, la copertura e' in laterocemento. Le finiture sono di tipo medio economiche al piano terra mentre al piano primo e parziale piano secondo vi risulta una ristrutturazione piu' recente e con uno stato dei materiali di finitura pi' attuali e di qualita' migliore rispetto il restante fabbricato. I serramenti sono in alluminio di qualità media. Gli impianti risultano tutti funzionanti, l'impianto elettrico risulta in stato sufficiente nei piani non ristrutturati, l'impianto termico è' alimentato a caldaia a condensazione e radiatori perimetrali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 139, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 376.207,50

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.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Corropoli (TE) - Via Roma 81, edificio Unico, scala ----, interno -----, piano 1-2	501,61 mq	750,00 €/mq	€ 376.207,50	100,00%	€ 376.207,50
				Valore di stima:	€ 376.207,50

Valore di stima: € 376.207,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 338.586,75

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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NOTA 1: PIANO TERRA, DIFFORMITA'

Il piano terra presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente ed in essere numerose difformità sia nella destinazione dei vani che nella conformazione degli stessi. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra e nella destinazione dei vani e conformazione. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi, relativi ad un piccolo vano ripostiglio sito nel vano pluriuso. Inoltre vi risultano leggere imperfezioni di rappresentazione fra pianta al condono e stato dei luoghi, in ultimo la porta di accesso interno verso il vano scale risulterebbe chiusa/tombata quindi andrebbe riaperta.



NOTA 2: PIANO PRIMO, DIFFORMITA'

Il piano primo presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente ed in essere alcune difformità sia nella destinazione dei vani che nella conformazione degli stessi. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano primo e nella destinazione dei vani e conformazione. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi, relativi nello specifico alla tramezzatura della sala assente, ed altre piccole imperfezioni rappresentative grafiche di minor conto.

NOTA 3: PIANO SECONDO, DIFFORMITA'

Il piano secondo presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente una difformità rappresentativa ovvero nella pianta alla particella 139 non vi è alcuna rappresentazione del piano secondo. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano secondo e nella destinazione dei vani e conformazione. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi rispetto piccole imperfezioni rappresentative grafiche oltre che uso degli stessi locali non perfettamente in linea con quanto riscontrato sui luoghi. Aspetto questo presente anche nei restanti piani.

NOTA 4: AREA CORTILIZIA ESTERNA, DIFFORMITA'

Il piano terra presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente una difformità rappresentativa ovvero nella pianta alla particella 139 non vi è alcuna rappresentazione del portico vi è in ogni modo rappresenta l'area cortilizia esterna con una sua sommaria perimetrazione di confine. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra e sua area esterna, quindi del portico annesso ed annessi posti sul retro anch'essi oggetto di condono. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi rispetto piccole imperfezioni rappresentative grafiche.

NOTA 5: ANNESSI PIANO TERRA E PRIMO SUL RETRO, DIFFORMITA'

Il piano terra e primo su retro presenta rispetto la pianta catastale attualmente vigente una difformità rappresentativa ovvero nella pianta alla particella 139 non vi è una rappresentazione non conforme rispetto i luoghi per il piano primo, oltre ad una rappresentazione sommaria per il piano terra e locali garage. Si rimanda alla rappresentazione grafica allo stato di fatto e raffronto rispetto la pianta catastale. Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra annessi posti sul retro e sua area esterna, quindi del portico annesso ed annessi posti sul retro anch'essi oggetto di condono. Tuttavia raffrontando la pianta al condono del 1986 tuttora aperto, si riscontrano ancora difformità rispetto lo stato di luoghi rispetto piccole imperfezioni rappresentative grafiche.

NOTA 6: STATO CATASTALE

Il CTU riscontra una difformità nella rappresentazione catastale non essendo nella pianta alla part.139 rappresentato il piano secondo (2), oltre ad esservi nella pianta catastale ad oggi vigente numerose difformità e come evidenziate dal tecnico nelle NOTE 1-2-3-4, oltre che evidenziate nella rappresentazione grafica allo stato di fatto.

Va in ogni modo precisato che vi è richiesta di condono nel 1986 e ad oggi aperta relativa alla messa in sanatoria e condono su presentazione di domanda per il piano terra-primo-secondo e sua area esterna, quindi del portico annesso ed annessi posti sul retro anch'essi oggetto di condono, che di fatto riporterebbe lo stato dell'immobile ad una condizione legittima salvo ridotte difformità ed appendici evidenziate dal tecnico nella rappresentazione grafica allo stato di fatto.



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.

Roseto degli Abruzzi, li 12/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossi Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Corropoli (TE) - Via Roma 81, edificio Unico, scala ----, interno -----, piano 1-2

Villino, fg.10 part.139, cat.A3, Viale Roma n.81, Corropoli, (TE), L'abitazione di carattere indipendente si colloca lungo il Viale Roma, via principale che porta nel centro cittadino di Corropoli. L'immobile risulta di comodo accesso e facilmente raggiungibile, quindi si affaccia direttamente verso la via principale. Nel raggio di 1 km vi sono tutti i servizi principali siti nel centro cittadino di Corropoli. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, piano terra, piano primo, piano secondo, oltre annessi esterni posti sul retro e disposti sui livelli piano terra e primo, quindi area cortilizia in parte scoperta in parte coperta a portico. PIANO TERRA Il piano terra si sviluppa nei seguenti vani: 1 camera, 1 cucina, 1 tinello, 1 disimpegno, 1 wc, 1 ripostiglio, 1 locale pluriuso, inoltre 1 locale esterno ridotto e adibito a locale tecnico. Si accede nel piano sia dal vano tinello che dal vano pluriuso. si rimanda alla NOTA 1 per le difformità riscontrate. PIANO PRIMO Il piano primo si sviluppa nei seguenti vani: 1 cucina, 1 soggiorno, 1 wc, 2 camere, 1 disimpegno con scala in legno di accesso interna che collega direttamente al piano secondo, inoltre 2 balconi. Si accede nel piano dalla scalinata interna in muratura. si rimanda alla NOTA 2 per le difformità riscontrate. PIANO SECONDO Il piano secondo si sviluppa nei seguenti vani: 1 camera, 1 rimessa, 3 locali ripostiglio, inoltre 2 terrazzi. Si accede nel piano dalla scalinata interna in legno e che collega direttamente con il piano primo. si rimanda alla NOTA 3 per le difformità riscontrate. AREA CORTILIZIA ESTERNA Il fabbricato presenta esternamente un'area cortilizia annessa al fabbricato e composta da spazi di manovra e circolazione in parte scoperti, in parte porticati con struttura precaria e posticcia. La zona porticata non risulta riportata nella pianta catastale ma risulta oggetto di condono apertosi su domanda nel 1986 e tuttora aperto ed in corso di perfezionamento. si rimanda alla NOTA 4 per le difformità riscontrate. ANNESSI POSTI SUL RETRO Il piano terra presenta sul retro annessi adibiti a locali rimessa e magazzini e composti dai seguenti vani: 2 locali garage al piano terra, e n.2 locali sgombero al piano primo, oltre scalinata metallica e passerella per accedere al piano primo. Tali locali risultano presenti allo stato di fatto e non correttamente rappresentati nella pianta catastale che non raffigura correttamente il piano primo, oltre a non dare una rappresentazione fedele del piano terra. Va tuttavia evidenziata la domanda di condono del 1986 tuttora aperta che rappresenta i quattro locali. si rimanda alla NOTA 5 per le difformità riscontrate. CONFORMAZIONE E COSTRUZIONI Il fabbricato risulta composto con struttura portante in muratura, quindi tramezzature interne non portanti in forati laterizi. I solai sono di tipo tradizionale con travetti portanti, la copertura e' in laterocemento. Le finiture sono di tipo medio economiche al piano terra mentre al piano primo e parziale piano secondo vi risulta una ristrutturazione piu' recente e con uno stato dei materiali di finitura pi' attuali e di qualita' migliore rispetto il restante fabbricato. I serramenti sono in alluminio di qualità media. Gli impianti risultano tutti funzionanti, l'impianto elettrico risulta in stato sufficiente nei piani non ristrutturati, l'impianto termico è alimentato a caldaia a condensazione e radiatori perimetrali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 139, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da PRE del Comune di Corropoli, l'immobile alla part.139 rientra nella zona art.35, zona B1. Si rimanda agli allegati presenti nella perizia per ogni dettaglio allo stralcio del PRE ed NTA.

Prezzo base d'asta: € 338.586,75



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 338.586,75

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - Via Roma 81, edificio Unico, scala ----, interno -----, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 139, Categoria A3	Superficie	501,61 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato presenta al piano primo una ristrutturazione interna con una qualità delle finiture media, mentre ai piani terra e secondo vi è uno stato edile sufficiente. Il tutto come da rilievo fotografico al quale si rimanda. Non vi sono particolari criticità da evidenziare, elementi strutturali in stato critico da evidenziare o forme di infiltrazioni da evidenziare.		
Descrizione:	<p>Villino, fg.10 part.139, cat.A3, Viale Roma n.81, Corropoli, (TE), L'abitazione di carattere indipendente si colloca lungo il Viale Roma, via principale che porta nel centro cittadino di Corropoli. L'immobile risulta di comodo accesso e facilmente raggiungibile, quindi si affaccia direttamente verso la via principale. Nel raggio di 1 km vi sono tutti i servizi principali siti nel centro cittadino di Corropoli. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, piano terra, piano primo, piano secondo, oltre annessi esterni posti sul retro e disposti sui livelli piano terra e primo, quindi area cortilizia in parte scoperta in parte coperta a portico. PIANO TERRA Il piano terra si sviluppa nei seguenti vani: 1 camera, 1 cucina, 1 tinello, 1 disimpegno, 1 wc, 1 ripostiglio, 1 locale pluriuso, inoltre 1 locale esterno ridotto e adibito a locale tecnico. Si accede nel piano sia dal vano tinello che dal vano pluriuso. si rimanda alla NOTA 1 per le difformità riscontrate. PIANO PRIMO Il piano primo si sviluppa nei seguenti vani: 1 cucina, 1 soggiorno, 1 wc, 2 camere, 1 disimpegno con scala in legno di accesso interna che collega direttamente al piano secondo, inoltre 2 balconi. Si accede nel piano dalla scalinata interna in muratura. si rimanda alla NOTA 2 per le difformità riscontrate. PIANO SECONDO Il piano secondo si sviluppa nei seguenti vani: 1 camera, 1 rimessa, 3 locali ripostiglio, inoltre 2 terrazzi. Si accede nel piano dalla scalinata interna in legno e che collega direttamente con il piano primo. si rimanda alla NOTA 3 per le difformità riscontrate. AREA CORTILIZIA ESTERNA Il fabbricato presenta esternamente un'area cortilizia annessa al fabbricato e composta da spazi di manovra e circolazione in parte scoperti, in parte porticati con struttura precaria e posticcia. La zona porticata non risulta riportata nella pianta catastale ma risulta oggetto di condono apertosi su domanda nel 1986 e tuttora aperto ed in corso di perfezionamento. si rimanda alla NOTA 4 per le difformità riscontrate. ANNESSI POSTI SUL RETRO Il piano terra presenta sul retro annessi adibiti a locali rimessa e magazzini e composti dai seguenti vani: 2 locali garage al piano terra, e n.2 locali sgombero al piano primo, oltre scalinata metallica e passerella per accedere al piano primo. Tali locali risultano presenti allo stato di fatto e non correttamente rappresentati nella pianta catastale che non raffigura correttamente il piano primo, oltre a non dare una rappresentazione fedele del piano terra. Va tuttavia evidenziata la domanda di condono del 1986 tuttora aperta che rappresenta i quattro locali. si rimanda alla NOTA 5 per le difformità riscontrate. CONFORMAZIONE E COSTRUZIONI Il fabbricato risulta composto con struttura portante in muratura, quindi tramezzature interne non portanti in forati laterizi. I solai sono di tipo tradizionale con travetti portanti, la copertura e' in laterocemento. Le finiture sono di tipo medio economiche al piano terra mentre al piano primo e parziale piano secondo vi risulta una ristrutturazione piu' recente e con uno stato dei materiali di finitura pi' attuali e di qualita' migliore rispetto il restante fabbricato. I serramenti sono in alluminio di qualità media. Gli impianti risultano tutti funzionanti, l'impianto elettrico risulta in stato sufficiente nei piani non ristrutturati, l'impianto termico è' alimentato a caldaia a condensazione e radiatori perimetrali.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal Debitore al piano primo oltre che dai figli, inoltre vi è anche la madre al piano terra.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI UN MUTUO
Iscritto a TERAMO il 13/07/2007
Reg. gen. 13226 - Reg. part. 2936
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 6,065 %
Data: 11/07/2007
N° repertorio: 8749
N° raccolta: 4271
Note: NESSUNA
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 21/01/2009
Reg. gen. 1183 - Reg. part. 150
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 5.129,70
Spese: € 1.715,74
Interessi: € 1.154,56
Rogante: TRIBUNALE TERAMO
Data: 08/01/2009
N° repertorio: 33
N° raccolta: 2009
Note: NESSUNA
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCFITTA A NORMA ART.77 DPR 602-73 ED ART.16 DL 46
Iscritto a TERAMO il 08/03/2010
Reg. gen. 3644 - Reg. part. 930
Importo: € 67.307,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 33.653,82
Percentuale interessi: 6,835 %
Rogante: EQUITALIA PRAGMA SPA
Data: 05/03/2010
N° repertorio: 194
N° raccolta: 2010
Note: NESSUNA
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ADDEBBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 23/10/2017
Reg. gen. 13601 - Reg. part. 1940
Importo: € 63.689,64



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 31.844,82
Rogante: ADE
Data: 23/10/2007
N° repertorio: 878
N° raccolta: 10817
Note: NESSUNA

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMM.**
Trascritto a TERAMO il 24/09/2020
Reg. gen. 11257 - Reg. part. 7862
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: NESSUNA

