
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Talvacchia Sirio, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2022 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2022 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 200.160,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

INCARICO

All'udienza del 30/06/2022, 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 04/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile, con annesso esterno, ubicato a Campli (TE) - VIA DELLA MADONNA 6

DESCRIZIONE

LOTTO DI TERRENO CON FABBRICATO RESIDENZIALE DI CIVILE ABITAZIONE DA CIELO A TERRA COMPOSTO DA UN PIANO SEMINTERRATO, UN PIANO TERRA E UN PIANO PRIMO SOTTOTETTO, OLTRE A UN ANNESSO AD USO MAGAZZINO A PIANO TERRA STACCATO DAL FABBRICATO PRINCIPALE.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile, con annesso esterno, ubicato a Campli (TE) - VIA DELLA MADONNA 6

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:

- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA A NORD CON LA PARTICELLA 44, A EST CON LA PARTICELLA 293, A SUD CON VIA DELLA MADONNA, A OVEST CON LA PARTICELLA 475 TUTTE RIPORTATE AL FOGLIO 15 DEL COMUNE DI CAMPLI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO ANNESSO ESTERNO	21,00 mq circa	27,00 mq circa	0,33	8,91 mq circa	2,80 m circa	T
GARAGE	33,00 mq circa	37,00 mqcirca	0,50	18,50 mqcirca	3,75 mcirca	S1
FONDACO MAGAZZINO CANTINA	107,00 mqcirca	119,00 mqcirca	0,33	39,27 mqcirca	3,75 mcirca	S1
ABITAZIONE	122,00 mq circa	137,00 mqcirca	1,00	137,00 mqcirca	2,70 mcirca	T
ABITAZIONE	84,00 mqcirca	97,00 mqcirca	0,60	58,20 mqcirca	H media 2,95 mcirca	1
CENTRALE TERMICA	8,00 mqcirca	11,00 mqcirca	0,25	2,75 mqcirca	1,70 mcirca	1
TERRAZZO BALCONI PORTICO	41,00 mqcirca	41,00 mqcirca	0,25	10,25 mqcirca	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				274,88 mq circa		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,88 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
	15	517	3		A2	4	6,5	157 mq	419,62 €	S1-T	
	15	517	4		A2	3	5,5	115 mq	298,25 €	S1-1	

	15	517	5		C6	2	32	38 mq	29,75 €	S1	
	15	517	6		C2	3	22	28 mq	27,27 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	517				ENTE URBANO		0.1700 mq			

Corrispondenza catastale

LE PLANIMETRIE CATASTALI NON CORRISPONDONO ESATTAMENTE ALLO STATO DI FATTO PER PICCOLE MODIFICHE AI DIVISORI INTERNI, AD ALCUNE FINESTRE E BALCONI. QUINDI SI DOVRA' REDIGERE NUOVO ACCATASTAMENTO PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

LA VENDITA DOVRA' COMPRENDERE ANCHE I BENI COMUNI NON CENSIBILI RIPORTATI IN NCEU AL FOGLIO 15 PARTICELLA 517 SUB 1 E 2 COME DA ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUB ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA.

STATO CONSERVATIVO

LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE BUONO.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NELL'ATTO DI ACQUIRO NOTAIO VINCENTI DEL 02.09.1991 R. 71305 E' CITATA UNA SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DELLE PARTICELLE 44 E 40 DEL FOGLIO 15, PER UNA STRISCIA DI ML. 5 SULL'AREA OGGETTO DI COMPRAVENDITA, CHE DALLA STRADA COMUNALE RAGGIUNGE IL FONDO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 44 DEL FOGLIO 15.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL FABBRICATO E' STATO REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE SIA ORIZZONTALE CHE VERTICALE IN CEMENTO ARMATO, SOLAI MISTI CON TRAVETTI E LATERIZI, TAMPONATURE E DIVISORI IN MURATURA IMPIANTI ELETTRICI E IDRAULICI RESIDENZIALI CON CENTRALE TERMICA SITUATA AL PIANO PRIMO , INTONACO AL CIVILE , INFISSI ESTERNI IN ALLUMINIO CON PERSIANE , INTERNI IN LEGNO TAMBURATO PAVIMENTI IN MONOCOTTURA , RIVESTIMENTI IN CERAMICA, E TINTEGGIATURA CLASSICA, ANCHE COME EVIDENZIATO NELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAGLI ESECUTATI CON LA PROPRIA FAMIGLIA , IN PARTICOLARE IL PIANO PRIMO E' OCCUPATO DALLA FIGLIA DEGLI ESECUTATI CON CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO STIPULATO IN DATA 17.01.2019 REGISTRATO A TERAMO IL 28.01.2019 AL N° 129 SERIE 3A ALLEGATO ALLA PRESENTE.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/09/1991 al 03/10/2022	xxxxxxxxx PROPRIETA' PER 1/2 E xxxxxxxxxxxx PROPRIETA' PER 1/2 CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxx	COMPRAVENDITA			
		NOTAIO VINCENTI	02/09/1991	71305	
		Trascrizione			
		TERAMO	26/09/1991	10641	7468
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 03/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO PUBBLICO
Iscritto a TERAMO il 16/05/2007
Reg. gen. 9120 - Reg. part. 1859
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO CAPODIVENTO

Data: 14/05/2007

N° repertorio: 46207

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 / DPR 602/73

Iscritto a TERAMO il 06/11/2008

Reg. gen. 19131 - Reg. part. 3965

Quota: 1/2

Importo: € 30.317,42

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

Rogante: EQUITALIA PRAGMA SPA

Data: 05/11/2008

N° repertorio: 100226

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a TERAMO il 25/02/2022

Reg. gen. 2947 - Reg. part. 2257

Quota: 1/1

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

IL FABBRICATO PRINCIPALE E' STATO REALIZZATO CON I SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI:

-CONCESSIONE EDILIZIA N° 21.05.1993

-VARIANTE N° 172/94 DEL 21.11.1994

-DIA DFI 24.02.2003 PROT N° 1509

-CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI ART. 36 DEL DPR 380/2001 N° 81 DEL 29.11.2005.

-E' STATA PRESENTATA UNA DOMANDA PER OTTENERE L'AGIBILITA' DELL'IMMOBILE IN DATA 23.03.2006 PROT. 3066 A CUI NON E' STATO DATO SEGUITO.

PER QUANTO RIGUARDA L'ANNESSO ESTERNO RIPORTATO IN NCEU AL FOGLIO 15 PARTICELLA 517 SUB 6 E PER QUANTO E' STATO POSSIBILE ACCERTARE NEL COMUNE DI CAMPLI NON RISULTANO TITOLI ABILITATIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLO STESSO.

NON RISULTA SEMPRE PER QUANTO E' STATO POSSIBILE ACCERTARE LA PRESENZA DELL'APE.

GLI ELABORATI GRAFICI NON RISULTANO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO PER PICCOLE MODIFICHE INTERNE. DOVUTE A PICCOLE VARIAZIONI INTERNE, DI QUALCHE FINESTRA E BALCONI, OLTRE AL MAGAZZINO ANNESSO ESTERNO CHE NON RISULTA AUTORIZZATO.

LE DIFFORMITA' SONO SANABILI AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985.

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** - Fabbricato civile, con annesso esterno, ubicato a Campli (TE) - VIA DELLA MADONNA 6
LOTTO DI TERRENO CON FABBRICATO RESIDENZIALE DI CIVILE ABITAZIONE DA CIELO A TERRA
COMPOSTO DA UN PIANO SEMINTERRATO, UN PIANO TERRA E UN PIANO PRIMO SOTTOTETTO,
OLTRE A UN ANNESSO AD USO MAGAZZINO A PIANO TERRA STACCATO DALL'ABITAZIONE
PRINCIPALE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 517, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 15, Part. 517, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 15, Part. 517, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 15, Part. 517, Sub. 6, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 517, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 206.160,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile con annesso esterno Campli (TE) - VIA DELLA MADONNA 6	274,88 mq circa	750,00 €/mq	€ 206.160,00	100,00%	€ 206.160,00
				Valore di stima:	€ 206.160,00

Valore di stima: € 206.160,00

Deprezamenti

Tipologia de prezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 200.160,00

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 05/10/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile, con annesso esterno, ubicato a Campli (TE) - VIA DELLA MADONNA 6
LOTTO DI TERRENO CON FABBRICATO RESIDENZIALE DI CIVILE ABITAZIONE DA CIELO A TERRA
COMPOSTO DA UN PIANO SEMINTERRATO, UN PIANO TERRA E UN PIANO PRIMO SOTTOTETTO,
OLTRE A UN ANNESSO AD USO MAGAZZINO A PIANO TERRA STACCATO DALL'ABITAZIONE
PRINCIPALE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 517, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 15, Part. 517, Sub. 4,
Categoria A2 - Fg. 15, Part. 517, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 15, Part. 517, Sub. 6, Categoria C2 al catasto
Terreni - Fg. 15, Part. 517, Qualità ENTE URBANO

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

Prezzo base d'asta: € 200.160,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.160,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Campi (TE) - VIA DELLA MADONNA 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 517, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 15, Part. 517, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 15, Part. 517, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 15, Part. 517, Sub. 6, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 517, Qualità ENTE URBANO	Superficie	274,88 mq circa
Stato conservativo:	LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE BUONO.		
Descrizione:	LOTTO DI TERRENO CON FABBRICATO RESIDENZIALE DI CIVILE ABITAZIONE DA CIELO A TERRA COMPOSTO DA UN PIANO SEMINTERRATO, UN PIANO TERRA E UN PIANO PRIMO SOTTOTETTO, OLTRE A UN ANNESSO AD USO MAGAZZINO A PIANO TERRA STACCATO DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO PUBBLICO
Iscritto a TERAMO il 16/05/2007
Reg. gen. 9120 - Reg. part. 1859
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO CAPODIVENTO
Data: 14/05/2007
N° repertorio: 46207
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 / DPR 602/73
Iscritto a TERAMO il 06/11/2008
Reg. gen. 19131 - Reg. part. 3965
Quota: 1/2
Importo: € 30.317,42
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Rogante: EQUITALIA PRAGMA SPA
Data: 05/11/2008
N° repertorio: 100226

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TERAMO il 25/02/2022
Reg. gen. 2947 - Reg. part. 2257
Quota: 1/1
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura