

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marcelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2025 del R.G.E.

promossa da

omissis

Codice fiscale: ***omissis***

Partita IVA: ***omissis***

omissis

omissis

contro

omissis

Codice fiscale: ***omissis***

omissis

Codice fiscale: ***omissis***

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2025 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

All'udienza del 10/10/2025, il sottoscritto Ing. Marcelli Stefano, con studio in Via Napoleone, 33 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email stefanomarcelli@hotmail.com, PEC stefano.marcelli@ingte.it, Tel. 349 8437911, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2025 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) - Via dei Mille n. 14 (ang. Via Bruni), piano 1 (Coord. Geografiche: 42.870913, 13.869682)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale di proprietà, per quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni, del sig. ***omissis***, nato a ***omissis*** il ***omissis***, e della sig.ra ***omissis***, nata a ***omissis*** il ***omissis***.

L'unità immobiliare è collocata al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza, sviluppato su tre piani fuori terra e destinato prevalentemente a civile abitazione, sito nel Comune di Colonnella (TE), con accesso da Via dei Mille n. 14, in angolo con Via Bruni.

L'area sulla quale insiste il fabbricato è classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Colonnella come "zona B", in particolare nella sottozona "B1 - Struttura Urbana Residenziale Centrale", disciplinata dall'art. 37 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Colonnella al Foglio 15, particella 723, subalterno 12. L'accesso avviene attraverso una piccola porzione di area esterna (sub.29) che conduce a una scala comune ai subalterni 12, 14, 15 e 16 e, successivamente, al pianerottolo (sub.32) servito da una scala interna condivisa da tutte le unità del fabbricato.

Dal punto di vista distributivo, l'abitazione si compone di un ingresso che introduce alla zona giorno articolata in soggiorno-pranzo con annesso cucinino; un disimpegno serve poi la zona notte, composta da tre camere da letto, oltre a un bagno, un locale ripostiglio e un balcone con affacci sui lati nord, est e sud dell'edificio. L'immobile si colloca in posizione centrale, a pochi metri dal centro storico di Colonnella, all'interno di un contesto urbanisticamente consolidato e prevalentemente destinato a usi residenziali.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata



e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Via dei Mille n. 14 (ang. Via Bruni), piano 1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***omissis***
omissis*
omissis*
- ***omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***omissis****
omissis*
omissis*

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/2)
- ***omissis*** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'area su cui insiste il fabbricato di maggiore consistenza, cui il cespite oggetto di procedura è parte costituente, confina:

- a Nord: con via Bruni (particella n° 617);
- a Ovest: particella n°192;
- a Sud: con particella n°545;
- a Est: con via Dei Mille (particella n°614).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,60 mq	143,00 mq	1	143,00 mq	2,88 m	1
Balcone scoperto	40,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	1,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				153,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				153,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2001 al 08/06/2001	***omissis*** nato a COLLEDARA (TE) il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS***, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 723, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 433,82 Piano T-1
Dal 08/06/2001 al 05/05/2006	***omissis*** nato a ***OMISSIS*** il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** per quota di proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 723, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 433,82 Piano T-1
Dal 05/05/2006 al 07/09/2006	***omissis*** nato a ***OMISSIS*** il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** per quota di proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 723, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano 1
Dal 07/09/2006 al 21/12/2006	***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis***, C.F. ***omissis***, per quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ***omissis***, ***omissis*** nata a ***omissis*** il ***omissis***, C.F. ***omissis***, per quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ***omissis***.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 723, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano 1
Dal 21/12/2006 al 27/11/2025	***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis***, C.F. ***omissis***, per quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ***omissis***, ***omissis*** nata a ***omissis*** il ***omissis***, C.F. ***omissis***, per quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ***omissis***.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 723, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 153 mq Rendita € 402,84 Piano 1

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	723	12		A2	3	6,5 vani	153 mq	402,84 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, presentando delle difformità della distribuzione interna, in particolare nella zona giorno.

PRECISAZIONI

I cespiti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, a norma di legge, a corpo e non a misura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come rilevato in fase di sopralluogo, si presenta in buono stato di manutenzione. Non sono presenti segni di ammaloramento delle tamponature o presenza di umidità capillare o di risalita. Gli infissi e le chiusure oscuranti non presentano segni di degrado; non si rilevano rigonfiamenti nella pavimentazione esistente, né distacchi o sfaldamenti negli intonaci interni. Le finiture, sono in buono stato di conservazione, di media qualità e non necessitano di interventi di ripristino o di manutenzione straordinaria. Gli spazi esterni risultano ben curati e tenuti sia nelle parti a verde sia in quelle pavimentate. A tal proposito si faccia riferimento alla documentazione fotografica allagata.

PARTI COMUNI

Non risulta formalmente costituito un condominio ai sensi della normativa vigente: non è presente un regolamento condominiale, non è stato nominato un amministratore né risultano tabelle millesimali ufficialmente approvate. L'edificio va pertanto ricondotto alla figura del condominio minimo, configurabile ogniqualvolta vi siano almeno due proprietà esclusive insistenti sul medesimo fabbricato.

In assenza di diversa disciplina contrattuale, le parti comuni si individuano in base a quanto disposto dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, che comprendono – salvo titolo contrario – le parti dell'edificio destinate all'uso comune, tra cui:

- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni e le strutture portanti (art. 1117, n. 1 c.c.);

- i muri maestri, i tetti e i lastrici solari (art. 1117, n. 1 c.c.);

- le scale, i pianerottoli e gli anditi di accesso (art. 1117, n. 2 c.c.);

- le opere, installazioni e manufatti destinati all'uso comune, quali impianti idrici, fognari, elettrici, del gas, di riscaldamento, ecc. (art. 1117, n. 3 c.c.).

Nel condominio minimo, pur non essendo obbligatoria la nomina dell'amministratore e la redazione di regolamento, trovano comunque applicazione le norme generali sul condominio previste dagli artt. 1117-1139 c.c.

Si segnala inoltre presenza dei seguenti B.C.N.C. (beni comuni non censibili):

- Subalterno n.29: ingresso e scala esterna dal piano terra al piano primo, bene comune non censibile ai sub. 12-14-15-16.

- Subalterno n.32: area esterna al piano terra e vano scala dal piano primo al piano secondo, bene comune non censibile a tutti i subalterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti di provenienza ultraventennali, relativi agli immobili ed ai terreni oggetto di pignoramento, non sono emerse trascrizioni di servitù di passaggio relative. Non si riscontra presenza di censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui il cespite oggetto di pignoramento risulta parte costituente, è stato realizzato nella prima metà degli anni settanta e successivamente è stato interessato da interventi di sopraelevazione e ristrutturazione.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra ed è dotato di un lastrico solare calpestabile. La struttura portante è in muratura con tramezzature interne in laterizio; i solai interpiano e il solaio di copertura sono realizzati con sistema latero-cementizio.

L'abitazione si compone di un ingresso che introduce alla zona giorno articolata in soggiorno-pranzo con annesso cucinino; un disimpegno serve poi la zona notte, composta da tre camere da letto, oltre a un bagno, un locale ripostiglio e un balcone con affacci sui lati nord, est e sud dell'edificio.

Le principali caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- pavimentazioni interne in gres porcellanato;

- tramezzature rifinite con intonaco civile e tinteggiatura al quarzo in tonalità chiare;

- infissi esterni in alluminio effetto legno con doppio vetro e avvolgibili;

- portoncino d'ingresso del tipo non blindato;

- porte interne del tipo tamburato;

- rivestimenti in piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di 2,00 m nelle zone bagno e cucina.

Le finiture in genere risultano in buono stato di conservazione, di qualità media e non richiedono interventi di manutenzione straordinaria.

L'impianto termico è del tipo autonomo ed è composto dai seguenti elementi:

- generatore: caldaia standard (gas metano) esterna marca Radiant;
- impianto di distribuzione con tubazione in rame coibentata;
- radiatori a parete in ghisa.

L'impianto idrico è sottotraccia e i bagni presentano sanitari in ceramica smaltata.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; sono presenti un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- caratteristiche ambientali: normale, in zona residenziale centrale;
- prossimità a mezzi pubblici e parcheggi: discreta;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità ai servizi commerciali e pubblici: buona, i servizi commerciali sono raggiungibili nel raggio di qualche centinaio di metri.

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- stato di conservazione: discreto;
- tipologia: fabbricato plurifamiliare su più livelli;
- caratteristiche delle dotazioni esterne: normali.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- stato di conservazione: discreto.
- grado delle rifiniture: normale.
- piano: appartamento a piano prima con affaccio su strada.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Colonnella (TE), è stato accertato che i coniugi ***omissis*** e ***omissis*** risultano residenti nell'immobile oggetto di pignoramento.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/2001 al 07/09/2006	***omissis*** nato a ***OMISSIS*** il ***omissis***, Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	08/06/2001	186980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	09/06/2001	7051	4821
		Registrazione			
Dal 07/09/2006 al 01/03/2007	Sig.***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis***, proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con ***omissis***. Sig.ra ***omissis*** nata a ***omissis*** il ***omissis***, Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con ***omissis***. Codice Fiscale/P.IVA: ***omissis***	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Campana Carlo	07/09/2006	34689	8715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	13/09/2006	17681	10187
		Registrazione			
Dal 01/03/2007 al 02/12/2025	Sig.***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis***, proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con ***omissis***. Sig.ra ***omissis*** nata a ***omissis*** il ***omissis***, Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con ***omissis***. Codice Fiscale/P.IVA: ***omissis***	Atto di rettifica (formalità di rif. n.10187 del 2006)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Campana Carlo	01/03/2007	35498	9198
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	21/03/2007	5658	3864
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Benedetto del Tronto	08/03/2007	28	serie 2v

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si cita, per completezza, quanto riportato nel quadro "D" dell'ultima formalità di riferimento (atto di rettifica alla formalità di rif. n.10187 del 2006, trascritto a TERAMO il 21/03/2007 al n. 5658 R.G., al n. 3864 R.P.):

*Con atto di compravendita a rogito del ***omissis***, di San Benedetto del Tronto, in data 7 settembre 2006 (Rep.n. 34.689/8715), registrato a San Benedetto del Tronto il 12 settembre 2006 al n. 2846 serie 1T, e trascritto a Teramo il 13 settembre 2006 al n. 10.187 di formalità, il signor ***omissis*** ha venduto ai signori ***omissis*** e ***omissis*** la piena proprietà della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di COLONNELLA (TE), alla via dei Mille n. 14, così erroneamente identificata all'articolo primo del detto atto: "appartamento di civile abitazione posto al piano primo con accesso attualmente anche dal piano terra tramite scala di proprietà esclusiva, composto da cucina con retro, soggiorno, tre camere, bagno e due balconi; confinante con strada privata, vano scala, restante proprietà parte venditrice, salvo altri. Al Catasto dei Fabbricati del detto Comune il cespite risulta censito al Foglio 15 (quindici), come segue: - particella 723 (settecentoventitré) sub. 9 del fabbricato sito in Comune di Colonnella (TE) in via dei Mille n.14, posto al piano primo, composto da cucina con retro, soggiorno, tre camere, bagno e due balconi, confinante con strada privata, pianerottolo condominiale, proprietà ***omissis***, salvo altri, acquistato in regime di comunione legale dai signori ***omissis*** e ***omissis***, giusta variazione catastale indicata in premessa, risulta ora censito al foglio 15, come segue: - particella 723, sub. 12, via dei Mille, P.1, cat. A/2, classe 3, vani 6,5, R.C. Euro 402,84; e risulta meglio rappresentato nella planimetria già allegata sotto la lettera "C"; che la scala esterna al fabbricato, identificata con il colore "giallo" nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "D", ora individuata in catasto fabbricati di Colonnella al foglio 15, con la particella 723, sub.13, e bene condominiale e, quindi, anche il signor ***omissis*** ne è comproprietario per i proporzionali diritti; che nel trasferimento effettuato non erano compresi i diritti di comproprietà condominiale sullo spazio derivato dall'eliminazione al piano terra del vano scala, ora identificato con sub. che, pertanto, è di proprietà esclusiva del signor ***omissis***. Pertanto i signori ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, anche ai fini della corretta voltura e della trascrizione, riconoscono: 1) che la quota di 334/1000, erroneamente attribuita ai signori ***omissis*** e ***omissis***, dell'unità immobiliare ad uso ripostiglio, della superficie catastale di circa mq 17, posta al piano terra del fabbricato sito in Comune di Colonnella (TE), via Dei Mille n.14, confinante con proprietà ***OMISSIS*** da più lati e parti comuni, distinta in catasto fabbricati di detto Comune, giusta la variazione riportata in premessa, al foglio 15, particella*

723, sub.11, via Dei Mille P.T., cat. C/2, Clase 2, mq 13, R.C. Euro 15,44, è di ***omissis***, il quale è, in conseguenza di quanto precede, pieno ed esclusivo proprietario di detta porzione immobiliare; 2) che spettano a ***omissis***i proporzionali diritti pari a 666/1000 della scala esterna del medesimo fabbricato sito in Comune di Colonnella (TE), Via Dei Mille n.14, confinante con via Dei Mille, parti comuni da più lati, salvo altri, attualmente distinta in catasto fabbricati del detto Comune, giusta variazione riportata in premessa, al foglio 15, particella 723, sub 13, via Dei Mille P.T-1, cat. F04. Quindi la quota di comproprietà spettante ai signori ***omissis*** e ***omissis*** su detto bene, in regime di comunione legale, è complessivamente di 334/1000.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 27/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 13/09/2006

Reg. gen. 17682 - Reg. part. 5020

Quota: 1/1

Importo: € 142.000,00

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***, ***omissis***

Capitale: € 142.000,00

Percentuale interessi: 1,55 %

Rogante: Notaio Campana Carlo

Data: 07/09/2006

N° repertorio: 34690

N° raccolta: 8716

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 05/06/2025

Reg. gen. 9547 - Reg. part. 7176

Quota: 1/1

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***, ***omissis***

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste il fabbricato è classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Colonnella come "zona B", in particolare nella sottozona "B1 – Struttura Urbana Residenziale Centrale", disciplinata dall'art. 37 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo

ZONA: Art.37 - Art.37 N.T.A.

TIPO: Poligono

RICADE: 97,0%

DESCRIZIONE: Zona B1 - Struttura urbana residenziale centrale

STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo

ZONA: VB - Art.63 N.T.A.

TIPO: Poligono

RICADE: 3,0%

DESCRIZIONE: Viabilità

STRUMENTO: Vincolo idrogeologico

ZONA: VI

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Vincolo Idrogeologico R.D.Lgs 30/10/1923 n.3267

Fonte: Tavola A.2.3 Carta del vincolo idrogeologico.

STRUMENTO: AMB - P.R.P. - Ambiti

ZONA: 5 - Ambito 5

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Ambito 5: Costa Teramana

STRUMENTO: TV - P.R.P. - Tutela e valorizzazione

ZONA: D - Zona D

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: D: Trasformazione a regime ordinario

STRUMENTO: A13 - P.T.P. - Ambiti di attenzione idrogeologica

ZONA: A.1.3.2 - Art.8 N.T.A. P.T.P.



TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Aree ambiti ed oggetti di tutela Ambientale e Paesaggistica

Ambiti di attenzione Idrogeologica

Ambiti di Protezione Idrologica

STRUMENTO: CD - P.T.P. - Emergenze percettive

ZONA: CD - Art.11 N.T.A. P.T.P.

TIPO: Linea

DESCRIZIONE: Aree ambiti ed oggetti di tutela ambientale e paesaggistica

Emergenze percettive

Sistema dei crinali e dorsali

(Fonte tavola 2.4d PTP Adeguato)

STRUMENTO: SI - P.T.P. - Sistema insediativo

ZONA: B.2 - Art. 18 N.T.A. P.T.P.

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Sistema Insediativo

Insedimenti recenti consolidati

STRUMENTO: VPRE - P.R.E. Adottato con D.C.C. n.3 del 14/04/2021

ZONA: B1 - Art.35 N.T.A.

TIPO: Poligono

RICADE: 97,0%

DESCRIZIONE: Struttura Urbana Residenziale Centrale

STRUMENTO: VPRE - P.R.E. Adottato con D.C.C. n.3 del 14/04/2021

ZONA: VB - Art.84 N.T.A.

TIPO: Poligono

RICADE: 3,0%

DESCRIZIONE: Viabilità esistente.

Art. 37 - B1: Struttura Urbana Residenziale Centrale

- 1) Tale zona delimita le aree intensamente edificate ed urbanizzate del Centro Capoluogo poste a ridosso del Centro Storico, costituenti la struttura urbana centrale di recente formazione e le aree di nucleo abitato di recente formazione immediatamente limitrofe al Centro Capoluogo stesso;
- 2) In tale zona l'edificabilità è rapportata a valori di densità edilizia derivanti dall'applicazione dei seguenti indici e parametri:



- UF (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq./mq.;

- Us (indice di occupazione del suolo) = 0,50;

- D (distacchi dai confini o dalle strade) = 5 ml.;

(salvo accordo tra i confinanti, trascritto nei registri della conservatoria dei BB. II; in tal caso è ammessa l'edificazione a confine o a distanze inferiori a ml. 5,00);

- H (altezza max.) = 10,50 ml.**;

- P (n° dei piani f.t.) = max. 3;

- ** per le aree contigue al perimetro del centro storico, al fine di garantire la permeabilità visiva di quest'ultimo, l'altezza massima dei nuovi fabbricati va ricondotta a ml. 6,00. Questo a salvaguardia della sua particolare conformazione e si applica tanto in caso di realizzazione di nuovi edifici che di sopraelevazione di quelli esistenti posti immediatamente a ridosso del suo perimetro; per la definizione puntuale di tali aree si dovrà fare riferimento a preliminari studi di V.I.A.

3) E' comunque prescritto l'allineamento delle costruzioni da realizzare con riferimento alle strade ed alle aree pubbliche. La distanza dalle strade è determinata dal Comune attraverso il verbale di linee e quote, che stabilisce gli allineamenti planimetrici ed i profili altimetrici rispetto agli edifici contigui, e può essere proposta dal concessionario in sede di inquadramento del progetto edilizio nel contesto urbano circostante.

4) Per le aree libere di ampiezza idonea a contenere, oltre all'edificazione privata, anche edifici, spazi ed attrezzature pubbliche, è possibile intervenire sull'intera superficie fondiaria, mediante approvazione di un progetto unitario e stipula di convenzione o sottoscrizione di atto d'obbligo, ovvero formazione di comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. n°18/1983, con cui i proprietari s'impegnino a cedere gratuitamente al Comune, con apposita Delibera di Giunta Comunale, almeno il 25% delle aree per opere di urbanizzazione, parcheggi e verde in particolare. In tal caso, fermi restandogli altri indici e parametri di Piano, si applica un incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari al 40% dello stesso. Le aree di cessione devono essere accorpate e confinanti con le aree pubbliche localizzate dal P.R.E. Resta inteso che l'aumento del 40% dell'Uf è ammissibile solo per l'edificazione di lotti liberi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti eseguito dallo scrivente presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Colonnella, la documentazione acquisita attesta che il fabbricato sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato sulla base delle seguenti concessioni edilizie:

1) Licenza edilizia prot. n. 1394 del 19.10.1974;

2) Concessione edilizia n.6390/69 del 18.11.1994 per completamento fabbricato di civile abitazione per il piano secondo;

3) Permesso di Costruire n.8354/96 del 16.10.2006 per realizzazione copertura e ristrutturazione di fabbricato esistente;

4) D.I.A. in sanatoria prot. 5277 del 29.06.2007 per completamento recinzione;

5) D.I.A. prot. 8154 del 11.10.2007 per modifiche interne;

6) Permesso di costruire 5687/43 del 27.06.2008 per ristrutturazione fabbricato di civile abitazione;

7) S.C.I.A. prot. 577 del 21.01.2012 per realizzazione massetto esterno;

8) Permesso di costruire n.1 del 07.02.2017 per ristrutturazione, ampliamento ai sensi della L.R. 49/2012 e sanatoria ai sensi dell'Art.36 del D.P.R. 380/2001.

Dalla verifica dell'ultimo titolo edilizio relativo all'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto:

- realizzazione di un locale ad uso ripostiglio all'interno del disimpegno, con accesso dalla cucina;
- apertura tra il soggiorno e la cucina, creando comunicazione diretta tra i due ambienti;
- ampliamento di un'apertura preesistente su muratura portante tra cucina e retrocucina;
- incremento dimensioni apertura esterna preesistente su muratura portante nel retrocucina;
- l'altezza utile interna rilevata risulta pari a 288 cm e non 270 cm;
- non è presente l'apertura che collega il vano scala con il soggiorno;
- risulta tamponata la porta che collegava il retro-cucina con il ripostiglio.

Ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate occorrerà produrre la seguente documentazione progettuale:

- sanatoria ai sensi dell'art. 36 o 36-bis del D.P.R. 380/2001;
- sanatoria strutturale in conformità alle disposizioni delle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018).

La regolarizzazione sarà a totale carico e spese del futuro aggiudicatario. Le difformità riscontrate saranno opportunamente considerate ai fini della stima del valore di mercato dell'immobile, mediante applicazione di un deprezzamento coerente con la gravità e l'impatto degli abusi riscontrati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità impiantistiche, l'attestato di certificazione energetica e il certificato di agibilità/abitabilità dell'appartamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono vincoli o oneri condominiali specifici, fatta eccezione che per una modesta quota riferita alle utenze relative alle scale (illuminazione e servizi comuni).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Via dei Mille n. 14 (ang. Via Bruni), piano 1.

Il bene oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale di proprietà per quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni del sig. ***omissis***, nato a ***omissis*** il ***omissis***, e della sig.ra ***omissis***, nata a ***omissis*** il ***omissis***. L'unità immobiliare è collocata al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza, sviluppato su tre piani fuori terra e destinato prevalentemente a civile abitazione, sito nel Comune di Colonnella (TE), con accesso da Via dei Mille n. 14, in angolo con Via Bruni. L'area sulla quale insiste il fabbricato è classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Colonnella come "zona B", in particolare nella sottozona "B1 - Struttura Urbana Residenziale Centrale", disciplinata dall'art. 37 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Colonnella al Foglio 15, particella 723, subalterno 12. L'accesso avviene attraverso una piccola porzione di area esterna che conduce a una scala comune ai subalterni 14, 15 e 16 e, successivamente, al pianerottolo servito da una scala interna condivisa da tutte le unità del fabbricato. Dal punto di vista distributivo, l'abitazione si compone di un ingresso che introduce alla zona giorno articolata in soggiorno-pranzo con annesso cucinino; un disimpegno serve poi la zona notte, composta da tre camere da letto, oltre a un bagno, un locale ripostiglio e un balcone con affacci sui lati nord, est e sud dell'edificio. L'immobile si colloca in posizione centrale, a pochi metri dal centro storico di Colonnella, all'interno di un contesto urbanisticamente consolidato e prevalentemente destinato a usi residenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 723, Sub. 12, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 107.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colonnella (TE) - Via dei Mille n. 14 (ang. Via Bruni), piano 1	153,00 mq	700,00 €/mq	€ 107.100,00	100,00%	€ 107.100,00
Valore di stima:					€ 107.100,00

Valore di stima: € 107.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Stato di possesso	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%

Valore finale di stima: € 70.000,00

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.

Roseto degli Abruzzi, li 10/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marcelli Stefano

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonnella (TE) - Via dei Mille n. 14 (ang. Via Bruni), piano 1. Il bene oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale di proprietà per quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni del sig. ***omissis***, nato a ***omissis*** il ***omissis***, e della sig.ra ***omissis***, nata a ***omissis*** il ***omissis***. L'unità immobiliare è collocata al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza, sviluppato su tre piani fuori terra e destinato prevalentemente a civile abitazione, sito nel Comune di Colonnella (TE), con accesso da Via dei Mille n. 14, in angolo con Via Bruni. L'area sulla quale insiste il fabbricato è classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Colonnella come "zona B", in particolare nella sottozona "B1 - Struttura Urbana Residenziale Centrale", disciplinata dall'art. 37 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Colonnella al Foglio 15, particella 723, subalterno 12. L'accesso avviene attraverso una piccola porzione di area esterna (sub.29) che conduce a una scala comune ai subalterni 12, 14, 15 e 16 e, successivamente, al pianerottolo (sub. 32) servito da una scala interna condivisa da tutte le unità del fabbricato. Dal punto di vista distributivo, l'abitazione si compone di un ingresso che introduce alla zona giorno articolata in soggiorno-pranzo con annesso cucinino; un disimpegno serve poi la zona notte, composta da tre camere da letto, oltre a un bagno, un locale ripostiglio e un balcone con affacci sui lati nord, est e sud dell'edificio. L'immobile si colloca in posizione centrale, a pochi metri dal centro storico di Colonnella, all'interno di un contesto urbanisticamente consolidato e prevalentemente destinato a usi residenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 723, Sub. 12, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste il fabbricato è classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Colonnella come "zona B", in particolare nella sottozona "B1 - Struttura Urbana Residenziale Centrale", disciplinata dall'art. 37 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Si segnala presenza di: Vincolo idrogeologico ZONA: VI: Vincolo Idrogeologico R.D.Lgs 30/10/1923 n.3267 ; Ambiti di attenzione idrogeologica ZONA: A.1.3.2 - Art.8 N.T.A. P.T.P. TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Aree ambiti ed oggetti di tutela Ambientale e Paesaggistica Ambiti di attenzione Idrogeologica Ambiti di Protezione Idrologica; Aree ambiti ed oggetti di tutela ambientale e paesaggistica Emergenze percettive Sistema dei crinali e dorsali (Fonte tavola 2.4d PTP Adeguato);

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colonnella (TE) - Via dei Mille n. 14 (ang. Via Bruni), piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 723, Sub. 12, Categoria A2	Superficie	153,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, come rilevato in fase di sopralluogo, si presenta in buono stato di manutenzione. Non sono presenti segni di ammaloramento delle tamponature o presenza di umidità capillare o di risalita. Gli infissi e le chiusure oscuranti non presentano segni di degrado; non si rilevano rigonfiamenti nella pavimentazione esistente, né distacchi o sfaldamenti negli intonaci interni. Le finiture, sono in buono stato di conservazione, di media qualità e non necessitano di interventi di ripristino o di manutenzione straordinaria. Gli spazi esterni risultano ben curati e tenuti sia nelle parti a verde sia in quelle pavimentate. A tal proposito si faccia riferimento alla documentazione fotografica allagata.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale di proprietà per quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni del sig. ***omissis***, nato a ***omissis*** il ***omissis***, e della sig.ra ***omissis***, nata a ***omissis*** il ***omissis***. L'unità immobiliare è collocata al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza, sviluppato su tre piani fuori terra e destinato prevalentemente a civile abitazione, sito nel Comune di Colonnella (TE), con accesso da Via dei Mille n. 14, in angolo con Via Bruni. L'area sulla quale insiste il fabbricato è classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Colonnella come "zona B", in particolare nella sottozona "B1 - Struttura Urbana Residenziale Centrale", disciplinata dall'art. 37 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Colonnella al Foglio 15, particella 723, subalterno 12. L'accesso avviene attraverso una piccola porzione di area esterna (sub.29) che conduce a una scala comune ai subalterni 12, 14, 15 e 16 e, successivamente, al pianerottolo (sub. 32) servito da una scala interna condivisa da tutte le unità del fabbricato. Dal punto di vista distributivo, l'abitazione si compone di un ingresso che introduce alla zona giorno articolata in soggiorno-pranzo con annesso cucinino; un disimpegno serve poi la zona notte, composta da tre camere da letto, oltre a un bagno, un locale ripostiglio e un balcone con affacci sui lati nord, est e sud dell'edificio. L'immobile si colloca in posizione centrale, a pochi metri dal centro storico di Colonnella, all'interno di un contesto urbanisticamente consolidato e prevalentemente destinato a usi residenziali.		
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 Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 13/09/2006

Reg. gen. 17682 - Reg. part. 5020

Quota: 1/1

Importo: € 142.000,00

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***, ***omissis***

Capitale: € 142.000,00

Percentuale interessi: 1,55 %

Rogante: Notaio Campana Carlo

Data: 07/09/2006

N° repertorio: 34690

N° raccolta: 8716

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 05/06/2025

Reg. gen. 9547 - Reg. part. 7176

Quota: 1/1

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***, ***omissis***

- ✓ *ALLEGATO N.1 - PROVENIENZE VENTENNALI;*
- ✓ *ALLEGATO N.2 – ISPEZIONI IPOTECARIE;*
- ✓ *ALLEGATO N.3 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE;*
- ✓ *ALLEGATO N.4 – CERTIFICATI E ANAGRAFICA ESECUTATI;*
- ✓ *ALLEGATO N.5 – ELABORATI GRAFICI;*
- ✓ *ALLEGATO N.6 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA;*
- ✓ *ALLEGATO N.7 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*
- ✓ *ALLEGATO N.8 – ELABORATO PERITALE (privacy);*
- ✓ *ALLEGATO N.9 – ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI;*
- ✓ *ALLEGATO N.10 – SCHEDA RIEPILOGATIVA.*

