



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rasetti Demetrio, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO.....	4
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano.....	4
Lotto 1.....	4
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO.....	5
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO.....	5
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano.....	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO.....	6
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano.....	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO.....	6
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano.....	7
Precisazioni.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO.....	7
Stato conservativo.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO.....	7
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano.....	7
Parti Comuni.....	8
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO.....	8

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO.....	8
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano	8
Normativa urbanistica.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO.....	9
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano	9
Regolarità edilizia.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO.....	9
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto 1	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 239/2022 del R.G.E.	13
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 260.000,00	13



INCARICO



All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Rasetti Demetrio, con studio in Via Piero Gobetti, 13 - 64100 - Teramo (TE), email studiorasetti@virgilio.it, PEC demetrio.rasetti@archiworldpec.it, Tel. 0861 370267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

Si tratta di villino unifamiliare posto su tre livelli fuori terra ed uno interrato con accesso carrabile al piano interrato attraverso rampa (bene n. 2) in comproprietà. L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione con finiture di recente realizzazione. Esso si costituisce di una zona interrata, dove trovano collocazione fondaci ripostigli e rimessa auto, con porzione dello stesso in comproprietà (bene 2), a tale zona interrata si accede da rampa carrabile anch'essa in comproprietà Bene 2); un piano terra composto da zona giorno con annessi servizi e spazi esterni e lastricati, una scala interna conduce a piano primo dove trova collocazione la zona notte con relativi servizi, sempre tramite scala si giunge al piano secondo su trova collocazione ambienti di servizio ed un ampio terrazzo. coperture a falde e l'indicato terrazzo costituiscono la copertura del fabbricato. La struttura portante è costituita da teai in cemento armato e tamponature in laterizio.

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

una piccola parte della zona interrata e la rampa sono in comproprietà per diritti pari ad 1/2 con #Diana De Berardinis#

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

Si Tratta di due unità immobiliari costituenti rispettivamente una rampa di accesso ad interrato e porzione di interrato.

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

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)

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il bene indicato come rampa di accesso serve ulteriori unità immobiliari non oggetto di pignoramento

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

l'immobile a mezzo distacco confina ad est e sud rispettivamente con via Benedetto Da Rovazzano e P.zza San Felice, a nord con part.247 ed a ovest con part.246

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

le unità immobiliari confinano a sud con il bene 1 a nord con strada statale a ovest con part. 669

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	280,00 mq	350,00 mq	1	350,00 mq	0,00 m	1S, T, 1°, 2°
Totale superficie convenzionale:				350,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				350,00 mq		

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa rampa	33,00 mq	32,00 mq	0.18	5,76 mq	0,00 m	
Autorimessa	30,00 mq	30,00 mq	0.2	6,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,76 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	698	4		F3						

7	698	1		C6		169 mq	300,86 €	S1	
---	-----	---	--	----	--	--------	----------	----	--

Corrispondenza catastale

manca la planimetria del subalterno 4, modeste difformità sullo schema distributivo sul sub 1

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	247	5		F4					S1 - T	
	7	698	3		F4					S1	

Corrispondenza catastale

sarà necessario redigere le piantine catastali (Docfa)

PRECISAZIONI
BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

l'accesso carrabile al piano seminterrato avviene mediante rampa insistente su part. 247 sub 5 in comproprietà

STATO CONSERVATIVO
BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

buono

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

le unità immobiliari sono in stato di conservazione ordinario

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

la rampa di accesso costituisce parte comune alle unità costituenti il bene 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

strutture portanti in cemento armato tamponature laterocemento

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

strutture portanti in cemento armato tamponature laterocemento

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

l'immobile risulta occupato dal debitore e relativa famiglia

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

le unità immobiliari sono occupate dal debitore e dalla famiglia

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

STRUMENTO: PRE - PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

ZONA: B1.4a - Art. 52 N.T.A.

DESCRIZIONE: Insediamenti a disegno unitario

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

STRUMENTO: PRE - PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

ZONA: B1.4a - Art. 52 N.T.A.

DESCRIZIONE: Insediamenti a disegno unitario

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO**

Il fabbricato è stato costruito con Concessione edilizia n. 0788/'87 e successiva D.I.A. Prot. 1027/2010. Presso l'ufficio tecnico comunale risulta consegnata in data 21/05/2012 prot. 7483 istanza di permesso di costruire in sanatoria con parere favorevole e prescrizioni da dover ritirare.

In sede di sopralluogo si è potuto riscontrare complessivamente uno stato di consistenza conforme a quanto riportato negli atti autorizzativi, modeste variazioni su distribuzione interna e divisori di separazione regolarizzabili sono state rilevate al piano interrato.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

l'unità contraddistinta al foglio 7 part. 698 sub 3 è stato costruito con Concessione edilizia n. 0788/'87 e successiva D.I.A. Prot. 1027/2010. Mentre la part. 247 sub 5 riferisce a licenza 1396/'74 e successivo condono 00174/2004

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO

Si tratta di villino unifamiliare posto su tre livelli fuori terra ed uno interrato con accesso carrabile al piano interrato attraverso rampa (bene n. 2) in comproprietà. L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione con finiture di recente realizzazione. Esso si costituisce di una zona interrata, dove trovano collocazione fondaci ripostigli e rimessa auto, con porzione dello stesso in comproprietà (bene 2), a tale zona interrata si accede da rampa carrabile anch'essa in comproprietà (bene 2); un piano terra composto da zona giorno con annessi servizi e spazi esterni e lastricati, una scala interna conduce a piano primo dove trova collocazione la zona notte con relativi servizi, sempre tramite scala si giunge al piano secondo su trova collocazione ambienti di servizio ed un ampio terrazzo. coperture a falde e l'indicato terrazzo costituiscono la copertura del fabbricato. La struttura portante è costituita da teai in cemento armato e tamponature in laterizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 698, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 698, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 297.500,00

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano

Si Tratta di due unità immobiliari costituenti rispettivamente una rampa di accesso ad interrato e porzione di interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 247, Sub. 5, Categoria F4 - Fg. 7, Part. 698, Sub. 3, Categoria F4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 2.940,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO	350,00 mq	850,00 €/mq	€ 297.500,00	100,00%	€ 297.500,00
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano	11,76 mq	500,00 €/mq	€ 5.880,00	50,00%	€ 2.940,00
Valore di stima:					€ 300.440,00

Valore di stima: € 282.940,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	4500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5440,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8000,00	€

Valore finale di stima: € 260.000,00

ai fini della valutazione si è fatto riferimento a valori di mercato delle agenzie immobiliari e quotazioni OMI semestre 2022

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 02/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rasetti Demetrio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure documentazione catastale e ipocatastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione edilizia e verbale sopralluogo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO
 Si tratta di villino unifamiliare posto su tre livelli fuori terra ed uno interrato con accesso carrabile al piano interrato attraverso rampa (bene n. 2) in comproprietà. L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione con finiture di recente realizzazione. Esso si costituisce di una zona interrata, dove trovano collocazione fondaci ripostigli e rimessa auto, con porzione dello stesso in comproprietà (bene 2), a tale zona interrata si accede da rampa carrabile anch'essa in comproprietà Bene 2); un piano terra composto da zona giorno con annessi servizi e spazi esterni e lastricati, una scala interna conduce a piano primo dove trova collocazione la zona notte con relativi servizi, sempre tramite scala si giunge al piano secondo su trova collocazione ambienti di servizio ed un ampio terrazzo. coperture a falde e l'indicato terrazzo costituiscono la copertura del fabbricato. La struttura portante è costituita da teai in cemento armato e tamponature in laterizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 698, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 698, Sub. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: STRUMENTO: PRE - PIANO REGOLATORE ESECUTIVO ZONA: B1.4a - Art. 52
 N.T.A. DESCRIZIONE: Insediamenti a disegno unitario
- Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano
 Si Tratta di due unità immobiliari costituenti rispettivamente una rampa di accesso ad interrato e porzione di interrato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 247, Sub. 5, Categoria F4 - Fg. 7, Part. 698, Sub. 3, Categoria F4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Destinazione urbanistica: STRUMENTO: PRE - PIANO REGOLATORE ESECUTIVO ZONA: B1.4a - Art. 52
 N.T.A. DESCRIZIONE: Insediamenti a disegno unitario

Prezzo base d'asta: € 260.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 239/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 260.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA BENEDETTO DA ROVAZZANO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 698, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 7, Part. 698, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	350,00 mq
Stato conservativo:	buono		
Descrizione:	Si tratta di villino unifamiliare posto su tre livelli fuori terra ed uno interrato con accesso carrabile al piano interrato attraverso rampa (bene n. 2) in comproprietà. L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione con finiture di recente realizzazione. Esso si costituisce di una zona interrata, dove trovano collocazione fondaci ripostigli e rimessa auto, con porzione dello stesso in comproprietà (bene 2), a tale zona interrata si accede da rampa carrabile anch'essa in comproprietà Bene 2); un piano terra composto da zona giorno con annessi servizi e spazi esterni e lastricati, una scala interna conduce a piano primo dove trova collocazione la zona notte con relativi servizi, sempre tramite scala si giunge al piano secondo su trova collocazione ambienti di servizio ed un ampio terrazzo. coperture a falde e l'indicato terrazzo costituiscono la copertura del fabbricato. La struttura portante è costituita da teai in cemento armato e tamponature in laterizio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal debitore e relativa famiglia		

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Benedetto Da Rovazzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 247, Sub. 5, Categoria F4 - Fg. 7, Part. 698, Sub. 3, Categoria F4	Superficie	11,76 mq
Stato conservativo:	le unità immobiliari sono in stato di conservazione ordinario		
Descrizione:	Si Tratta di due unità immobiliari costituenti rispettivamente una rampa di accesso ad interrato e porzione di interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		