

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Talvacchia Sirio, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.157,50	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

All'udienza del 12/07/2024, 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 17/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Campli (TE) - VIA SAN GIOVANNI DA CAPESTRANO

DESCRIZIONE

PORZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA TRE LOCALI ADIBITI UNO A FONDACO UNO A CENTRALE TERMICA E UNO A RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA , UN APPARTAMENTO DI QUATTRO VANI ED ACCESSORI AL PIANO PRIMO , UN LOCALE AD USO RIMESSA STACCATO DAL FABBRICATO PRINCIPALE E AD ESSO PERTINENZIALE .

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Campli (TE) - VIA SAN GIOVANNI DA CAPESTRANO

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 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

GLI IMMOBILI CONFINANO , PER QUANTO RIGUARDA L'ABITAZIONE A TRE LATI SU CORTE COMUNE RIPORTATA IN NCEU AL FOGLIO 32 PARTICELLA 1 SUB 6 , PER QUANTO RIGUARDA LA RIMESSA A EST CON CORTE COMUNE RIPORTATA IN NCEU AL FOGLIO 32 PARTICELLA 1 SUB 6, A NORD CON L'UNITA' IMMOBILIARE RIPORTATA IN NCEU AL FOGLIO 32 PARTICELLA 1 SUB 7 E A SUD CON L'UNITA' IMMOBILIARE RIPORTATA IN NCEU AL FOGLIO 32 PARTICELLA 1 SUB 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	101,00 mqcirca	122,00 mqcirca	1	122,00 mqcirca	2,80 mcirca	1
FONDACO	22,00 mqcirca	29,00 mqcirca	0,20	5,80 mqcirca	2,30 mcirca	T
CENTRALE TERMICA	4,00 mqcirca	5,00 mqcirca	0,20	1,00 mqcirca	2,00 mcirca	T
RIPOSTIGLIO	5,00 mqcirca	6,00 mqcirca	0,20	1,20 mqcirca	2,00 mcirca	T
BALCONE	18,00 mqcirca	18,00 mqcirca	0,25	4,50 mqcirca	0,00 m	1
RIMESSA	45,00 mqcirca	45,00 mqcirca	0,20	9,00 mqcirca	5,20 mcirca	T
Totale superficie convenzionale:				143,50 mqcirca		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,50 mqcirca		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1	8		A3	3	6,5	138 mq	285,34 €	T-1	

Corrispondenza catastale

LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO. L'ELABORATO PLANIMETRICO E LA MAPPA CATASTALE INDICANO UN ACCESSO SULLA STRADA PRINCIPALE COMUNALE VIA SAN GIOVANNI DA CAPESTRANO CHE OGGI E' INIBITO DALLA REALIZZAZIONE DI UN RECINTO. ATTUALMENTE L'ACCESSO DALLA STRADA SI EFFETTUA DA UN'ALTRA PROPRIETA'. L'EVENTUALE ACQUIRENTE DOVREBBE RIPRISTINARE L'ACCESSO DI PROPRIETA' EFFETTUANDO DEI LAVORI SULLA RECINZIONE.

PRECISAZIONI

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO IN INTESA ANCHE CON LE ALTRE DITTE PROPRIETARIE HA BISOGNO DI UNA RISTRUTTURAZIONE PESANTE SE NON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, DOVUTA ALLE CRITICITA' STRUTTURALI ESISTENTI . L'EVENTUALE ACQUIRENTE DEVE ESSERE A CONOSCENZA DI QUESTA PRECISAZIONE AI FINI DELL'ACQUISTO DELLA UNITA' IMMOBILIARE.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE ALLO STATO ATTUALE E' IN PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE , CON ALCUNE PROBLEMATICHE STRUTTURALI PROBABILMENTE A CAUSA DEL TERREMOTO DEL 2016-2017 SEGNALATO AL COMUNE DI CAMPLI CON UNA SCHEDA FAST DEL 25.11.2016 DOVE COMUNQUE ERA STATO DICHIARATO AGIBILE. MENTRE LA RIMESSA COERENTEMENTE ALLA SUA DESTINAZIONE AD OGGI SEMBRA IN DISCRETO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE. GLI IMMOBILI SONO SICURAMENTE DA RISTRUTTURARE IN MANIERA PESANTE SE NON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, ANCHE IN INTESA CON ALTRE DITTE PROPRIETARIE DI ALTRE UNITA'.

PARTI COMUNI

NELLA PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DI ESECUZIONE C'E' UNA PARTE COMUNE A TUTTI I SUB DELLA PARTICELLA 1 CHE E' LA CORTE ESTERNA INDIVIDUATA CON IL SUB 6 COMUNE AI SUB 7,8,9

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI REALIZZATE CON TRAVI CONTINUE IN CLS AVENTI LARGHEZZA ML. 0.65 CIRCA E PROFONDITA' ML. 1.20 CIRCA , STRUTTURE PORTANTI VERTICALI CON SETTI MURARI IN MURATURA DOPPIO-UNI LEGATI A MALTA CEMENTIZIA AVENTI RISPETTIVAMENTE SPESSORI DI CM. 45 CIRCA AL PIANO TERRA E CM. 30 CIRCA AL PIANO PRIMO

LE STRUTTURE ORIZZONTALI CON SOLAI DEL TIPO CLS PRECOMPRESSO CON CORDOLI PERIMETRALI DIMENSIONI CM. 0.30X0.30 CIRCA ED ARMATI CON FERRI E RELATIVE STAFFE, DISPOSTE AD UN PASSO DI CM. 20 CIRCA. MASSETTI E PAVIMENTAZIONE IN CERAMICA, INFISSI ESTERNI IN LEGNO CON DOPPIO VETRO, PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO. GAS FORNITO DA BOMBOLONE ESTERNO , STUFA A PELLETTI PER RISCALDAMENTO, E PICCOLA CALDAIA PER L'ACQUA CALDA.

STATO DI OCCUPAZIONE

GLI IMMOBILI SONO OCCUPATI DALL'ESECUTATA ANCHE SE LA STESSA E' RESIDENTE IN UN ALTRO COMUNE PER MOTIVI PERSONALI. INFATTI L'ESECUTATA ATTUALMENTE RISIEDA NEL COMUNE DI ALBA ADRIATICA COME DA CERTIFICATO DI RESIDENZA RILASCIATO DAL COMUNE IN DATA 01.08.2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1974 al 08/05/1998	XXXXXXXXXX PER 1/3,XXXXXXXXXX PER 1/3,XXXXXXXXXX PER 1/3,XXXXXXXXXX USUFRUTTUARIA PER 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX	DENUNCIA DI SUCCESSIONE A ACCIAIO TOMMASO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/11/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	02/12/1975	7556	5897
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/1998 al 23/10/2002	XXXXXXXXX PER 1/3 P.PROPRIETA',XXXXXXXXXXXXXXXXXPER 1/3 P.PROPRIETA',XXXXXXXXXXXXXXXXXPER 1/3 P.PROPRIETA' Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX	RIUNIONE USUFRUTTO A TASSONI DOMENICA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/05/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2002 al 11/02/2008	XXXXXXXXXXXXXXXXX PER 1/1 P. PROPRIETA' Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPODIVENTO	23/10/2002	39779	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	13/11/2002	16928	11837
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2008 al 26/09/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXX PER 1/1 P. PROPRIETA' Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BRACONE	11/02/2008	119422	34100
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	13/02/2008	2719	1784

		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		TERAMO	13/02/2008	542

E' TRASCRIPTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 27/12/2022 AL N° 15171 DI FORMALITA' PARTICOLARE IN VIRTU' DI ATTO CAPODIVENTO GIACOMO DEL 23.10.2002 REPERTORIO N° 39779.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 26/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO PUBBLICO

Iscritto a TERAMO il 13/02/2008

Reg. gen. 2720 - Reg. part. 404

Importo: € 200.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: NOTAIO BRACONE

Data: 11/02/2008

N° repertorio: 119423

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 15/07/2022

Reg. gen. 11578 - Reg. part. 8536

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 25/01/2024

Reg. gen. 1469 - Reg. part. 1087

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'IMMOBILE AD USO ABITAZIONE E' STATO REALIZZATO CON I SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI:

-IN PARTE ANTECEDENTEMENTE AL 01.09.1967

-IN PARTE CON LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 04.12.1975 PRATICA N° 88/1975.

-DIA DEL 13.03.2006 PROT. 2677

-ABITABILITA' DEL 18.03.1997

-SCHEDA FAST DEL 25.11.2016.

L'IMMOBILE AD USO RIMESSA E' STATA REALIZZATA CON I SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI:

-CONCESSIONE EDILIZIA N° 122/78 DEL 28.08.1978 PROTOCOLLO N° 4948/78

-AGIBILITA' DEL 18.03.1997.

IL FABBRICATO PRINCIPALE PRESENTA DELLE DIFFORMITA' RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI RIGUARDANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA PICCOLA CENTRALE TERMICA E DEI LOCALI SOTTOSCALA , MENTRE AL PIANO PRIMO ALCUNI SPOSTAMENTI DI DIVISORI E FINESTRE. MENTRE LA RIMESSA PRESENTA DIFFORMITA' MOLTO EVIDENTI DALLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA AL COMUNE RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI DA SANARE SE E' POSSIBILE, SECONDO IL SOTTOSCRITTO ANCHE CON IL CONSENSO DELLE PROPRIETA' CONFINANTI.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Campli (TE) - VIA SAN GIOVANNI DA CAPESTRANO PORZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA TRE LOCALI ADIBITI UNO A FONDACO UNO A CENTRALE TERMICA E UNO A RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA , UN APPARTAMENTO DI QUATTRO VANI ED ACCESSORI AL PIANO PRIMO , UN LOCALE AD USO RIMESSA STACCATO DAL FABBRICATO PRINCIPALE E AD ESSO PERTINENZIALE .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 50.225,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Campli (TE) - VIA SAN GIOVANNI DA CAPESTRANO	143,50 mqcirca	350,00 €/mq	€ 50.225,00	100,00%	€ 50.225,00
Valore di stima:					€ 50.225,00

Valore di stima: € 50.225,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

Valore finale di stima: € 35.157,50

SI ADOTTA L'APPLICAZIONE AL VALORE DI STIMA DELL'ABBATTIMENTO PER MANCANZA DI GARANZIE PER VIZI OCCULTI DEL 30%. SONO COMPRESI NELLA VENDITA I DIRITTI PROPORZIONALI SUL BENE COMUNE NON CENSIBILE , CORTE ESTERNA, RIPORTATO IN NCEU DEL COMUNE DI CAMPLI AL FOGLIO 32 PARTICELLA 1 SUB 6.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO IN INTESA ANCHE CON LE ALTRE DITTE PROPRIETARIE HA BISOGNO DI UNA RISTRUTTURAZIONE PESANTE, SE NON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DOVUTA ALLE CRITICITA' STRUTTURALI ESISTENTI . L'EVENTUALE ACQUIRENTE DEVE ESSERE A CONOSCENZA DI QUESTA PRECISAZIONE AI FINI DELL'ACQUISTO DELLA UNITA' IMMOBILIARE.

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 01/10/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Campli (TE) - VIA SAN GIOVANNI DA CAPESTRANO
PORZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA TRE LOCALI ADIBITI UNO A
FONDACO UNO A CENTRALE TERMICA E UNO A RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA , UN APPARTAMENTO
DI QUATTRO VANI ED ACCESSORI AL PIANO PRIMO , UN LOCALE AD USO RIMESSA STACCATO DAL
FABBRICATO PRINCIPALE E AD ESSO PERTINENZIALE .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 35.157,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.157,50**

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Campi (TE) - VIA SAN GIOVANNI DA CAPESTRANO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	143,50 mqcirca
Stato conservativo:	L'IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE ALLO STATO ATTUALE E' IN PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE , CON ALCUNE PROBLEMATICHE STRUTTURALI PROBABILMENTE A CAUSA DEL TERREMOTO DEL 2016-2017 SEGNALATO AL COMUNE DI CAMPLI CON UNA SCHEDA FAST DEL 25.11.2016 DOVE COMUNQUE ERA STATO DICHIARATO AGIBILE. MENTRE LA RIMESSA COERENTEMENTE ALLA SUA DESTINAZIONE AD OGGI SEMBRA IN DISCRETO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE. GLI IMMOBILI SONO SICURAMENTE DA RISTRUTTURARE IN MANIERA PESANTE, ANCHE IN INTESA CON ALTRE DITTE PROPRIETARIE DI ALTRE UNITA'.		
Descrizione:	PORZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA TRE LOCALI ADIBITI UNO A FONDACO UNO A CENTRALE TERMICA E UNO A RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA , UN APPARTAMENTO DI QUATTRO VANI ED ACCESSORI AL PIANO PRIMO , UN LOCALE AD USO RIMESSA STACCATO DAL FABBRICATO PRINCIPALE E AD ESSO PERTINENZIALE .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO PUBBLICO

Iscritto a TERAMO il 13/02/2008

Reg. gen. 2720 - Reg. part. 404

Importo: € 200.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: NOTAIO BRACONE

Data: 11/02/2008

N° repertorio: 119423

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 15/07/2022

Reg. gen. 11578 - Reg. part. 8536

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 25/01/2024

Reg. gen. 1469 - Reg. part. 1087

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura