
TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pettinaro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 294/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Titolarietà	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 294/2018 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.000,00	13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 13/10/2021, il sottoscritto Geom. Pettinaro Antonio, con studio in Strada Provinciale - Località Sant'Onofrio - 64012 - Campli (TE), email pettinaroantonio@virgilio.it, PEC antonio.pettinaro@geopec.it, Tel. 0861 553 142, Fax 0861 553 142, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Basciano (TE) - Contrada Villa S.Agostino, n. 5 e 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Basciano (TE) - Contrada Villa S.Agostino, n. 5 e 7

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra con porzioni di terreno adiacenti.

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)

CONFINI

L'area su cui sorge l'immobile in procedura (Comune di Basciano - TE - C.T. Fig. 6 P.lla 255 graffata P.lla 583) confina a giro con: pubblica via, p.lla 695, p.lla 694, p.lla 255 graffata P.lla 584, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P.T.,	75,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	0,00 m	P.Terra
Fondaco	24,00 mq	26,00 mq	0,50	13,00 mq	0,00 m	P.Terra
Portico	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	P.Terra
Abitazione P.1°	65,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	0,00 m	P.1°
Terrazze	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	P.1°
Area esterna	55,00 mq	55,00 mq	0,01	0,55 mq	0,00 m	
Terreni	260,00 mq	260,00 mq	0,07	18,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	255	1		A4	1	3,5 vani		75,92 €	S1-T-1	Fg. 6 P.lla 583
	6	255	3		F5					1	

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	
6	694				Seminativo arborato	2	00 01 10 mq	0,45 €	0,43 €		
6	695				Seminativo arborato	3	00 01 50 mq	0,43 €	0,5 €		
6	583				Ente Urbano		00 01 30 mq				

Corrispondenza catastale

Si precisa che per il fabbricato in oggetto non sono state reperite schede catastali ad esclusione dell'unità distinta al C.F. Fg. 6 P.lla 255 Sub. 3.

Pertanto, prima dell'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, sarà necessario compiere le opportune attività per la regolarizzazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in parte parzialmente crollato, in pessimo stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come riportato all'art. 3 dell'atto a rogito Notaio Teresa De Rosa Rep. 32198 del 04/10/2006 trascritto a Teramo il 05/10/2006 al n. 11014 di formalità, "la Sig.ra **** Omissis **** costituisce per sé ed aventi causa una servitù di passaggio pedonale e carraio a carico delle particelle 583 e 695 del foglio 6 di sua proprietà e a vantaggio della particella 257 del foglio 6 di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da un fabbricato di civile abitazione da cielo a terra con annesso porzioni di terreno adiacenti.

L'edificio è composto da piano terra e piano primo, messi in collegamento da una scala interna. Tutto l'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione, con crolli interessanti la copertura di locali accessori al piano terra e copertura ballatoio al piano primo.

Sono visibili lesioni sulle murature perimetrali, ampie zone con presenza di umidità, distacchi significativi di

tinteggiature ed intonaci. Gli infissi esterni sono in legno con serrandine in pvc, portoncino di ingresso in alluminio, tutto in pessimo stato di manutenzione. Gli impianti risultano presenti al sopralluogo, non verificato se funzionanti e/o a norma.

Le porzioni di terreno adiacenti si presentano incolti e ricoperti di vegetazione spontanea.

Tutta la proprietà si presenta in stato di fatiscenza e di abbandono.



STATO DI OCCUPAZIONE

Libero, nella disponibilità della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2006 al 04/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita dell'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teersa De Rosa	04/10/2006	32198	9973
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	05/10/2006	19095	11012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	04/10/2006	32198	9973
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	05/10/2006	19096	11013
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

1) Precedente proprietario degli immobili distinti al Comune di Basciano (TE) C.F. Fig. 6 P.IIa 255 Sub.1 graffata Fig. 6 P.IIa 583 e Fig. 6 P.IIa 255 Sub. 3, era il Sig. **** Omissis **** al quale erano pervenuti per titoli antecedenti il ventennio.

2) Precedenti proprietari degli immobili distinti al Comune di Basciano (TE) C.T. Fig. 6 P.IIe 694 e 695, erano il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione dei beni, ai quali erano pervenuti per titoli antecedenti il ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 05/10/2006
Reg. gen. 19098 - Reg. part. 5284
Importo: € 185.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 92.650,00
Spese: € 92.650,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Notaio Teresa De Rosa
Data: 04/10/2006
N° repertorio: 32199
Note: Grava su tutti gli immobili in procedura.
- **Ipoteca legale** derivante da iscritta a norma art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Teramo il 15/09/2009
Reg. gen. 15463 - Reg. part. 3626
Importo: € 37.873,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 18.936,70
Rogante: Equitalia Pragma S.p.A.
Data: 14/09/2009
N° repertorio: 655/2009
Note: Grava sugli immobili in procedura C.F. Fg. 6 P.lla 255 Sub. 1 graffata p.lla 583 e Fg. 6 P.lla 255 Sub. 3.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Teramo il 06/05/2016
Reg. gen. 6189 - Reg. part. 915
Importo: € 88.443,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 44.221,67

Trascrizioni

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Teramo il 05/10/2006
Reg. gen. 19097 - Reg. part. 11014
Note: Grava sui terreni Comune di Basciano (TE), C.T. Fg. 6 P.lle 583 e 695 a favore della P.lla 257. Si precisa che la Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (Trascrizione del 05/10/2006 al n. 11014 di formalità) non sarà oggetto di annotazione per cancellazione.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 24/01/2019
Reg. gen. 1450 - Reg. part. 1092
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su tutti gli immobili in procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione web del Comune di Basciano (TE) le aree in procedura risultano inserite nel vigente P.R.G. nel seguente modo:

- Fg. 6 P.lla 255: Zona 6.3 - Insedimenti di recente formazione, normata dall'art. 6.3 delle N.T.A.
- Fg. 6 P.lla 694: Zona 6.3 - Insedimenti di recente formazione, normata dall'art. 6.3 delle N.T.A.
- Fg. 6 P.lla 695: Zona 6.3 - parte (3,8%) in Zona di rispetto stradale e autostradale, normata dall'art. 12.9 delle N.T.A.e parte (96,2%) in Insedimenti di recente formazione, normata dall'art. 6.3 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Teresa De Rosa Rep. 32198 del 04/10/2006 trascritto a Teramo il 05/10/2005 ai nn. 11012-11013-11014 di formalità, i venditori hanno dichiarato che la edificazione dell'immobile in oggetto è stata iniziata ed ultimata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Dall'accesso agli atti al Comune di Basciano (TE), l'Ufficio competente ha rilasciato copia di Permesso di Costruire n. 14 del 23/08/2008 per "Ristrutturazione con ampliamento di un fabbricato di civile abitazione". Tali lavori autorizzati non risultano realizzati.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato rilevato riportato nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente che è parte della presente relazione di stima, risulta corrispondente allo stato attuale riportato nelle tavole allegate al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Basciano (TE).

Comunque l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esegutati, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di un UNICO LOTTO di vendita.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità oggetto di pignoramento sulla base della documentazione comunale di progetto, con riporto grafico allegato. La superficie commerciale determinata è comprensiva delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di metà delle tramezzature in comune. Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei locali accessori (fondaci, cantine) e dei balconi e portico.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza superficiale, della vetustà, delle situazioni urbanistico/edilizio/catastale, delle finiture, dello stato manutentivo, dell'esposizione, dell'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari, delle caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, del persistente periodo di crisi economica, delle attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

La determinazione di stima del valore dei beni e la vendita degli stessi vengono resi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, usi, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive che si possiedono e si hanno diritto di possedere, nulla escluso ed eccettuato, ed in particolare con tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed oneri, quali risultano dalle disposizioni normative in materia e come riportate nell'atto di provenienza a rogito Notaio Teresa De Rosa Rep. 32198 del 04/10/2006 trascritto a Teramo il 05/10/2006 del n. 11013 di formalità.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Basciano (TE) - Contrada Villa S.Agostino, n. 5 e 7
Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra con porzioni di terreno adiacenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 255, Sub. 1, Categoria A4, Graffato Fig. 6 P.lla 583 - Fig. 6, Part. 255, Sub. 3, Categoria F5 al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 694, Qualità Seminativo arborato - Fig. 6, Part. 695, Qualità Seminativo arborato - Fig. 6, Part. 583, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 98.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Basciano (TE) - Contrada Villa S.Agostino, n. 5 e 7	210,00 mq	470,00 €/mq	€ 98.700,00	100,00%	€ 98.700,00
				Valore di stima:	€ 98.700,00

Valore di stima: € 98.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri cancellazioni	3,00	%
Garanzia per vizi	5,00	%
Stato conservativo	22,00	%

Valore finale di stima: € 69.000,00

Come disposto dal G.E., al valore di stima del bene in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Al valore di stima del bene in procedura viene proposto un ulteriore limitato abbattimento del solo 20% sul valore stimato, in virtù del pessimo stato di conservazione dell'immobile, della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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.

Campli, li 04/02/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pettinaro Antonio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Basciano (TE) - Contrada Villa S.Agostino, n. 5 e 7
Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra con porzioni di terreno adiacenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 255, Sub. 1, Categoria A4, Graffato Fg. 6 P.lla 583 - Fg. 6, Part. 255, Sub. 3, Categoria F5 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 694, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 695, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 583, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione web del Comune di Basciano (TE) le aree in procedura risultano inserite nel vigente P.R.G. nel seguente modo: - Fg. 6 P.lla 255: Zona 6.3 - Insediamenti di recente formazione, normata dall'art. 6.3 delle N.T.A. - Fg. 6 P.lla 694: Zona 6.3 - Insediamenti di recente formazione, normata dall'art. 6.3 delle N.T.A. - Fg. 6 P.lla 695: Zona 6.3 - parte (3,8%) in Zona di rispetto stradale e autostradale, normata dall'art. 12.9 delle N.T.A.e parte (96,2%) in Insediamenti di recente formazione, normata dall'art. 6.3 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 69.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 294/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.000,00



Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Basciano (TE) - Contrada Villa S.Agostino, n. 5 e 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 255, Sub. 1, Categoria A4, Graffato Fg. 6 P.III 583 - Fg. 6, Part. 255, Sub. 3, Categoria F5 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 694, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 695, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 583, Qualità Ente Urbano	Superficie	210,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in parte parzialmente crollato, in pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra con porzioni di terreno adiacenti.		
Vendita soggetta a IVA:	Come le Legge		

