

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cardinale Lanfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2019 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2019 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14



INCARICO

All'udienza del 22/01/2020, il sottoscritto Arch. Cardinale Lanfranco, con studio in Via Napoli, 3 - 64019 - Tortoreto (TE), email lanfrancocardinale@tiscali.it, PEC lanfranco.cardinale@archiworldpec.it, Tel. 0861 789192, Fax 0861 789192, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/09/2020 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 Mosciano Sant'Angelo (TE) - via Pescara 14

DESCRIZIONE

Trattasi di una villetta disposta su tre livelli, inserita in un contesto edificato nel Comune di Mosciano Sant'Angelo. Tale proprietà è censita al Foglio 6 P.lla 369. La villetta ha una superficie totale di 225 mq.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mosciano Sant'Angelo (TE) - via Pescara 14

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Firmato Da: CARDINALE LANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 160bf117be0b4456bc3000858c25963d
Firmato Da: PINTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4f70a7910cd4543e0acbf6b71670946d
Firmato Da: REALE GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 64255a1365329d7ba2b08cedd9c657c6

- [REDACTED] (Abitazione 1/3)
- [REDACTED] (Abitazione 1/3)
- [REDACTED] (Abitazione 1/3)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Abitazione 1/3)
- [REDACTED] (Abitazione 1/3)
- [REDACTED] (Abitazione 1/3)

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Ovest con la particella 171, a Est con la particella 368 e a Sud con Via Pescara D'Annunzio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	97,00 mq	0,50	48,50 mq	2,40 m	Seminterrato
Abitazione	61,00 mq	73,50 mq	1,00	73,50 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	44,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,70 m	primo
Terrazza	25,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	Terra
Giardino	103,50 mq	103,50 mq	0,18	18,63 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	5,20 mq	5,80 mq	0,25	1,45 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				205,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,58 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1996 al 26/06/2009	██████████ ██████████ proprietaria PER 1/2 ██████████ ██████████ ██████████ proprietario PER 1/2 ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 369 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 627,50 Piano S1-T-1
Dal 26/06/2009 al 02/09/2011	██████████ ██████████ proprietaria PER 1/2 ██████████ ██████████ ██████████ proprietario PER 1/2 ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 369 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 627,50 Piano S1-T-1
Dal 02/09/2011 al 31/01/2013	██████████ ██████████ proprietaria PER 1/2 ██████████ ██████████ ██████████ proprietario PER 1/2 ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 369 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 627,50 Piano S1-T-1
Dal 31/01/2013 al 09/11/2015	██████████ ██████████ proprietaria PER 1/2 ██████████ ██████████ ██████████ proprietario PER 1/2 ██████████ ██████████ ██████████ Abitazione PER 1/3 ██████████ ██████████ ██████████ Abitazione PER 1/3 ██████████ ██████████ ██████████ Abitazione PER 1/3 ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 369 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 186 mq Rendita € 627,50
Dal 09/11/2015 al 21/10/2020	██████████ ██████████ proprietaria PER 1/2 ██████████ ██████████ ██████████ proprietario PER 1/2 ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 369 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 186 mq Rendita € 627,50 Piano S1-T-1



	Abitazione PER 1/3 Abitazione PER 1/3 Abitazione PER 1/3	
--	---	---

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	369			A2	2	9	186 mq	627,5 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad analisi cartacea e a sopralluogo effettuato si è riscontrata una difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'ufficio tributi del Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE) il rendiconto dettagliato complessivo di eventuali versamenti IMU/TASI/TARI non effettuati dall'esecutato da cui non risultano versamenti insoluti.

PATTI

L'immobile risulta occupato da tutti gli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

Firmato Da: CARDINALE LANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 160bf117be0b24456bc3000858c25963d
 Firmato Da: PINTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4f70a7910cd4543e0acbf6b71670946d
 Firmato Da: REALE GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 64255a1365329d7ba2b08cedd9c657c6



Lo stato di conservazione dell'edificio risulta complessivamente buono, ma risultano evidenti alcuni segni di infiltrazioni e alcuni fenomeni importanti di muffa.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta avere parti comuni posta sul retro dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è una villetta a schiera disposta su tre livelli, due fuori terra e un seminterrato. Inserita in un contesto suburbano, del comune di Mosciano Sant'Angelo in via Pescara 14. L'intero fabbricato in generale si presenta con discreta finitura esterna, e intonaco civile tinteggiato. L'appartamento si presenta con un buon livello di finitura ed in buono stato di manutenzione. L'accesso alla villetta avviene tramite un giardino esclusivo, delimitato da una recinzione privata realizzata da parapetto in muratura e sovrastante ringhiera.

Il portone d'ingresso è una porta in legno, si accede così al Piano Terra composto da: piccolo cucinino completo di elettrodomestici, un piccolo W.C. rivestito con mattonelle 20x20 per un'altezza di circa 2.00mt, ampio Soggiorno e Sala Pranzo.

La pavimentazione in marmo grigio risulta continua nella zona giorno, un porta-finestra da accesso ad un terrazzo scoperto. Da una rampa rivestita con mattonelle in gres porcellanato di colore nero si accede al Piano Primo in cui si sviluppa la zona notte. Un piccolo disimpegno dà l'accesso ad un Bagno rivestito con mattonelle 40x30 per un'altezza di circa 2.00mt completo di wc, bidet, lavabo e vasca; e alle Tre Camere due delle quali singole. La pavimentazione delle camere risulta essere di parquet. Le pareti di tutti i locali sono rifinite con tinteggiature colorate. In tutte le camere sono presenti i termosifoni in alluminio, e nelle due stanze singole sono stati installati due condizionatori.

Gli infissi interni sono in legno di colore bianco. Gli infissi esterni sono in legno di colore marrone con doppi vetri e persiane in legno.

Al piano Seminterrato si accede tramite una scalinata interna dal Piano Terra, la scalinata è rivestita con mattonelle in gres di colore marrone. Si accede direttamente ad una taverna composta da una cucina completa, un piccolo locale tecnico in cui è installata una caldaia utilizzata per il riscaldamento. Le altre stanze presenti nel Seminterrato sono un ripostiglio sottoscala, una camera e un locale adibito a palestra ad uso privato.

Il piano seminterrato ha una seconda entrata che affaccia su una corte comune posta sul retro dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

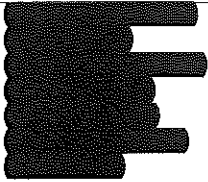
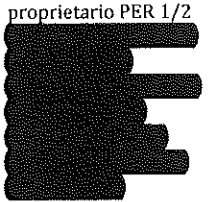
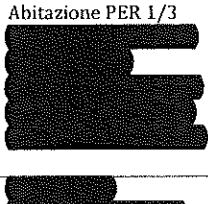
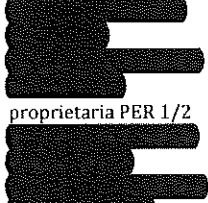
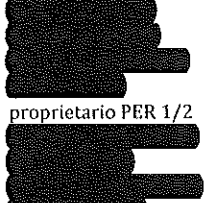
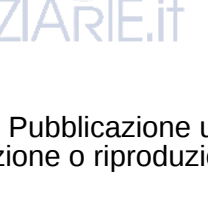
L'immobile risulta occupato dagli esecutari [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] e dai nipoti [REDACTED]



PROVENIENZE VENTENNALI

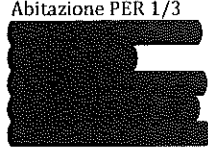
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1996 al 26/06/2009	[REDACTED] proprietaria PER 1/2 [REDACTED] proprietario PER 1/2 [REDACTED]	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2009 al 02/09/2011	[REDACTED] proprietaria PER 1/2 [REDACTED] proprietario PER 1/2 [REDACTED]	VARIAZIONE TOPONOMASTICA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/09/2011 al 31/01/2013	[REDACTED] proprietaria PER 1/2 [REDACTED] proprietario PER 1/2 [REDACTED]	VARIAZIONE TOPONOMASTICA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2013 al 09/11/2015	[REDACTED] proprietaria PER 1/2 [REDACTED]	ATTO PUBBLICO - DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
proprietario PER 1/2		GROTTAMMARE			
Abitazione PER 1/3					
Abitazione PER 1/3					
Abitazione PER 1/3					
Dal 09/11/2015 al 21/10/2020		VARIAZIONE CATASTALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
proprietaria PER 1/2					
proprietario PER 1/2					
Abitazione PER 1/3					
Abitazione PER 1/3					

Firmato Da: CARDINALE LANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 150bf117be0b4456bc3000868c25963d
 Firmato Da: PINTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4f70a7910cd4543e0acbf6b71670946d
 Firmato Da: REALE GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 64255a1365329d7ba2b08cedd9c657c6



	 Abitazione PER 1/3 				
--	--	--	--	---	--

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 21/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a 

Importo: € 250.000,00

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 125.000,00

Rogante: 



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a TERAMO il 

Formalità a carico dell'acquirente

Firmato Da: CARDINALE LANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 160bf117be0b4456bc3000858c25963d
 Firmato Da: PINTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4f70a7910cd4543e0acbf6b71670946d
 Firmato Da: REALE GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 64255a1365329d7ba2b08cedd9c657c6



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato a cui appartiene il bene oggetto della presente procedura, ricade urbanisticamente:
- secondo il piano regolatore vigente in parte in Zona Tessuto Recente in via di Consolidamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come risulta dalla documentazione estratta dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mosciano, il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del predetto Comune:

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 1309 del 26/01/1982
- CONDONO EDILIZIO n° 11513 del 18/12/1985
- RICHIESTA INTEGRAZIONI PER RILASCIO CONDONO n° 972 del 14/01/2013.

N.B. Si specifica che il condono non è stato ancora rilasciato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mosciano Sant'Angelo (TE) - via Pescara 14
Trattasi di una villetta disposta su tre livelli, inserita in un contesto edificato nel Comune di Mosciano Sant'Angelo. Tale proprietà è censita al Foglio 6 P.lla 369. La villetta ha una superficie totale di 225 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 369, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Abitazione (1/1)
Valore di stima del bene: € 110.000,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Mosciano Sant'Angelo (TE) - via Pescara 14	205,58 mq	750,00 €/mq	€ 154.185,00		
Valore di stima:					€ 110.000,00

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.

Tortoreto, li 04/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cardinale Lanfranco

Firmato Da: CARDINALE LANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 160bf117be0b4458b0c5000858c25963d
Firmato Da: PINTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4f70a7910cd4543e0acbf6b71670946d
Firmato Da: REALE GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 64255a1365329d7ba2b08cedd9c65706

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mosciano Sant'Angelo (TE) - via Pescara 14

Trattasi di una villetta disposta su tre livelli, inserita in un contesto edificato nel Comune di Mosciano Sant'Angelo. Tale proprietà è censita al Foglio 6 P.lla 369. La villetta ha una superficie totale di 225 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 369, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Abitazione (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato a cui appartiene il bene oggetto della presente procedura, ricade urbanisticamente: - secondo il piano regolatore vigente in parte in Zona Tessuto Recente in via di Consolidamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 176/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Mosciano Sant'Angelo (TE) - via Pescara 14		
Diritto reale:	Proprietà Abitazione	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 369, Categoria A2	Superficie	205,58 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'edificio risulta complessivamente buono, ma risultano evidenti alcuni segni di infiltrazioni e alcuni fenomeni importanti di muffa.		
Descrizione:	Trattasi di una villetta disposta su tre livelli, inserita in un contesto edificato nel Comune di Mosciano Sant'Angelo. Tale proprietà è censita al Foglio 6 P.IIa 369. La villetta ha una superficie totale di 225 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutari [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] e dai nipoti [REDACTED]		

Firmato Da: CARDINALE LANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 160b117be0b4456bc3000858c25963d
 Firmato Da: PINTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4f70a7910cd4543e0acbf6b71670946d
 Firmato Da: REALE GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 64255a1365329d7ba2b08cedd9c657c6

14 di 14