

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Consulente Esperto: *Geom. Vincenzo Omar PIROCCHI*

Procedura Esecutiva Immobiliare N° 134/2018

PROMOSSA DA: INTESA SANPAOLO S.P.A.

CONTRO: XXXXXXXXXX

RELAZIONE AL G.E.

Lo scrivente **Geom. Vincenzo Omar Pirocchi** con studio in Teramo, alla via Fonte Baiano n. 12, in qualità di C.T.U. nell'ambito della presente procedura

premessò che il Signor Giudice

- disponeva che il C.T.U. provvedesse a verificare il fondamento della riscontrata difformità dei detti dati identificativi (in Cermignano (TE) alla via Municipale numero civico 13 anziché 17) dell'immobile pignorato individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Cermignano (TE) al Fg. 12, Part. 872, sub. 8 Categoria A/3, Piano S1 e al Fg. 12, Part. 872, sub. 9, Categoria C2, Piano T1 per, in ipotesi, addivenire alla relativa rettifica e/o comunque all'aggiornamento in elaborato peritale.
- disponeva che il C.T.U. provvedesse altresì a determinare i prevedibili tempi e se del caso i prevedibili costi e le spese da porsi a carico dell'eventuale aggiudicatario del necessario aggiornamento delle schede catastali e della mappa dei terreni, relativamente alla, dal CTU, riscontrata difformità tra l'ingombro della particella 872 riportata in mappa e la forma, appunto diversa, riportata nella relativa planimetria catastale;

- **quanto sopra premessò**

OMISSIS

Tanto rendicontato, il deducente precisa quindi che :

a) per quanto attiene i dati identificativi dell'immobile pignorato individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Cermignano (TE) al Fg. 12, Part. 872, sub. 8 Categoria A/3, Piano S1 e al Fg. 12, Part. 872, sub. 9, Categoria C2, Piano T1, da accertamenti effettuati presso gli uffici competenti del Comune di Cermignano, vengono rettificati come segue:

-Foglio 12 Particella 872 sub. 8, Categoria A/3, Piano S1, **numero civico 13**;

-Foglio 12 Particella 872 sub. 9, Categoria C2, Piano T-1, **numero civico 13**;

b) quanto all'ingombro della particella 872, sulla mappa del Catasto Terreni presentante forma diversa da quella della planimetria catastale dell'immobile pignorato, da ulteriori verifiche in loco e riscontri presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle risultanze delle visure storiche presenti negli archivi del Catasto Terreni del Comune di Cermignano, è risultato che il vano scala di accesso all'immobile pignorato (Foglio 12, Part. 872, sub. 8 Categoria A/3, Piano S1), non è riportato sulla mappa catastale né censito catastalmente. Da informazioni assunte presso gli organi competenti dell'Ufficio del Territorio di Teramo, il solo vano scala non va introdotto in mappa né censito catastalmente, in quanto non produce reddito ai fini catastali.

Sta di fatto, comunque, che lo stesso vano scala insiste sulla particella censita in Catasto Terreni del Comune di Cermignano al foglio 12, particella 1964 (Ente Urbano) derivante quest'ultima dalla particella 412 iscritta alla partita 982 in testa alla Provincia di Teramo.

Pertanto, posto che il vano scala risulta ubicato sulla particella 1964 (Ente Urbano) di proprietà della Provincia di Teramo e che dal titolo d'acquisto non risulta una servitù in "favore" dell'immobile pignorato meglio identificato al Fg. Foglio 12, Part. 872, sub. 8 Categoria A/3, Piano S1, **lo stesso immobile è da considerarsi privo di accesso alla via pubblica e dunque intercluso**. Del che, seppure lo stato dei luoghi è tale da fare presupporre l'esistenza (di fatto) di una servitù apparente, giacché insistono opere visibili e permanenti (vano scala) destinate all'esercizio del diritto di passaggio del proprietario dell'immobile pignorato meglio identificato al Fg. Foglio 12, Part. 872, sub. 8 Categoria A/3, Piano S1, tale servitù allo stato non è giuridicamente esistente e trascritta.

Quindi, per quanto detto sopra, a rettifica di quanto riportato nella relazione in atti si specifica che:

-l'ingombro della particella 872 sulla mappa del Catasto Terreni, non presenta forma diversa da quella della planimetria catastale dell'immobile pignorato;

-prima dell'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, non sarà necessario provvedere all'aggiornamento delle schede catastali, oltre a quello della mappa ai terreni.

Di tanto si dà atto quale integrazione all'elaborato peritale in atti e si tiene conto agli effetti della valutazione dell'immobile pignorato intercluso, il cui valore di stima deve essere quindi rideterminato in € 88.110,00, considerando un abbattimento pari al 10% (su € 97.900,00 Bene n.1), per quindi ricondurre il valore dell'intero unico lotto (*composto dal Bene n.1, ora avente*

valore di stima pari ad € 88.110,00, e dal Bene n. 2 avente un Valore di stima pari ad € 89.000,00) **all'importo di 177.110,00.**

A detto importo vanno sempre detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Pertanto, il valore di stima dei beni in procedura detratto degli oneri per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli risulta pari a $(€ 177.110,00 - 3\%) = \text{c.t. } € 171.796,70$.

Valore di stima: € 171.796,70.

Al valore in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, si propone un abbattimento di circa il 30%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: in C.T. € 120.250,00

Lo scrivente inoltre, ha proceduto ad effettuare presso L'Agazia delle Entrate di Teramo Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'aggiornamento riguardante le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili in parola a partire dalla data 4.10.2018 (deposito elaborato) ad oggi, constatando la presenza di nessuna nuova formalità pregiudizievole.

Depositata: Visure catastali e ipotecarie aggiornate e si riserva di depositare ogni eventuale documentazione ulteriore richiesta dall'Ill.mo G.E.

Con osservanza.

Teramo, li 1 febbraio 2022

Il Consulente Esperto
Geom. Vincenzo Omar Pirocchi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2022

Dati della richiesta	Comune di CERMIGNANO (Codice:C517)
Catasto Terreni	Provincia di TERAMO
	Foglio: 12 Particella: 1964

Area di enti urbani e promiscui dal 30/12/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario
1	12	1964		-	ENTE URBANO	86				
di studio: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE DERIVA DAL N. 412										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:412 ;

sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:1963 ; Foglio:12 Particella:1965 ; Foglio:12 Particella:1966 ; Foglio:12 Particella:1967 ; Foglio:12 Particella:1968 ; Foglio:12 Particella:1969 ; Foglio:12 Particella:1970 ;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario
1	12	412			ENTE URBANO	5 76				
di studio: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE DERIVA DAL N. 412										

Impianto meccanografico del 05/02/1985

Fine

Data: 27/01/2022 Ora: 16.48.57

Visura n.: T280048 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2022



Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2022

Dati della richiesta		Comune di CERMIGNANO (Codice:C517)	
Catasto Terreni		Provincia di TERAMO	
		Foglio: 12 Particella: 1965	

Area di enti urbani e promiscui dal 30/12/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario			
1	12	1965	-	ENTE URBANO	18			VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/12/2003 Pratica n. TE0214076 in atti dal 30/12/2003 (n. 4041.1/2003)		
Identifica		Particella		1						
Annotazioni		di stadio: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE DERIVA DAL N. 412								

La variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:412 ;

sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:1963 ; Foglio:12 Particella:1964 ; Foglio:12 Particella:1966 ; Foglio:12 Particella:1967 ; Foglio:12 Particella:1968 ; Foglio:12 Particella:1969 ; Foglio:12 Particella:1970 ;

Mappali Fabbricati Correlati
 Codice Comune C517 - Foglio 12 - Particella 1965/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario		
1	12	412	-	ENTE URBANO	5 76			Impianto meccanografico del 05/02/1985	



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2022

agenzia entrate
Direzione Provinciale di TERAMO
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Notifica	Partita	1

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2022

Dati della richiesta	Comune di CERMIGNANO (Codice:C517)	
Catasto Terreni	Provincia di TERAMO	
	Foglio: 12 Particella: 1970	

Area di enti urbani e promiscui dal 30/12/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	12	1970	-	ENTE URBANO	1 5		Dominicale	Agrario	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/12/2003 Pratica n. TE0214076 in atti dal 30/12/2003 (n. 4041.1/2003)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni									
di studio: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE DERIVA DAL N. 412									

La variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:412 ;

sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:1963 ; Foglio:12 Particella:1964 ; Foglio:12 Particella:1965 ; Foglio:12 Particella:1966 ; Foglio:12 Particella:1967 ; Foglio:12 Particella:1968 ; Foglio:12 Particella:1969 ;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	12	412	-	ENTE URBANO	5 76		Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 05/02/1985
Notifica				Partita		1			

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2022



Direzione Provinciale di TERAMO
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di TERAMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 28/01/2022 Ora 12:21:47
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento per immobile

Protocollo di richiesta TE 4178 del 2022
Ricevuta di cassa n. 945
Ispezione n. TE 4180/3 del 2022
Inizio ispezione 28/01/2022 12:21:18

Richiedente PIROCCHI VINCENZ

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CERMIGNANO (TE)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 12 - Particella 872 - Subalterno 8

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2018

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/03/1987 al 27/01/2022

Elenco immobili

Comune di CERMIGNANO (TE) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 12 Particella 872 Subalterno 8

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 29/05/2018 - Registro Particolare 5463 Registro Generale 7588
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1421/2018 del 30/04/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 09/08/2018 - Registro Particolare 1545 Registro Generale 11582
Pubblico ufficiale TERESA DE ROSA Repertorio 4851/1998 del 07/10/1998
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1966 del 1998