

CATERINA DI PAOLO

ARCHITETTO

Villa Falchini snc, 64100 Teramo
mail: caterina.dipaolo@archiworldpec.it mobile: 347/5554600



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE TRIBUNALE DI TERAMO
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. Arch. Di Paolo Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 267/2012 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CATERINA DI PAOLO

ARCHITETTO

Villa Falchini snc, 64100 Teramo
mail: caterina.dipaolo@archiworldpec.it mobile: 347/5554600

INCARICO

Con udienza del 19/12/2012, il sottoscritto Arch. Di Paolo Caterina, libero professionista, con studio in Villa Falchini - 64100 - Teramo (TE), caterinadipaolo@yahoo.it, Tel. 0861 587 239, Fax 0861 55 54 600, nominato C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** – Villino adibito ad uso residenziale con annessi e piscina scoperta, oltre che un'area pertinenziale ubicata a Bellante (TE) - via Castel Troia snc.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di procedura intesta al Catasto Fabbricati del Comune di Bellante alla sig.ra ***OMISSIS*** nata a ***OMISSIS***, cod. fisc. ***OMISSIS***, proprietà 1/1, consiste in un villino adibito ad uso residenziale con annessi e piscina scoperta, oltre che un'area pertinenziale esclusiva complessivamente di circa mq. 10.000 in c.t. L'immobile è dotato di finiture di pregio e si trova in buono stato manutentivo essendo stato realizzato circa quindici anni fa. Gli immobili oggetto di procedura sono posizionata in una zona semiperiferica del Comune di Bellante, in prossimità della direttrice principale SP 8 che collega l'entroterra teramano con la costa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** – Villino adibito ad uso residenziale con annessi e piscina scoperta, oltre che un'area pertinenziale ubicata a Bellante (TE) - via Castel Troia snc.

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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CATERINA DI PAOLO

ARCHITETTO

Villa Falchini snc, 64100 Teramo
mail: caterina.dipaolo@archiworldpec.it mobile: 347/5554600



CONFINI

Il bene in oggetto confina con prop. ***OMISSIS***, prop. ***OMISSIS*** e prop. ***OMISSIS***, salvo altri e/o variati.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	121,00 mq	154,80 mq	1,00	154,80 mq	2,70 m	T
Autorimessa	32,00 mq	39,00 mq	0,50	23,40 mq	2,50 m	T
Giardino con annessi e piscine tra coperto e scoperto	1118,00 mq	1118,00 mq	0,18	201,24 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	9062,00 mq	9062,00 mq	0,05	724,96 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1104,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1104,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area pertinenziale dell'immobile è differenziata dal resto del terreno agricolo oggetto di procedura, poiché la sua sistemazione a giardino include una parte pavimentata con betonelle, alberature, siepi, gazebo, piscina scoperta. E' servita da un sistema di irrigazione automatizzato, vi sono telecamere a circuito chiuso di sorveglianza con sistema di allarme.

L'Autorimessa realizzata è difforme da quanto assentito ed è collocata in posizione differente planimetricamente, ma ha una volumetria minore; per la stessa è in corso da parte dell'Agenzia del Territorio un accertamento in quanto non è stato ancora accatastato. Il vano ripostiglio/lavatoio, realizzato in continuità con il fabbricato principale, non è assentito così come tre annessi, di cui solo uno è completamente visibile realizzato a copertura del pozzo per l'irrigazione, e la piscina scoperta.



CATERINA DI PAOLO

ARCHITETTO

Villa Falchini snc, 64100 Teramo
mail: caterina.dipaolo@archiworldpec.it mobile: 347/5554600

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
5	164			A7	1	5 vani		397,67	T
5	224	1		C2	2		15 mq.	24,02	T

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
5	8				Pascolo	U	00 07 00	0,33	0,18
5	9				Seminativo	2	00 26 80	17,99	13,84
5	112				Seminativo	2	00 04 70	3,16	2,43
5	113				Seminativo	1	00 02 30	1,9	1,31
5	163				Seminativo	1	00 30 25	25	17,19
5	165				Seminativo	1	00 19 57	16,17	11,12

PRECISAZIONI

Vi è corrispondenza tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: il villino si trova in posizione isolata, la zona notte in particolare è esposta a nord-est mentre la zona giorno a sud-ovest, buona salubrità dell'aria. La posizione è buona rispetto alle principali vie di comunicazione trovandosi a ridosso della direttrice principale SP 8 che collega l'interno della provincia teramana con la costa ed inoltre è a pochi chilometri di distanza da Sant'Omero e Bellante, nonché dallo svincolo autostradale della A14 uscita Val Vibrata.

Altezza interna utile: il villino è ad unico piano fuori terra con copertura a tetto a solaio piano internamente per un'altezza utile di 2,70 m.

CATERINA DI PAOLO

ARCHITETTO

Villa Falchini snc, 64100 Teramo
mail: caterina.dipaolo@archiworldpec.it mobile: 347/5554600

Sistema costruttivo: il villino è realizzato in c.a. e forati, con solai intermedi in c.a. e putrelle come pure il tetto.

Manto di copertura: tegole in cotto coibentato.

Pareti esterne ed interne: tamponatura per civile abitazione, intonacate e tinteggiate; in particolare vi sono delle porzioni realizzate a stucco veneziano, altre con carta da parati.

Pavimentazione interna: i pavimenti sono in gres porcellanato 30x30 e greche di finiture in quasi tutta la villa, esclusi i bagni dove sono presenti piastrelle 20x20 a pavimento e di rivestimento.

Infissi esterni ed interni: le finestre in legno hanno doppio vetro taglio termico e persiane esterne.

Impianto elettrico, idrico, termico ed altri impianti: il villino è dotato di moderno impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio, termoarredo, impianto elettrico a norma, impianto di video-allarme esterno, impianto di videocitofono.

Terreno esclusivo: il giardino recintato con cancello pedonale e carrabile in ferro battuto è in parte pavimentato nell'area circostante il villino; nella zona sud-ovest della villa è stata realizzata una piscina per la quale non risultano autorizzazioni, così come per l'annesso destinato a garage con due posti auto, realizzato in legno e tamponato in muratura, con porte a ribalta movimentate anche elettricamente a distanza e ripostiglio realizzato in continuità con la villa.

Annessi: sul terreno circostante il villino insistono altri due annessi di cui non è stato possibile effettuare in rilievo metrico in quanto attualmente ricoperti di vegetazione, come si evince dall'allegata documentazione fotografica; piccola struttura in muratura di copertura del pozzo utilizzato per irrigazione e cuccia per animali domestici.

Terreno agricolo circostante l'immobile, completamente recintato, identificato al catasto Terreni del Comune di Bellante con la seguente destinazione urbanistica, come da certificato urbanistico rilasciato in data 2/08/2013: fg. 5 p.lle 8-9-112-113-163-164-165 Zona E1 - Sottozona AGRICOLA NORMALE; i terreni al fg. 5 p.lle 8-9-113- 112 in parte, 164 in parte ricadono all'interno del vincolo paesaggistico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato. La comunicazione con la proprietaria è stata buona fin dall'inizio, la stessa ha fornito documentazione medica attestante la salute del figlio minore che si allega alla presente.

CATERINA DI PAOLO

ARCHITETTO

Villa Falchini snc, 64100 Teramo
 mail: caterina.dipaolo@archiworldpec.it mobile: 347/5554600

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2005	***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS***, proprietario per 1/1 piena proprietà.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio D'Ambrosio	02/08/2005	***OMISSIS***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio- serv. Pubblicità Immobiliare	06/08/2005		***OMISSIS***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/03/1999 al 02/08/2005	***OMISSIS***, nato a Sant'omero il 09/12/1965, proprietario per l'intero.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***OMISSIS***	18/03/1999	***OMISSIS***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio- Serv. Pubblicità Immobiliare di Teramo	24/03/1999		***OMISSIS***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1993 al 18/03/1999	***OMISSIS***, nato a S. Egidio alla Vibrata il 02/06/1946, proprietario per l'intero.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***OMISSIS***	30/12/1993	***OMISSIS***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio- Serv. Pubblicità	21/01/1994		***OMISSIS***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

CATERINA DI PAOLO

ARCHITETTO

Villa Falchini snc, 64100 Teramo
mail: caterina.dipaolo@archiworldpec.it mobile: 347/5554600

		Immobiliare di Teramo			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/1991 al 30/12/1993	***OMISSIS***, nato a Valle Castellana il 21/11/1962 e ***OMISSIS*** nato a Campli il 22/11/1968, congiuntamente proprietari dell'intero.	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***OMISSIS***	19/11/1991	***OMISSIS***	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio- Serv. Pubblicità Immobiliare di Teramo	06/12/1991		***OMISSIS***
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

NORMATIVA URBANISTICA

Il villino è stato realizzato su un terreno con destinazione urbanistica: ZONA E- SOTTOZONA E1- AGRICOLA NORMALE, così come da certificato di destinazione urbanistica rilasciata in data 02/08/2013 e parzialmente gravato da VINCOLO PAESAGGISTICO, in quanto è posto nelle vicinanze del fiume Vibrata.

Le autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Bellante per la costruzione dell'immobile sono:

- Concessione Edilizia n. 78 del 06/10/1997 prot. n. 3515/97;
- Variante n. 12 del 07/06/1999 prot. n. 2432;
- Comunicazione di fine lavori per il fabbricato di civile abitazione in data 16/01/2001, prot. n. 4841 del 28/05/2001;
- Certificato di agibilità.

CATERINA DI PAOLO

ARCHITETTO

Villa Falchini snc, 64100 Teramo
mail: caterina.dipaolo@archiworldpec.it mobile: 347/5554600

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli annessi e la piscina ed una parte della villa non risultano regolari 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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima Variante presentata al Comune di Bellante, in particolare il villino non presenta più i portici ma essi sono stati tamponati per realizzare un vano cucina più grande ed una stanza da letto e un piccolo ripostiglio. Inoltre, sul lato esposto a nord-est è stato realizzato un lavatoio/ripostiglio anch'esso non autorizzato.

All'esterno sono presenti tre annessi ed una piscina non autorizzati, mentre il garage è realizzato in difformità rispetto a quanto assentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, parti e annessi non autorizzati ai fini della regolarità urbanistico-edilizia, suoi dati metrici ed infine la 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Rif. 1** – Villino adibito ad uso residenziale con annessi e piscina scoperta, oltre che un'area pertinenziale ubicata a Bellante (TE) - via Castel Troia snc. Il bene oggetto di procedura intesta al Catasto Fabbricati del Comune di Bellante alla sig.ra ***OMISSIS*** nata a ***OMISSIS***, cod. fisc. ***OMISSIS***, proprietà 1/1, consiste in un villino con area pertinenziale esclusiva complessivamente di circa mq. 10.000 in c.t. L'immobile è dotato di finiture di pregio e si trova in buono stato manutentivo essendo stato

CATERINA DI PAOLO

ARCHITETTO

Villa Falchini snc, 64100 Teramo
mail: caterina.dipaolo@archiworldpec.it mobile: 347/5554600

realizzato circa quindici anni fa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 164, Categoria A7 - Fg. 5, Part. 224, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 8, Qualità Pascolo - Fg. 5, Part. 9, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 112, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 113, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 163, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 165, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.159.620,00
Il valore unitario è stato stabilito in considerazione sia del metodo comparativo che delle parti realizzate in parziale e/o totale difformità e di quelle non assentite.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
• Rif. 1 - Villino adibito ad uso residenziale con annessi e piscina scoperta, oltre che un'area pertinenziale ubicata a Bellante (TE) - via Castel Troia snc.	1104,40 mq	1.050,00 €/mq	€ 1.159.620,00	100,00	€ 1.159.620,00
				Totale lotto:	€ 1.159.620,00

Valore di stima: € 1.159.620,00

Deprezzamento del **30,00 %**

Valore finale di stima: € 811.734,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimento.

Teramo, li 09/08/2013

Il C.T.U.
arch. Di Paolo Caterina

ASTE
GIUDIZIARIE.IT