

All. 9 - Copia elaborato peritale versione privacy



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	8
Precisazioni.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	8
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico.....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2023 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 115.000,00.....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano.....	22



INCARICO

In data 07/07/2024, il sottoscritto Arch. Marini Gianfranco, con studio a Sant'Omero (TE) in Via Tario Rufo n. 62, email: mariniarchitetti@libero.it, PEC: gianfranco.marini@archiworldpec.it, Tel. e Fax 0861 887133, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2024 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 Bellante (TE) - Via Colle Izzano
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

Fabbricato di civile abitazione indipendente, che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

Locale accessorio ad uso autorimessa al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per I beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il fabbricato costituito dalle unità immobiliari in procedura confina, a mezzo distacco, a Nord con altra proprietà p.lla 121 e p.lla 196, a Sud con altra proprietà p.lla 127, ad Est con stessa proprietà p.lla 163 e p.lla 198 ed altra proprietà p.lla 201, ad Ovest con strada pubblica, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Piano terra)	144,00 mq	175,00 mq	1	175,00 mq	3,00 m	Terra
Locali accessori al piano primo sottotetto (soffitta)	86,00 mq	99,00 mq	0,5	49,50 mq	2,10 m	Primo
Balcone	13,00 mq	15,70 mq	0,30	4,71 mq	0,00 m	Primo
Portico	15,85 mq	15,85 mq	0,4	6,34 mq	2,50 m	Terra
Autoclave	21,50 mq	27,50 mq	0,25	6,88 mq	2,55 m	Primo sottostrada (seminterrato)
Terrazzo	104,15 mq	104,15 mq	0,3	31,25 mq	0,00 m	Terra
Area esterna di corte	447,45 mq	447,45 mq	0,05	22,37 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				296,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				296,05 mq		



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	79,30 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	2,55 m	1S
Scivolo d'accesso	38,85 mq	44,25 mq	0,1	4,42 mq	0,00 m	1S
Totale superficie convenzionale:				97,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1994 al 25/07/1994	**** Omissis **** proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 148 Categoria B5 Cl.U, Cons. 525 Rendita € 569,40 Piano S1-T
Dal 25/07/1994 al 03/10/1994	**** Omissis **** proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 148 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 298,25 Piano T-1S
Dal 03/10/1994 al 20/06/2006	**** Omissis ****, proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 148, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 592,63 Piano S1-T-1
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****, proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 148, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 234 mq Rendita € 592,63 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 06/04/2016	**** Omissis ****, proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 148, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 234 mq Rendita € 592,63 Piano S1-T-1
Dal 06/04/2016 al 16/12/2024	**** Omissis ****, proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 148, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani



		Superficie catastale 234 mq Rendita € 592,63 Piano S1-T-1
--	--	---

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis **** , proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 148, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 80 mq Rendita € 99,16 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/05/2016	**** Omissis **** , proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 148, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 80 mq Superficie catastale 92 mq Rendita € 99,16 Piano S1
Dal 18/05/2016 al 16/12/2024	**** Omissis **** , proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 148, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 80 mq Superficie catastale 92 mq Rendita € 99,16 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	148	1		A2	2	8,5 vani	234 mq	592,63 €	S1-T-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
40	148				Ente Urbano		0783 mq			



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	148	2		C6	2	80 mq	92 mq	99,16 €	S1	

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
40	148				Ente Urbano		0783 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

A seguito di sopralluogo si è potuto constatare che una parte del Fabbricato in procedura, sul lato est, insiste sulla p.lla n. 163, di proprietà del debitore esecutato, ma non oggetto di pignoramento. Si rende necessaria, a tal riguardo, una pratica di aggiornamento sia catastale che urbanistico-edilizia per l'esatta individuazione grafica dei beni.

La superficie commerciale sui si è basata la valutazione è stata ricavata dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici di progetto acquisiti, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

La superficie commerciale sui si è basata la valutazione è stata ricavata dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici di progetto acquisiti, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.



PATTI

I beni immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta nel complesso in carente stato di conservazione, sebbene alcuni locali al piano terra risultano rifiniti con materiali discreta qualità, le facciate esterne risultano allo stato grezzo ed alcune opere non ancora ultimate, alcune parti dell'immobile si presentano in stato di degrado e l'area esterna priva di sistemazione, con la presenza di alcuni materiali che, a seguito di campionamento dovranno essere smaltiti e conferiti ad apposita discarica.

PARTI COMUNI

I beni immobili non presentano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

Il bene immobile in oggetto consiste in un fabbricato di civile abitazione con struttura portante di tipo misto (muratura e cemento armato), solai in laterocemento, tamponature in laterizio e copertura a falde. Le caratteristiche di finitura dell'immobile sono le seguenti: pavimenti in ceramica, rivestimenti e sanitari in ceramica, pareti interne rifinite con intonaco e tinteggiatura, pareti esterne allo stato grezzo con segni di deterioramento diffuso su più punti, infissi esterni in legno con doppio vetro, porte interne in legno, portone d'ingresso di tipo blindato. Per quanto concerne gli impianti tecnologici l'abitazione è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio e n. 4 split per la climatizzazione dell'aria. Degli impianti tecnologici non è stato possibile verificare il corretto funzionamento.

In base agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare le caratteristiche del contesto in cui è situato l'edificio sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: discrete;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: sufficiente;
- prossimità al verde: buona, in quanto il fabbricato è situato in zona agricola;
- prossimità a servizi commerciali e ai servizi pubblici: discreta, essendo il fabbricato ubicato a circa 2,5 km dal centro del paese e dalla la S.S. n. 80.

Le caratteristiche intrinseche del fabbricato sono le seguenti:

- tipologia: abitazione su più livelli (pluripiano) con struttura portante mista, tamponature in muratura,



tramezzature in laterizio e copertura di tipo a falde in laterocemento;

- livello di finitura: il livello di finitura è di tipo corrente per quanto concerne l'interno dei locali ad uso abitativo, esternamente le facciate risultano allo stato grezzo con evidenti tracce di degrado;
- stato di conservazione: nel complesso carente;
- accessibilità: discreta.

L'abitazione non risulta dotata di allaccio alla fognatura comunale, ma lo scarico delle acque nere avviene mediante una fossa biologica ubicata su terreno di altra proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

Il bene immobile in oggetto consiste in un locale ad uso autorimessa al piano primo seminterrato (sottostrada) di un fabbricato di civile abitazione, che si sviluppa su due piani fuori terra e uno seminterrato. All'unità immobiliare si accede sia mediante uno scivolo esterno pavimentato in battuto di cemento. Le pareti sono in cemento rifinito con il solo intonaco, il soffitto del locale risulta allo stato grezzo, la pavimentazione è in battuto di cemento, la porta d'accesso di tipo basculante in metallo. Il locale risulta dotato del solo impianto elettrico, del quale non è stato possibile verificare il funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni immobili risultano occupati dal debitore esecutato con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1994 al 16/12/2024	**** Omissis ****, piena proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	03/10/1994	18066	5165
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliareicità Immobiliare	07/10/1994	10274	6740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1994 al 16/12/2024	**** Omissis **** piena proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	07/10/1994	18066	5165
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliareicità Immobiliare	07/10/1994	10274	6740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 01/07/2003
Reg. gen. 10431 - Reg. part. 1695
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Spese: € 60.000,00
Percentuale interessi: 6,831 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 30/06/2003
N° repertorio: 33386
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Teramo il 03/07/2006
Reg. gen. 12414 - Reg. part. 3240
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Spese: € 170.000,00
Percentuale interessi: 5,04 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 29/06/2006
N° repertorio: 40431
N° raccolta: 10850
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs n. 46 del 26.02.1999
Iscritto a Teramo il 10/11/2010
Reg. gen. 18486 - Reg. part. 4935
Quota: 1/1
Importo: € 26.098,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.098,64
Percentuale interessi: 5,756 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 09/11/2010



N° repertorio: 1605
N° raccolta: 2010

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 16/09/2021
Reg. gen. 14497 - Reg. part. 10721
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/12/2023
Reg. gen. 19335 - Reg. part. 14111
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto giudiziario - Decreto di apertura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Teramo il 22/04/2024
Reg. gen. 6634 - Reg. part. 4956
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 01/07/2003
Reg. gen. 10431 - Reg. part. 1695
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Spese: € 60.000,00
Percentuale interessi: 6,831 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 30/06/2003
N° repertorio: 33386
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Teramo il 03/07/2006
Reg. gen. 12414 - Reg. part. 3240



Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Spese: € 170.000,00
Percentuale interessi: 5,04 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 29/06/2006
N° repertorio: 40431
N° raccolta: 10850

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 16/09/2021
Reg. gen. 14497 - Reg. part. 10721
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/12/2023
Reg. gen. 19335 - Reg. part. 14111
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto giudiziario - Decreto di apertura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Teramo il 22/04/2024
Reg. gen. 6634 - Reg. part. 4956
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE E GARAGE UBICATI A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bellante(TE) la particella sulla quale insiste il fabbricato in procedura, ricade per il 98,5% della superficie in Zona E - "Agricola" sottozona E2.a "Agricola di valore naturale e paesistico" regolata dall'Art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione, per l'1,5% della superficie in Zona VB - "Viabilità".



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

In base alla documentazione acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bellante, il fabbricato in oggetto è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967 e successivamente variato in base ai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 64 del 24/05/1995;
- Denuncia di Inizio Attività n. 36/2006 Prot. 5449 del 07/06/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che, relativamente al fabbricato in oggetto, non sussiste la piena rispondenza tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate consistono nello specifico nel diverso posizionamento di alcune tramezzature e aperture, nella diversa destinazione d'uso dei locali al piano primo (sottotetto), nel portico al piano terra non rappresentato in planimetria, nella diversa distribuzione e destinazione d'uso dei locali al piano primo sottostrada (seminterrato), nella presenza di una tettoia precaria in corrispondenza del terrazzo sul lato est al piano terra (realizzata in assenza di titolo abilitativo edilizio) e in alcune variazioni dimensionali. Le difformità riscontrate relative alla mancanza della piena corrispondenza tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi, possono essere in parte sanate in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento, per le opere difformi non sanabili è previsto il ripristino dello status quo ante (destinazione d'uso del piano primo e tettoia al piano terra sul lato est).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

In sede di sopralluogo si è riscontrato che, relativamente al fabbricato in oggetto, non sussiste la piena rispondenza tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate relative alla mancanza della piena corrispondenza tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi, possono essere in parte sanate in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento, per le opere difformi non sanabili è previsto il ripristino dello status quo ante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di un fabbricato singolo con relativo garage, non soggetto a vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerate la tipologia, la destinazione d'uso e le caratteristiche degli immobili pignorati, si è ritenuto procedere alla formazione di un unico lotto di vendita costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano
Fabbricato di civile abitazione indipendente, che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 148, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 162.827,50
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano
Locale accessorio ad uso autorimessa al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 148, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.226,00

Il valore commerciale dei beni immobili in oggetto, è stato determinato con il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Bellante (TE) - Via Colle Izzano	296,05 mq	550,00 €/mq	€ 162.827,50	100,00%	€ 162.827,50
Bene N° 2 - Garage Bellante (TE) - Via Colle Izzano	97,42 mq	300,00 €/mq	€ 29.226,00	100,00%	€ 29.226,00
Valore di stima:					€ 192.053,50

Valore di stima: € 192.053,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancanza garanzia	10,00	%



Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	5,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Spese per smaltimento e conferimento in discarica dei materiali rinvenuti sull'area di corte del fabbricato	5,00	%

Valore finale di stima: € 115.000,00

Il valore dei diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 dei beni immobili in procedura facenti parte del presente lotto di vendita, è determinato in € 115.000,00 (Euro centoquindicimila/00), considerando un abbattimento pari al 40% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto del rischio assunto per mancanza di garanzia per vizi, dello stato d'uso e di manutenzione, degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia, delle spese da sostenere per lo smaltimento e conferimento in discarica dei materiali rinvenuti sull'area di corte del fabbricato, delle modalità di pagamento e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.

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'Omero, li 17/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marini Gianfranco



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 2 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 - Documentazione urbanistico-edilizia
- ✓ N° 4 - Copia atto di provenienza
- ✓ N° 5 - Copia certificato di residenza e stato civile del debitore esecutato
- ✓ N° 6 - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 - Prospetto riepilogativo per vendita
- ✓ N° 9 - Copia elaborato peritale versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Considerate la tipologia, la destinazione d'uso e le caratteristiche degli immobili pignorati, si è ritenuto procedere alla formazione di un unico lotto di vendita costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano
Fabbricato di civile abitazione indipendente, che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 148, Sub. 1, Categoria A2 ed al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 148, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bellante(TE) la particella sulla quale insiste il fabbricato in procedura, ricade per il 98,5% della superficie in Zona E - "Agricola" sottozona E2.a "Agricola di valore naturale e paesistico" regolata dall'Art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione, per l'1,5% della superficie in Zona VB - "Viabilità".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bellante (TE) - Via Colle Izzano
Locale accessorio ad uso autorimessa al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 148, Sub. 2, Categoria C6 ed al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 148, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bellante(TE) la particella sulla quale insiste il fabbricato in procedura, ricade per il 98,5% della superficie in Zona E - "Agricola" sottozona E2.a "Agricola di valore naturale e paesistico" regolata dall'Art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione, per l'1,5% della superficie in Zona VB - "Viabilità".

Prezzo base d'asta: € 115.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Bellante (TE) - Via Colle Izzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 148, Sub. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 148, Qualità Ente Urbano	Superficie	296,05 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta nel complesso in carente stato di conservazione, sebbene alcuni locali al piano terra risultano rifiniti con materiali discreta qualità, le facciate esterne risultano allo stato grezzo ed alcune opere non ancora ultimate, alcune parti dell'immobile si presentano in stato di degrado e l'area esterna priva di sistemazione, con la presenza di alcuni materiali che, a seguito di campionamento dovranno essere smaltiti e conferiti ad apposita discarica.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione indipendente, che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Bellante (TE) - Via Colle Izzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 148, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 148, Qualità Ente Urbano	Superficie	97,42 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta nel complesso in carente stato di conservazione, sebbene alcuni locali al piano terra risultano rifiniti con materiali discreta qualità, le facciate esterne risultano allo stato grezzo ed alcune opere non ancora ultimate, alcune parti dell'immobile si presentano in stato di degrado e l'area esterna priva di sistemazione, con la presenza di alcuni materiali che, a seguito di campionamento dovranno essere smaltiti e conferiti ad apposita discarica.		
Descrizione:	Locale accessorio ad uso autorimessa al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 01/07/2003
Reg. gen. 10431 - Reg. part. 1695
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Spese: € 60.000,00
Percentuale interessi: 6,831 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 30/06/2003
N° repertorio: 33386
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Teramo il 03/07/2006
Reg. gen. 12414 - Reg. part. 3240
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Spese: € 170.000,00
Percentuale interessi: 5,04 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 29/06/2006
N° repertorio: 40431
N° raccolta: 10850
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs n. 46 del 26.02.1999
Iscritto a Teramo il 10/11/2010
Reg. gen. 18486 - Reg. part. 4935
Quota: 1/1
Importo: € 26.098,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.098,64
Percentuale interessi: 5,756 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 09/11/2010
N° repertorio: 1605
N° raccolta: 2010



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 16/09/2021

Reg. gen. 14497 - Reg. part. 10721

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/12/2023

Reg. gen. 19335 - Reg. part. 14111

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA COLLE IZZANO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 01/07/2003

Reg. gen. 10431 - Reg. part. 1695

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 60.000,00

Percentuale interessi: 6,831 %

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: 30/06/2003

N° repertorio: 33386

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Teramo il 03/07/2006

Reg. gen. 12414 - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 170.000,00

Spese: € 170.000,00

Percentuale interessi: 5,04 %

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: 29/06/2006

N° repertorio: 40431

N° raccolta: 10850



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 16/09/2021
Reg. gen. 14497 - Reg. part. 10721
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/12/2023
Reg. gen. 19335 - Reg. part. 14111
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

