
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Giovangiaco Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 278/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 278/2017 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 96.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 04/12/2017, il sottoscritto Geom. Di Giovangiaco Giorgio, con studio in Via Delfico, 24 - 64100 - Teramo (TE), email giorgio.digiovangiaco@virgilio.it, PEC giorgio.digiovangiaco@pec.it, Tel. 0861 240 869 , Fax 0861 240 869, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - VICOLO STORTO SNC, scala , piano S1-2

DESCRIZIONE

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO CON ANNESSO FONDACO AL PIANO S1, AD USO CIVILE ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI NERETO(TE), DI PROPRIETA' 1/1 DELL'ESECUTATO **** Omissis ****

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - VICOLO STORTO SNC, scala , piano S1-2

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



Da certificato anagrafico del Comune di San Benedetto del Tronto, l'esecutato risulta coniugato ed in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'appartamento in oggetto facente parte della maggiore consistenza del fabbricato, confina a nord ed est con strada comunale ed a sud ed ovest in aderenza con il fabbricato foglio 4 part.IIIa 590.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	2,70 m	SECONDO
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	SECONDO
Magazzino	13,10 mq	16,50 mq	0,20	3,30 mq	2,65 m	S1
Totale superficie convenzionale:				115,55 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona centrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale di Nereto (TE), raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono e fognature).

La porzione di fabbricato in oggetto è composta da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due bagni, tre camere da letto e tre balconi al piano secondo, fondaco al piano S1 e spazi comuni al piano S1 e Terra.

L'immobile risulta attualmente adibito a studio professionale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/06/1992 al 08/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 190 Categoria A2 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 125 Rendita € 774,69 Piano T-1-2
Dal 08/10/1997 al 03/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 626, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6.5



		Superficie catastale 125 Rendita € 419,62 Piano S1-2
--	--	--

IL TITOLARE CATASTALE CORRISPONDE A QUELLO REALE.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	626	5		A2	3	6.5	125	419,62	S1-2	

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
4	626				ENTE URBANO		00.01.44			

Corrispondenza catastale

VI E' CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE.

NESSUNA NOTA DA SEGNALARE.

PRECISAZIONI

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATO LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.
VENDITA SOGGETTA A TASSAZIONE COME PER LEGGE.

PATTI

L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ATTUALMENTE OCCUPATO DAL SIG. **** Omissis **** COME DA CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO IN DATA 14/03/2009 E REGISTRATO A GIULIANOVA IN DATA 30/03/2009 AL N. 991 SERIE 3, CON UN CANONE ANNUO DI EURO 4.200,00 CORRISPOSTO IN



RATE MENSILI DI EURO 350,00.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA IN BUONO STATO CONSERVATIVO.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE PIGNORATO IN OGGETTO NON E' DOTATO DI UN CONDOMINIO LEGALMENTE COSTITUITO, MA VI SONO PARTI COMUNI CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI RIGUARDANTE, IL VANO SCALA ED IL DISIMPEGNO AL PIANO S1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RILEVA L'ESISTENZA DI SERVITU' GRAVANTI SUL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'UNITA' PIGNORATA IN OGGETTO SI PRESENTA IN UN BUONO STATO DI MANUTENZIONE CON LE SEGUENTI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- FONDAZIONE IN CLS
- ESPOSIZIONE FACCIATA PRINCIPALE AD EST
- ALTEZZA INTERNA H 2.70
- STRUTTURA PORTANTE IN C.A.
- SOLAI IN LATERO CEMENTO
- MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE
- PARETI ESTERNE IN MURATURA DI LATERIZIO
- PAVIMENTAZIONE INTERNA IN CERAMICA
- INFISSI ESTERNI IN LEGNO CON PERSIANE IN ALLUMINIO
- PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO
- IMPIANTO ELETTRICO E TERMICO TRADIZIONALE A NORMA
- PARTI COMUNE

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/03/2009
- Scadenza contratto: 30/04/2021



Stato della causa in corso per il rilascio

AL MOMENTO DELL'ACCESSO ALL'IMMOBILE PIGNORATO, EFFETTUATO IN DATA 12/01/2018, AL FINE DI PRENDERE VISIONE DELLA CONSISTENZA FISICA E DELLO STATO DI FATTO, LO STESSO RISULTAVA OCCUPATO DAL LOCATARIO SIG. **** Omissis ****, COME DA CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO IN DATA 14/03/2009 E REGISTRATO A GIULIANOVA IN DATA 30/03/2009 AL N. 991 SERIE 3, CON UN CANONE ANNUO DI EURO 4.200,00 CORRISPOSTO IN RATE MENSILI DI EURO 350,00.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1992 al 08/10/1997	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/06/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO DI GIULIANOVA	22/03/1994	49	252
Dal 08/10/1997 al 03/01/2018	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPODIVENTO GIACOMO	08/10/1997	30764	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NULLA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 18/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a TERAMO il 03/10/2012
 Reg. gen. 13963 - Reg. part. 1779
 Quota: 1/1
 Importo: € 260.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 130.000,00
 Percentuale interessi: 5,501 %
 Rogante: NOTAIO FARINA ALBINO
 Data: 03/10/2012
 N° repertorio: 112012
 N° raccolta: 17955
 Note: SULLA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE VI E' UNA ANNOTAZIONE PER MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO PRESENTATA A TERAMO IN DATA 22/07/2015 REGISTRO PART. N. 1290, REGISTRO GENERALE N. 9673.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a ASCOLI PICENO il 30/01/2013
 Reg. gen. 2977 - Reg. part. 302
 Quota: 1/1
 Importo: € 210.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 168.156,96

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Data: 30/01/2013

N° repertorio: 42/2013

Note: SULLA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE VI E' UNA ANNOTAZIONE PER LA CANCELLAZIONE TOTALE PRESENTATA A TERAMO IN DATA 03/07/2013 REGISTRO PART. N. 1173, REGISTRO GENERALE N. 8704.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a FIRENZE il 13/04/2016
Reg. gen. 4804 - Reg. part. 738
Quota: 1000/1000
Importo: € 544.643,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 272.321,62
Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.
Data: 13/04/2016
N° repertorio: 752/816

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a TERAMO il 12/10/2017
Reg. gen. 14018 - Reg. part. 9418
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO DI QUOTA**
Iscritto a SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) il 29/12/1999
Reg. gen. 714 - Reg. part. 59
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e dell'acquirente, consiste nella cancellazione delle ipoteche e verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano



essere € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO L'AREA SU CUI INSISTE IL FABBRICATO OGGETTO DI PIGNORAMENTO FA PARTE DELLA ZONA DI P.P.C.S. ART. 6.1 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

IL FABBRICATO IN OGGETTO E' STATO EDIFICATO ANTECEDENTEMENTE IL 01/09/1967 ED OGGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE GIUSTA CONCESSIONE EDILIZIA N. 68/96 PROT. 10422/96 RILASCIATA IL 09/12/1997, VARIANTE IN CORSO D'OPERA GIUSTA CONCESSIONE EDILIZIA N. 55/99 PROT. 9527 RILASCIATA IL 24/02/2000, AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ DEL FABBRICATO PROT. N. 11212/2000 DEL 05/12/2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto non sono state apportate modifiche interne che necessitano di variazione catastale ed urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 360,00

Le spese condominiali riguardano esclusivamente la manutenzione e costi delle parti comuni (vano scala e disimpegno piano S1).

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, 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 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - VICOLO STORTO SNC, scala , piano S1-2 TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO CON ANNESSO FONDACO AL PIANO S1, AD USO CIVILE ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI NERETO(TE), DI PROPRIETA' 1/1 DELL'ESECUTATO**** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 626, Sub. 5, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 626, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 120.000,00
Non vi sono pratiche di sanatoria o accertamento di conformità per regolarizzazione urbanistiche da effettuare sulla porzione di fabbricato oggetto di pignoramento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nereto (TE) - VICOLO STORTO SNC, scala , piano S1- 2	121,33 mq	1.000,00 €/mq	€ 121.330,00	100,00	€ 120.000,00
Valore di stima:					€ 120.000,00

Valore di stima: € 120.000,00



Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 96.000,00

IL VALORE DEL BENE IN PROCEDURA, PROPOSTO PER LA VENDITA, IN CONSIDERAZIONE DELLA MANCANZA DI GARANZIA PER VIZI, MODALITA' DI PAGAMENTO E DEGLI ALTRI FATTORI INCIDENTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA, SI E' CONSIDERATO UN ABBATTIMENTO COMPLESSIVO PARI AL 20% RISPETTO AL VALORE COMMERCIALE RELATIVO AD UNA LIBERA CONTRATTAZIONE DI MERCATO

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono riserve e/o particolarità da segnalare.

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.

Teramo, li 22/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Giovangiaco Giorgio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nereto (TE) - VICOLO STORTO SNC, scala , piano S1-2
TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO CON ANNESSO FONDACO AL
PIANO S1, AD USO CIVILE ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI NERETO(TE), DI PROPRIETA'
1/1 DELL'ESECUTATO **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 626, Sub. 5, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 4,
Part. 626, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO L'AREA SU CUI INSISTE IL
FABBRICATO OGGETTO DI PIGNORAMENTO FA PARTE DELLA ZONA DI P.P.C.S. ART. 6.1 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 96.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 278/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nereto (TE) - VICOLO STORTO SNC, scala , piano S1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 626, Sub. 5, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 626, Qualità ENTE URBANO	Superficie	121,33 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA IN BUONO STATO CONSERVATIVO.		
Descrizione:	TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO CON ANNESSO FONDACO AL PIANO S1, AD USO CIVILE ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI NERETO (TE), DI PROPRIETA' 1/1 DELL' ESECUTATO **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Fallimenti e
ASTE



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a FIRENZE il 13/04/2016
Reg. gen. 4804 - Reg. part. 738
Quota: 1000/1000
Importo: € 544.643,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 272.321,62
Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.
Data: 13/04/2016
N° repertorio: 752/816

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a TERAMO il 12/10/2017
Reg. gen. 14018 - Reg. part. 9418
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

