
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Giovangiaco Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

Fallimenti e
ASTE



INCARICO

All'udienza del 11/12/2018, 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 13/12/2018 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 Roseto degli Abruzzi (TE) - PIAZZA UNGHERIA N. 22, edificio 1, scala A, piano S1-3

DESCRIZIONE

IL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPRENDE UNA PORZIONE DI FABBRICATO AL PIANO TERZO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE AL PIANO S1, SITA NEL COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI(TE), DI PROPRIETA' 1/1 DELL'ESECUTATO **** Omissis ****

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - PIAZZA UNGHERIA N. 22, edificio 1, scala A, piano S1-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 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 Roseto degli Abruzzi, l'esecutato risulta coniugato ed in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

La porzione di fabbricato in oggetto inserita all'interno della corte comune del fabbricato, confina nel suo insieme a nord-est con S.S. 16, a sud con Via Iseo, a sud ovest con fabbricato Foglio 47 Part.IIa 2372, a nord-ovest con Via Tanaro, salvo altri se aventi titolo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	2,70 m	TERZO
Veranda	37,00 mq	38,00 mq	0,40	15,20 mq	2,70 m	TERZO
Posto auto coperto	30,55 mq	37,80 mq	0,25	9,45 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				120,65 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,68 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 Roseto degli Abruzzi(TE), è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono e fognature).

La porzione di fabbricato in oggetto è composta pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, w.c., una camera da letto, studio e tre balconi coperti al piano terzo, due garage al piano S1 e spazi comuni al piano S1-T-1-2-3.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1994 al 01/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 136, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale Rendita € 278,37 Piano T-1



Dal 01/09/1998 al 13/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 2153, Sub. 34, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale Rendita € 1.111,67 Piano 3
Dal 01/09/1998 al 13/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 2153, Sub. 7 Categoria F3 Piano S1
Dal 01/09/1998 al 13/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 47, Part. 2153, Sub. 6 Categoria F3 Piano S1
Dal 13/11/2002 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 2153, Sub. 42, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale Rendita € 1.270,48 Piano 3
Dal 13/11/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 2153, Sub. 6 Categoria F3 Piano S1
Dal 13/11/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 2153, Sub. 7 Categoria F3 Piano S1
Dal 28/10/2005 al 20/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 2153, Sub. 46, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 103 Rendita € 413,17 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 20/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 47, Part. 2153, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 Superficie catastale 20 Rendita € 47,10 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 20/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 2153, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 Superficie catastale 17 Rendita € 47,10 Piano S1

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
	47	2153	46	1	A2	2	5	103	413,17	3	
	47	2153	7	1	C6	1	16	17	47,1	S1	
	47	2153	6	1	C6	1	16	20	47,1	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	
47	2153				ENTE URBANO		00.12.08				

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 DALL'ESECUTATO **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA IN BUONO STATO CONSERVATIVO.



PARTI COMUNI

L'IMMOBILE PIGNORATO IN OGGETTO E' DOTATO DI UN CONDOMINIO LEGALMENTE COSTITUITO, E' VI SONO PARTI COMUNI CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI RIGUARDANTE L'AREA ESTERNA, 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 C.A.
- ESPOSIZIONE FACCIATA PRINCIPALE A SUD - OVEST
- 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 ALLUMINIO CON AVVOLGIBILI IN PLASTICA
- PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO
- IMPIANTO ELETTRICO E TERMICO TRADIZIONALE A NORMA
- CORTE E SPAZI COMUNI

STATO DI OCCUPAZIONE

AL MOMENTO DELL'ACCESSO ALL'IMMOBILE PIGNORATO, EFFETTUATO IN DATA 11/01/2019, AL FINE DI PRENDERE VISIONE DELLA CONSISTENZA FISICA E DELLO STATO DI FATTO, LO STESSO RISULTAVA OCCUPATO DALL'ESECUTATO **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 15/02/1993 al	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA



13/11/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO A. COSTANTINI	07/02/1994	38490	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TERAMO	26/02/1994	2227	1531
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2002 al 20/12/2018	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO L. DE GALATIIS	13/11/2002	67970	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TERAMO	16/11/2002	17224	11980
		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.

NULLA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 15/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TERAMO il 16/11/2002
Reg. gen. 17226 - Reg. part. 2680
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Spese: € 110.000,00
Percentuale interessi: 5,24 %
Rogante: NOTAIO DE GALATIIS LUIGI
Data: 13/11/2002
N° repertorio: 67972
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 07/04/2014
Reg. gen. 3845 - Reg. part. 436
Quota: 1/1
Importo: € 1.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.114.358,24
Spese: € 37.455,66
Interessi: € 98.186,10
Percentuale interessi: 2,937 %
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO
Data: 03/04/2014
N° repertorio: 834
N° raccolta: 2014

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a TERAMO il 25/10/2018
Reg. gen. 14740 - Reg. part. 10275
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

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 B2" - RISTRUTTURAZIONE

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

IL FABBRICATO IN OGGETTO E' STATO EDIFICATO GIUSTA CONCESSIONE EDILIZIA N. 248/96 PRATICA 225/96 DEL 16/09//1996 ED OGGETTO DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 3/99 DEL 14/01/1999, C.E. IN SANATORIA ART 13 LEGGE 47/85 N. 284/99 PRATICA N. 168/99 DEL 18/11/1999, PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 348 DEL 22/05/2012, VI E' AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DEL FABBRICATO N. 42/98 DEL 25/09/1998 E N. 6/99 DEL 04/02/1999.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00



Le spese condominiali riguardano esclusivamente la manutenzione e consumi delle parti comuni.

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 Roseto degli Abruzzi (TE) - PIAZZA UNGHERIA N. 22, edificio 1, scala A, piano S1-3
IL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPRENDE UNA PORZIONE DI FABBRICATO AL PIANO TERZO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE AL PIANO S1, SITA NEL COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI(TE), DI PROPRIETA' 1/1 DELL'ESECUTATO **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 2153, Sub. 46, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 47, Part. 2153, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 47, Part. 2153, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 2153, 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 Roseto degli Abruzzi (TE) - PIAZZA UNGHERIA N. 22, edificio 1, scala A, piano S1-3	126,68 mq	950,00 €/mq	€ 120.346,00	100,00	€ 120.000,00
				Valore di stima:	€ 120.000,00

Valore di stima: € 120.000,00



Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 84.000,00

IL VALORE DEL BENE IN PROCEDURA, PROPOSTO PER LA VENDITA, IN CONSIDERAZIONE DELLE SPESE PER, MANCANZA DI GARANZIA PER VIZI, MODALITA' DI PAGAMENTO E DEGLI ALTRI FATTORI INCIDENTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA, SI E' CONSIDERATO UN ABBATTIMENTO COMPLESSIVO PARI AL 25% 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 01/02/2019

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - PIAZZA UNGHERIA N. 22, edificio 1, scala A, piano S1-3
IL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPRENDE UNA PORZIONE DI FABBRICATO AL PIANO TERZO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE AL PIANO S1, SITA NEL COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI(TE), DI PROPRIETA' 1/1 DELL'ESECUTATO **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 2153, Sub. 46, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 47, Part. 2153, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 47, Part. 2153, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 2153, 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 B2" - RISTRUTTURAZIONE

Prezzo base d'asta: € 84.000,00

Fallimenti e
ASTE



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 248/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - PIAZZA UNGHERIA N. 22, edificio 1, scala A, piano S1-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 2153, Sub. 46, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 47, Part. 2153, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 47, Part. 2153, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 2153, Qualità ENTE URBANO	Superficie	126,68 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA IN BUONO STATO CONSERVATIVO.		
Descrizione:	IL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPRENDE UNA PORZIONE DI FABBRICATO AL PIANO TERZO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE AL PIANO S1, SITA NEL COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI(TE), DI PROPRIETA' 1/1 DELL'ESECUTATO **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	AL MOMENTO DELL'ACCESSO ALL'IMMOBILE PIGNORATO, EFFETTUATO IN DATA 11/01/2019, AL FINE DI PRENDERE VISIONE DELLA CONSISTENZA FISICA E DELLO STATO DI FATTO, LO STESSO RISULTAVA OCCUPATO DALL'ESECUTATO **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TERAMO il 16/11/2002
Reg. gen. 17226 - Reg. part. 2680
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Spese: € 110.000,00
Percentuale interessi: 5,24 %
Rogante: NOTAIO DE GALATIIS LUIGI
Data: 13/11/2002
N° repertorio: 67972
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 07/04/2014
Reg. gen. 3845 - Reg. part. 436
Quota: 1/1
Importo: € 1.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.114.358,24
Spese: € 37.455,66
Interessi: € 98.186,10
Percentuale interessi: 2,937 %
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO
Data: 03/04/2014
N° repertorio: 834
N° raccolta: 2014

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a TERAMO il 25/10/2018
Reg. gen. 14740 - Reg. part. 10275
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

