

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giuliani Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare

n. 2/2023 del R.G.E.

promossa da

**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**

Codice fiscale: 05828330638

Napoli

contro

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Via \*\*\*\*\*

64010 - Ancarano (TE)

Nato in \*\*\*\*\*

ASTE

**TRIBUNALE DI TERAMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE**

Giudice dell'Esecuzione	<b>Dott. Flavio Conciatori</b>		
Procedura Esecutiva :	<b>n. 2 / 2023</b>		
Creditore Procedente:	<b>Amco - Asset Management Company S.p.A.</b>		
privilegio fondiario	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Debitore:			
Numero lotti proposto	<b>1</b>		

**SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO**

valore di vendita proposto	<b>€ 112.000,00</b>		
tipologia beni del lotto	<b>Fabbricato ad uso civile abitazione</b>		
diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale
limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota
Ubicazione:	Ancarano - Via Gran Sasso, 1		
<b>LOTTO UNICO</b>	<b>Situazione Locatizia</b>		
occupazione del debitore	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
occupazione di terzi	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
congruità canone	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Regolarità Edilizia	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
costi regolarizzazione			

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
Beni non lottizzati.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

## INCARICO

---

All'udienza del 17/03/2023 il sottoscritto Geom. Gianfranco Giuliani, con studio in Contrada Castrogno, 1 - 64100 - Teramo (TE), email giulianigianfranco63@gmail.com, PEC gianfranco.giuliani1@geopec.it, Tel. 3290512983, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Ancarano (TE) - Viale Gran Sasso n. 1

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato di civile abitazione posto su tre piani con annesso piccolo terreno.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

La vendita del bene non è soggetta IVA ma imposta di registro.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## BENI NON LOTTIZZATI

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Ancarano (TE) - Viale Gran Sasso n. 1

## 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 al seguente esecutato:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Viale Gran Sasso, 1  
64010 - Ancarano (TE)  
Nato in \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il fabbricato confina con Viale Gran Sasso, Via pubblica, proprietà \*\*\*\*\* , salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,80 m	sottostrada
Abitazione	65,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,80 m	Terra
Balcone scoperto	9,60 mq	9,60 mq	0,25	2,40 mq	0,00 m	Terra
Soffitta	50,00 mq	60,00 mq	0,50	30,00 mq	0,00 m	Primo-sottotetto
Balcone scoperto	9,60 mq	9,60 mq	0,25	2,40 mq	0,00 m	Primo-sottotetto
Terreno edificabile	18,00 mq	18,00 mq	0,10	1,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				186,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1989 al 27/08/1990	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 160 Categoria A3, Cons. 5,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 153,39
Dal 27/08/1990 al 15/09/2023	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 160 Categoria A3, Cons. 5,5

		Superficie catastale 100 mq Rendita € 153,39 Piano S1-T
--	--	---

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	160			A3	1	5,5	100 mq	153,39 €	S1-T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	396				Terreno		0.00.18 mq			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'intero fabbricato dopo la ristrutturazione non è stato oggetto di aggiornamento catastale, ovvero le planimetrie catastali non sono state aggiornate. Le planimetrie sono riferite ancora alla data di acquisto del 1990.

Le variazioni dovranno necessariamente essere eseguite prima dell'emissione del futuro decreto di trasferimento.

## PRECISAZIONI

Il fabbricato si compone al piano sottostrada da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, un bagno e vano scala di accesso ai piani superiori; al piano terra da tre camere da letto, un bagno, disimpegno, un balcone e scala di accesso ai piani superiore e inferiore; al piano primo-sottotetto da tre vani soffitta ed un balcone oltre scala di accesso al piano inferiore.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. In diversi ambienti si notano infiltrazioni di umidità soprattutto nel lato sottostrada posto al lato opposto dell'ingresso. Per le caratteristiche degli interni si rimanda alla documentazione fotografica.

## PARTI COMUNI

---

Non vi sono parti in comune.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato posto su due piani ed una soffitta ha la struttura portante in murature su tutti i livelli, con solai in latero cemento armato misti e laterizi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato dall'esecutato insieme al coniuge, i quali entrambi hanno la residenza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.

L'immobile è pervenuto al Signor \*\*\*\*\* dal Signor \*\*\*\*\* in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Biagio Ciampini Rep. n. 53644 Racc. n. 5976 in data 27/08/1990 trascritto a Teramo in data 14/09/1990 al n. 6530 di formalità (in allegato copia dell'atto e nota di trascrizione).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

## **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo con garanzia ipotecaria  
Iscritto a Teramo il **16/06/2005**  
Reg. gen. 9632 - Reg. part. **1953**  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 60.000,00  
A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Nazzareno Cappelli  
Data: 09/06/2005
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il **17/11/2006**  
Reg. gen. 21954 - Reg. part. **5825**  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 240.000,00  
a favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Nazzareno Cappelli  
Data: 13/11/2006  
N° repertorio: 99688
- **Ipoteca legale** derivante da Riscossione di ruolo  
Iscritto a Teramo il **27/09/2017**  
Reg. gen. 12270 - Reg. part. **1704**  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 142.950,06  
a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Contro \*\*\*\*\*

## **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il **27/01/2023**  
Reg. gen. 1908 - Reg. part. **1358**  
Quota: piena proprietà  
a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A  
Contro \*\*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui insiste il fabbricato e la piccola area annessa ricadono in Zona Residenziale di Completamento-



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Prot.n.3878 del 1990 ai sensi della L. 47/1985 per opere interne;
- concessione edilizia prot. n. 5017 del 1990 per ristrutturazione edilizia;
- permesso in sanatoria n. 40/2005 per modifiche fabbricato per opere abusive;
- permesso di costruire n. 41/2005 per la costruzione nuova copertura a tetto a due falde - ristrutturazione edilizia per demolizione - ricostruzione - modifica del tetto;
- SCIA Prot.n.2471 DEL 26/04/2018 per intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (progetto per la posa in opera si scala esterna)

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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** - Fabbricato di civile abitazione ubicato a Ancarano (TE) - Viale Gran Sasso n. 1
- Fabbricato di civile abitazione posto su tre piani con annesso piccolo terreno.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 160, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 396, Qualità Terreno
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato di civile abitazione Ancarano (TE) - Viale Gran Sasso n. 1	186,60 mq	600,00 €/mq	€ 111.960,00	100,00%	€ 111.960,00
Valore di stima in cifra tonda:					€ 112.000,00

- Valore di stima in cifra tonda **Euro 112.000,00** (centododicimila/00)

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.

Allegati:

1 - vista dall'alto

2 - documentazione catastale

Estratto di mappa

Planimetria catastale

Visura catastale su esecutato

Visura catastale storica

3 - planimetrie stato di fatto

4 - documentazione ipotecaria

Atto di provenienza del 1990

Nota di trascrizione atto di provenienza

Visura ipotecaria su Ancarano foglio 9

Visura ipotecaria storica

Note n. 3 iscrizioni ipotecarie

Nota n. 1 trascrizione pignoramento

5 - documentazione comunale

- Prot.n.3878 del 1990;

- concessione edilizia prot. n. 5017 del 1990;

- permesso di costruire n. 41/2005;

- SCIA Prot.n.2471 DEL 26/04/2018

6 - documentazione fotografica (interni ed esterni al fabbricato)

Teramo, li 18/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Gianfranco Giuliani