
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geometra Marcello Stampatori nell'Esecuzione Immobiliare
30/2021 del R.G.E.

promossa da

COOPERATIVA SOCIALE IL QUADRIFOGLIO ONLUS

Codice fiscale: 03890320017

Pinerolo (TO)

contro

*** *OMISSIS* ***

Fallimenti e
ASTE



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>4</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>4</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>4</u>
<u>Bene N° 1 -Casa a schiera ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Parini n. 40 C Piano 1°S- T-1.....</u>	<u>4</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>4</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Bene N° 1 -Casa a schiera ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Parini n. 40 C Piano 1°S- T-1.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 -Casa a schiera ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Parini n. 40 C Piano 1°S- T-1.....</u>	<u>5</u>
<u>Confini.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 -Casa a schiera ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Parini n. 40 C Piano 1°S- T-.....</u>	<u>5</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 -Casa a schiera ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Parini n. 40 C Piano 1°S- T-1.....</u>	<u>5</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 1 -Casa a schiera ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Parini n. 40 C Piano 1°S- T-1.....</u>	<u>6</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 1 -Casa a schiera ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Parini n. 40 C Piano 1°S- T-1.....</u>	<u>6</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 1 -Casa a schiera ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Parini n. 40 C Piano 1°S-T-1.....</u>	<u>7</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 1 -Casa a schiera ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Parini n. 40 C Piano 1°S- T-1.....</u>	<u>7</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 1 -Casa a schiera ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Parini n. 40 C Piano 1°S- T-.....</u>	<u>8</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 1 -Casa a schiera ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Parini n. 40 C Piano 1°S- T-1.....</u>	<u>9</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 1 -Casa a schiera ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Parini n. 40 C Piano 1°S- T-1.....</u>	<u>9</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 1 -Casa a schiera ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Parini n. 40 C Piano 1°S- T-1.....</u>	<u>10</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 1 -Casa a schiera ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Parini n. 40 C Piano 1°S- T-1.....</u>	<u>11</u>
<u>Vincoli ed oneri condominiali.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 1 -Casa a schiera ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Parini n. 40 C Piano 1°S- T-1.....</u>	<u>11</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>11</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>14</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>14</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2018 del R.G.E.....</u>	<u>15</u>



Lotto Unico.....15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....16
Lotto Unico -Casa a schiera ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Parini n. 40 C Piano 1°S- T-1.....16

Fallimenti e ASTE



INCARICO

All'udienza del 10.05.2021, il sottoscritto Geometra Marcello Stampatori, con studio in Via Monte Zebio n. 15, Giulianova (Teramo), email scm_studio@hotmail.it, PEC marcello.stampatori@geopec.it, Tel. 085 8007574, Fax 085 8026175, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20.05.2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Casa di civile abitazione di tipo unifamiliare a schiera ubicata in Giulianova (Te) - Via Traversa Parini n. 40 C - piano primo sottostrada, terra e primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – CASA UNIFAMILIARE UBICATA IN GIULIANOVA (TE) - VIA TRAVERSA PARINI N. 40 C - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO

Unità immobiliare di civile abitazione di tipo unifamiliare dislocata su tre piani collegati da scala interna piano primo sottostrada, terra e primo, facente parte di una più ampia schiera di immobili similari con destinazione residenziale.

LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** in vendita è così costituito:

- Diritti pari ad 1/4 (un quarto) dell'intera piena proprietà di casa unifamiliare di civile abitazione ubicata nel Comune di Giulianova (Te), Via Traversa Parini n. 40 C. L'immobile, della superficie commerciale lorda di mq. 195,66 ca. si disloca ai piani primo sottostrada, terra e primo ed è composto da sala da ingresso-soggiorno, cucina, w.c., disimpegno, balcone e corte esterna al piano terreno, n. 3 camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi al piano primo, locale di sgombero, fondaco e garage al piano interrato il tutto collegato da scala interna; il bene confina in giro con proprietà *** *OMISSIS* *** e proprietà *** *OMISSIS* ***, con Ente Urbano P.lla 1657 e con strada pubblica Via Traversa Parini.

Il tutto e' riportato al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 3 p.lla 1015, cat. A/2, classe 2, vani 7,5, rendita € 813,42.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CASA UNIFAMILIARE UBICATA IN GIULIANOVA (TE) - VIA TRAVERSA PARINI N. 40 C - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., composta da certificazione delle risultanze catastali e dei registri immobiliari e depositato in data 11.05.2021, risulta completa.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CASA UNIFAMILIARE UBICATA IN GIULIANOVA (TE) - VIA TRAVERSA PARINI N. 40 C - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *** *OMISSIS* *** (per la quota dei $\frac{3}{4}$ della piena proprietà)
- *** *OMISSIS* *** (per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà)

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

- *** *OMISSIS* *** (per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà)

Il signor *** *OMISSIS* *** è di stato civile libero, senza prole e risulta componente unico dello stato di famiglia lui intestato.

Per dichiarazione dell'esecutato in sede di sopralluogo la propria madre signora *** *OMISSIS* *** è deceduta in Giulianova il giorno 11.12.2020. Ciò è confermato dal certificato di morte richiesto agli uffici dello stato civile del Comune di Giulianova. Al momento non risulta trascritta alcuna dichiarazione di successione in morte di *** *OMISSIS* *** per l'immobile oggetto di pignoramento, ne' accettata l'eredità.

CONFINI

BENE N° 1 - CASA UNIFAMILIARE UBICATA IN GIULIANOVA (TE) - VIA TRAVERSA PARINI N. 40 C - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO

La casa unifamiliare pignorata dislocata su tre piani confina in giro con proprietà *** *OMISSIS* *** e proprietà *** *OMISSIS* *** , con Ente Urbano P.lla 1657 e con strada pubblica Via Traversa Parini, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CASA UNIFAMILIARE UBICATA IN GIULIANOVA (TE) - VIA TRAVERSA PARINI N. 40 C - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	126,84 mq	147,55 mq	1,00	147,55 mq	2,70 m	S1 -T-1
Balconi e loggia	25,11 mq	25,11 mq	0,33	8,29 mq	0,00 m	T - 1
Locali accessori	64,98 mq	75,60 mq	0,50	37,80 mq.	2,20 m	S1
Corte esterna	40,50 mq	40,50 mq	0,05	2,02 mq.	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				195,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,66 mq		



Il bene per la sua specifica conformazione non risulta comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASA UNIFAMILIARE UBICATA IN GIULIANOVA (TE) - VIA TRAVERSA PARINI N. 40 C - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1986 al 08/08/1986	*** <i>OMISSIS</i> ***	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1015, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita £ 1.560 Piano 1S - T - 1
Dal 08/08/1986 al 05/11/1995	*** <i>OMISSIS</i> ***	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1015, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita £ 1.560 Piano 1S - T - 1
Dal 05/11/1995 al 22/06/2021	*** <i>OMISSIS</i> ***	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1015, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 813,42 Piano 1S - T - 1

I titolari catastali desunti dalla visura storica agli atti corrispondono con quelli reali. La data di nascita della signora Celano agli atti catastali non risulta esatta, difatti il codice fiscale risulta assente e non validato dall'anagrafe tributaria. Non è stata apportata alcuna voltura all'intestazione in dipendenza del decesso intervenuto nel dicembre 2020 della signora Celano.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASA UNIFAMILIARE UBICATA IN GIULIANOVA (TE) - VIA TRAVERSA PARINI N. 40 C - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezi one	Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf-fato	
	3	1015	-	1	A2	2	7,5	201	€ 813,42	1S-T-1		

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo mentre gli estremi identificativi catastali corrispondono con quanto presente nell'atto di pignoramento, lo stato dei luoghi non corrisponde



con la planimetria catastale. A livello planimetrico risultano non sussistenti due piccole porzioni di tramezzi in muratura al piano terra ed al piano primo della lunghezza di mt. 0,90 il primo e mt. 0,70 il secondo, entrambi in corrispondenza dei relativi disimpegni di piano.

Nella planimetria catastale allegata sono evidenziate le due porzioni di tramezzature non presenti in loco.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CASA UNIFAMILIARE UBICATA IN GIULIANOVA (TE) - VIA TRAVERSA PARINI N. 40 C - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO

In ordine ai quesiti posti allo scrivente in sede di conferimento dell'incarico con sottoscrizione del verbale di giuramento dell'esperto, si precisa che sono stati controllati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.; non si è resa necessaria alcuna segnalazione al G.E. di incompletezza e di intempestività.

Non si segnalano incongruenze tra le risultanze catastali e la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento immobiliare.

Si precisa che l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a norma di legge, a corpo e non a misura e con tutte le servitù attive e passive in essere.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CASA UNIFAMILIARE UBICATA IN GIULIANOVA (TE) - VIA TRAVERSA PARINI N. 40 C - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO

Il bene pignorato fa parte, come detto, di un più ampia schiera di villini a schiera di 2 piani fuori terra oltre ad un piano sottostrada, tutti a destinazione di civile abitazione.

Non esistono dunque porzioni comuni a più unità immobiliari, se non quelle rappresentate dalla rampa carrabile di accesso ai garage posta lungo il lato nord della schiera (particella n. 1657 - ex n. 1010), di titolarità pari ad 1/7 dei titolari o contitolari di ciascuna casa a schiera e di uso e disponibilità di ciascun proprietario come disposto dal codice civile.

Nell'atto di acquisto fattone dalla comproprietaria signora *** *OMISSIS* *** e dal proprio coniuge il giorno 08.08.1986 inoltre, si specificava che:

“nella vendita è, inoltre, compresa la quota indivisa di comproprietà, pari ad 1/7 (un settimo), dello scivolo di accesso ai garages, da distinguere in C.T. secondo il citato frazionamento al foglio 3 n. 1010 (già 844b) di mq 220 (duecentoventi) ... omissis... L'immobile viene venduto ed acquistato con la servitù di passaggio a piedi e con automezzi, costituita sullo scivolo distinto in C.T. al foglio 3 n. 844. Le spese di manutenzione degli scivoli distinti con la prticella 844 e 1010 del sub 3 saranno ripartite pro-quota, tra tutti gli utenti”.

Pertanto tali condizioni e vincoli riportati nell'atto traslativo saranno da riportare parimenti nel decreto di trasferimento immobili e risulteranno trasferiti all'aggiudicatario unitamente alla quota di proprietà pignorata ed in vendita. Ciò a valere soprattutto per i teorici diritti di proprietà pari ad 1/28 della rampa esterna di accesso carrabile identificata al N.C.T. di Giulianova con la particella fg. 3 n. 1657 Ente Urbano della estensione di mq. 220; tali diritti, essendo stata la particella variata in Ente Urbano, ossia al servizio di fabbricato sovrastante o vicino, non sono da ritenere alienabili essendo a servizio dell'immobile e degli immobili correlati. In ogni caso, ai fini della esatta individuazione,



si specifica che il bene confina in giro con P.lla 844 Ente Urbano, proprietà *** *OMISSIS* ***, P.lla 839 Ente Urbano e P.lla 840 Ente Urbano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CASA UNIFAMILIARE UBICATA IN GIULIANOVA (TE) - VIA TRAVERSA PARINI N. 40 C - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO

L'immobile fa parte di una schiera di n. 7 case unifamiliari a destinazione residenziale.

Esso è composto di due piani fuori terra ed un piano interrato con una piccola corte esterna sulla via pubblica, avente struttura portante in cemento armato e muratura.

L'immobile è sito in Comune di Giulianova (Te), Via Traversa Parini n. 40 dalla quale vi si ha accesso. Al piano interrato ove è dislocato il garage ed i locali di sgombero si ha invece accesso, oltre che dalla scala interna, da Via Parini attraverso un passaggio e rampa carrabile costituite dalla particella 844 sulla quale insiste una sertitù di passaggio a favore e la particella 1657 di proprietà indivisa dei proprietari della unifamiliari della schiera.

L'immobile è costituito da un ingresso soggiorno, cucina bagno e disimpegno al piano terreno, oltre alla corte su Via Traversa Parini ed un balcone sul fronte opposto, 3 camere da letto, un bagno e disimpegno al piano primo, un fondaco, un locale di sgombero ed il garage al piano interrato; i tre piani dell'abitazione sono collegati da scala interna.

Alla piano di copertura si ha accesso per mezzo di una botola dotata di scala retrattile ubicata nel disimpegno dle piano primo. La copertura è a tetto con struttura in travi e travicelli di legno e tegole marsigliesi a vista. La pavimentazione del piano è grezza e costituita dalla cartella integrativa di getto del solaio. La superficie sottotetto non è stata computata nel calcolo della superficie lorda dell'appartamento ritenendosi mero volume tecnico.

L'unità immobiliare si presenta in cattivo stato manutentivo con finiture di media qualità. Gran parte delle pareti e delle volte intonacate presentano muffe e macchie d'umidità così come gli infissi esterni risultano ammalorati e, in qualche caso, carenti di manigliera.

Sono presenti pavimentazioni in ceramica per tutti gli ambienti principali ed accessori così come I rivestimenti di cucina e dei bagni anch'essi ceramica. I servizi igienici presentano apparecchi igienici in ceramica bianca con rubinetterie in ottone cromato a due comandi.

Gli infissi esterni di finestre sono in legno dotati di vetro-camera di piccolo spessore e serrandine avvolgibili in p.v.c..

Gli infissi interni sono in legno tamburato con manigliera metallica di normale qualità.

Gli impianti elettrici si diramano in dorsali e linee sottotraccia e sono dotati di frutti di utilizzazione incassati. Il tutto, per quanto potuto verificare sembra garantire buona funzionalità e rispondere agli attuali requisiti di Legge sull'impiantistica civile. E' presente quadretto di comando e protezione d'appartamento costituito da interruttore differenziale e da interruttore magnetotermico.

L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante.

L'impianto termico si sviluppa completamente sottotraccia. Il fluido caldo è prodotto da caldaietta a gas metano produttrice anche dell'acqua calda sanitaria posizionata esternamente sul balcone del piano terreno. Sono presenti radiatori del tipo a colonna in ghisa verniciati anche al piano interrato per I soli locali di sgombero.

I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature a tempera il tutto in pessimo stato di conservazione.

I battiscopa, ad esclusione delle pareti che risultano rivestite, sono in legno.

E' presente allaccio alla rete pubblica del gas metano di città.

L'altezza dei vani dell'appartamento è pari a mt. 2,80 al piano terra e mt. 2,70 al piano primo, mentre l'altezza dei locali interrati è pari a mt. 2,20.



I balconi sono pavimentati in piastrelle ceramiche ingelive di piccolo formato ed hanno parapetti in velette di cemento armato.

Attraverso una scala retraibile a botola si può avere accesso al sottotetto, completamente grezzo. La copertura è a tetto con orditura portante in legno a vista e tegole marsigliesi in laterizio. Il piano di calpestio del solaio è in calcestruzzo grezzo come da “getto in opera”.

La piccola corte esterna del fabbricato è in parte pavimentata ed in parte a verde. La recinzione è in muratura ed elementi verticali in cls vibrato con cancelletto in ferro verniciato.

Nel corso del sopralluogo non si sono evidenziate superfetazioni o difformità tali da considerare lo stato dell’immobile non legittimo rispetto alla conformazione originaria autorizzata.

Le uniche differenze riscontrate riguardano due piccole porzioni di tramezzi in muratura al piano terra ed al piano primo della lunghezza di mt. 0,90 il primo e mt. 0,70 il secondo, entrambi in corrispondenza dei relativi disimpegni di piano. Queste, ai sensi del DL 76/2020 convertito con la L. 120/2020 che ha apportato variazioni al DPR 380/2001 introducendo l’Art. 34 bis comma 2, possono essere considerate come “trascurabili” in quanto non incidenti sulla regolarità ed agibilità dell’immobile. In ogni caso, per qualsiasi ulteriori difformità che venissero riscontrate, ove ricorressero i presupposti di Legge, l’aggiudicatario ha 120 giorni di tempo per proporre istanza di sanatoria al Comune di competenza, pagare le relative oblazioni e le somme accessorie per la definizione dell’istanza.

La rampa carrabile di accesso ai garages del piano interrato è costituita da uno scivolo in platea di calcestruzzo armato ed è ubicata sul fronte nord della schiera delle case unifamiliari. La pavimentazione è per la gran parte in cemento battuto e per la restante parte in piastrelle ceramiche. A confine è dotata di muro di sostegno controterra in cemento armato con sovrastanti recinzioni di vario genere delle aree esterne delle palazzine confinanti. Vi sono installati punti di illuminazione su paline e diffusori da esterno. L’accesso è posto lungo la via Parini attraverso un cancello in acciaio zincato. Dal cancello si ha accesso alla particella asservita per il passaggio pedonale e carrabile fino al raggiungimento della particella n. 1675.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CASA UNIFAMILIARE UBICATA IN GIULIANOVA (TE) - VIA TRAVERSA PARINI N. 40 C - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO

L’immobile risulta attualmente occupato dal comproprietario esecutato Signor *** *OMISSIS* ***.

Il bene pertanto non è da ritenersi libero al momento del decreto di trasferimento nella sua interezza, ma limitatamente ai diritti posti in vendita.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CASA UNIFAMILIARE UBICATA IN GIULIANOVA (TE) - VIA TRAVERSA PARINI N. 40 C - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1986 al 05/11/1995	*** <i>OMISSIS</i> ***	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	*** <i>OMISSIS</i> ***	Notaio Marco Angeloni - Teramo	26/02/2008	62844	13663
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	26/08/1986		5864
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1995 al 22/06/2021	*** <i>OMISSIS</i> ***	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/12/1995	71/264	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	21/01/2004		1106
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CASA UNIFAMILIARE UBICATA IN GIULIANOVA (TE) - VIA TRAVERSA PARINI N. 40 C - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- = = =

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 01.04.2021
Reg. gen. 5020 - Reg. part. 3574
Quota: 1/4



A favore di COOPERATIVA SOCIALE QUADROFOGLIO ONLUS con sede in Pinerolo
Contro *** *OMISSIS* *** per la quota di 1/4
Formalità a carico dell'acquirente

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CASA UNIFAMILIARE UBICATA IN GIULIANOVA (TE) - VIA TRAVERSA PARINI N. 40 C - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione edilizia n. 503/83 del 07.03.1984 e successiva concessione edilizia di variante n. 29/85 del 7 giugno 1985 entrambe rilasciate dal Comune di Giulianova.

Nel corso del sopralluogo non si sono palesate superfetazioni e modifiche all'immobile oggetto di stima se non quelle interne riguardanti le due piccole porzioni di tramezzature, riportate nella scheda planimetrica catastale ma nella realtà non esistenti le quali, per dichiarazione dell'esecutato, non furono mai realizzate in corso d'opera. Pertanto la questione rientrerebbe nelle tolleranze costruttive di cui all'Art. 34-Ter del T.U.E. DPR 380/2001 modificato dal cosiddetto Decreto Semplificazioni n. 76 del 16.07.2020 in G.U. n. 178 del 16.07.2020.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CASA UNIFAMILIARE UBICATA IN GIULIANOVA (TE) - VIA TRAVERSA PARINI N. 40 C - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali data la mancanza di spazi comuni e la non costituzione del condominio, il tutto ad eccezione della rampa di accesso (plla 1657 Ente Urbano) per la quale vige il regime della comproprietà del bene tra i titolari delle unità immobiliare a cui è asservita (al riguardo si rimanda allo stralcio dell'atto di acquisto sopra fedelmente riportato)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del **LOTTO UNICO** così costituito:

- Diritti pari ad 1/4 (un quarto) dell'intera piena proprietà di casa unifamiliare di civile abitazione ubicata nel Comune di Giulianova (Te), Via Traversa Parini n. 40 C. L'immobile, della superficie commerciale lorda di mq. 195,06 ca. si disloca ai piani primo sottostrada, terra e primo ed è composto da sala da ingresso-soggiorno, cucina, w.c., disimpegno, balcone e corte esterna al piano terreno, n. 3 camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi al piano primo, locale di sgombero, fondaco e garage al piano interrato il tutto collegato da scala interna; il bene confina in giro con proprietà *** *OMISSIS* *** e proprietà *** *OMISSIS* ***, con Ente Urbano P.lla 1657 e con strada pubblica Via Traversa Parini.

Il tutto e' riportato al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 3 p.lla 1015, cat. A/2, classe 2, vani 7,5, rendita € 813,42.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Civile Abitazione in Giulianova Via Traversa Parini n. 40 C S1-T-1	195,66 mq	1.300,00 €/mq	€ 254.358,00	25 % (1/4)	€ 63.589,50

Valore di stima: **€ 63.589,50**

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 44.512,65

Innanzitutto è bene precisare che del lotto proposto per la vendita fanno parte i diritti della proprietà seulla ex particella 1010 del fg. 3 C.T., oggi Ente Urbano rappresentato dalla particella 1657 che coincide con la rampa esterna di accesso ai garage di tutte le unità immobiliari a schiera posti al piano interrato; detti diritti sono pari ad 1/28 della totale piena proprietà in quanto in atto di acquisto originario furono acquisiti dai genitori dell'executato 1/7 del totale che, per successione del padre sono così quantificati. Tale bene immobile in quanto da una parte è nel tempo divenuto Ente Urbano, ossia catastalmente area a servizio di un fabbricato, dall'altra poiché essa è e rappresenta un cespite che non ha valore e commerciabilità autonoma se non per la precipua funzione a cui assolve, non è stato fatto oggetto di specifica valutazione economica ed è pertanto da ritenersi parte integrante dell'immobile e ne costituisce proporzionalmente il valore di mercato sopra stimato.

Ai fini della determinazione del valore commerciale del lotto in vendita, dunque, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà del bene, la sua ubicazione, il suo grado di finitura e di manutenzione, la sua consistenza, l'effettiva commerciabilità del bene in relazione al suo stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all'attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale. Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente.

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene immobile pignorato, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali dello stesso.

Al bene n. 1, dunque, può essere assegnato un valore di mercato pari ad € 1.300,00 il metro quadrato di superficie commerciale.

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, e soprattutto delle condizioni di carente stato manutentivo dell'intero immobile, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale sono così riassumibili:

- annotazione per cancellazione del pignoramento immobiliare (formalità n. 3574/2021) - € 200,00
importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, quindi per un totale pari ad **€ 294,00**.



Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad € **294,00**.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni da apportare al valore finale di stima sopra riportato, il valore a base d'asta proposto è pari ad € 44.218,65 e dunque, in cifra tonda, € **44.200,00 (diconsi euro quarantaquattromiladuecento/00 centesimi)**.

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.

Giulianova, li 6 luglio 2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geometra Marcello Stampatori



Fallimenti e
ASTE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Il **LOTTO UNICO** in vendita è così costituito:
 - Diritti pari ad 1/4 (un quarto) dell'intera piena proprietà di casa unifamiliare di civile abitazione ubicata nel Comune di Giulianova (Te), Via Traversa Parini n. 40 C. L'immobile, della superficie commerciale lorda di mq. 195,06 ca. si disloca ai piani primo sottostrada, terra e primo ed è composto da sala da ingresso-soggiorno, cucina, w.c., disimpegno, balcone e corte esterna al piano terreno, n. 3 camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi al piano primo, locale di sgombero, fondaco e garage al piano interrato il tutto collegato da scala interna; il bene confina in giro con proprietà *** *OMISSIS* *** e proprietà *** *OMISSIS* ***, con Ente Urbano P.lla 1657 e con strada pubblica Via Traversa Parini. Il tutto e' riportato al N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 3 p.lla 1015, cat. A/2, classe 2, vani 7,5, rendita € 813,42.

PREZZO A BASE D'ASTA € 44.200,00

Fallimenti e
ASTE



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Casa di civile abitazione			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Traversa Parini n. 40 C		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1015, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	195,06 mq ca.
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione unifamiliare a schiera posto ai piani terra, primo e primo sottostrada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Fallimenti e
ASTE



BENE N° 1 - CASA UNIFAMILIARE UBICATA IN GIULIANOVA (TE) - VIA TRAVERSA PARINI N. 40 C - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 06/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ===

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare
Trascritto a Teramo il 01.04.2021
Reg. gen. 5020 - Reg. part. 3574
Quota: 1/4
A favore di COOPERATIVA SOCIALE QUADROFOGLIO ONLUS con sede in Pinerolo
Contro *** *OMISSIS* *** per la quota di 1/4
Formalità a carico dell'acquirente

Fallimenti e
ASTE

