
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vanarelli Serena, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2020 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE

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
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2020 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.920,00	11

INCARICO

All'udienza del 24/05/2021, il sottoscritto Geom. Vanarelli Serena, con studio in Via del Monte, 2 - 64012 - Campli (TE), email serena.vanarelli@gmail.com, PEC serena.vanarelli@pec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2021 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 Giulianova (TE) - Via Guglielmo Marconi n. 28, interno 2, piano 1-S1

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo distinto con il numero interno 2 con annesso locale ad uso fondaco al piano seminterrato e due posti macchina coperti ricavati nel porticato ai quali si accede dalla via Pascoli

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Guglielmo Marconi n. 28, interno 2, piano 1-S1

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento pignorato confina con: vano scala, pianerottolo condominiali, prop. **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e area condominiale, salvo altri;

l'annesso locale ad uso fondaco confina con: corridoio condominiale, terrapieno e prop. **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	70,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,73 m	1
Balconi	10,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,73 m	1
Fondaco	9,36 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	2,30 m	1S
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/1990 al 25/02/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 641, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Piano 1-1S
Dal 25/02/1991 al 30/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 641, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 90 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq mq Rendita € 464,81

		Piano 1-S1
--	--	------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	641	2	1	A2	1	5 vani	Totale: 90 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq mq	464,81 €	1-1S	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, i beni pignorati e gli annessi beni comuni non censibili sono ben individuati nell'elaborato planimetrico.

PATTI

L'immobile ad oggi risulta occupato, non risultano contratti di locazione registrati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in stato conservativo buono.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale, e ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto del pignoramento è sito in Comune di Giulianova in Via Marconi angolo Via Pascoli.

L'opera venne progettata e realizzata con l'impiego di strutture tradizionali, membrature verticali costituite da pareti portanti in conglomerato cementizio per il piano interrato, muratura in laterizi speciali "Poroton" per le pareti fuori terra, membrature orizzontali costituite da solai misti e nervature parallele preconfezionate per tutti i livelli, copertura a terrazzo coibentato e impermeabilizzato.

L'area circostante scoperta è utilizzata a cortile, sistemata con aiuole e piante sempreverdi, è recintata con muretto in c.a. sormontato da ringhiera in ferro battuto. La facciata esterna del fabbricato è intonacata con malta cementizia, i balconi sono protetti da velette in c.a. e pavimentati con piastrelle in ceramica. L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, un bagno, due balconi, ha annesso un locale ad uso fondaco al piano seminterrato e due posti auto coperti ricavati nel porticato ai quali si accede dalla via Pascoli.

Le rifiniture interne dell'appartamento sono di buona qualità in particolare:

a) i pavimenti sono costituiti da mattonelle di gres porcellanato;

b) le pareti sono intonacate e rivestite con tinta lavabile;

c) gli infissi esterni (finestre), sono in legno;

d) gli infissi interni (porte) sono in legno tamburate, completi di maniglie, cerniere e fasce;

e) il portoncino d'ingresso è blindato;

f) i bagni sono rivestiti con piastrelle maiolicate, e completi di sanitari in porcellana e rubinetteria in acciaio inox; g) l'impianto idrico dell'acqua fredda, è stato eseguito con tubazione sottotraccia, che parte dal contatore principale ed alimenta i punti idrici della cucina e del bagno;

h) l'impianto idrico di riscaldamento, autonomo per ogni piano, produce anche acqua calda per i servizi, ed è completo di caldaia alimentata con gas di città i sono radiatori in ghisa;

i) l'impianto elettrico è del tipo tradizionale con conduttori in rame, rivestiti con tubi di polivinile posti sottotraccia, completo di quadri, prese di corrente, interruttori, impianto di terra, ecc...

L'intero fabbricato presenta buone rifiniture esterne ed interne.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, avvenuto in data 29/09/2021, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal signor **** Omissis **** debitore e comproprietario unitamente alla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1991 al 29/09/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Gian Carlo Zaffagnini	05/03/1991	156941	12430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	05/03/1991	3084	2416
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/1991	**** Omissis ****	rettifica di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gian Carlo Zaffagnini	09/04/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	09/04/1991	4482	3248
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 30/03/2015
Reg. gen. 4217 - Reg. part. 563
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

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

Trascritto a Teramo il 02/10/2020

Reg. gen. 11756 - Reg. part. 8230

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 è stato realizzato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Giulianova n. 407/87 del 29/03/1988 e successiva variante alla concessione edilizia n. 193/89 del 13/09/1989.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 16/10/89 prot. n. 30181.

L'appartamento oggetto del pignoramento è conforme nello stato di fatto alle planimetrie allegate all'ultima concessione edilizia.

Il fabbricato esternamente risulta difforme, in quanto i prospetti sono stati modificati a seguito di sopraelevazione (opere realizzate da altri proprietari).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In merito alle spese condominiali, necessitano che vengano verificate eventuali somme da versarsi a carico dell'aggiudicatario.

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 Giulianova (TE) - Via Guglielmo Marconi n. 28, interno 2, piano 1-S1

Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo distinto con il numero interno 2 con annesso locale ad uso fondaco al piano seminterrato e due posti macchina coperti ricavati nel porticato ai quali si accede dalla via Pascoli

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 641, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 142.400,00

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in esame è stato utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente localizzazione, esposizione, consistenza superficiale dei beni, situazione edilizia e catastale, vetustà, stato di conservazione, finiture e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei valori di mercato dei beni analoghi utilizzati, reperiti mediante annunci immobiliari, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure concorsuali, esiti di vendite giudiziarie anch'essi recenti, è stata confrontata con i valori pubblicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare. Infine tali prezzi sono stati rivisitati considerando, in particolare, la situazione in cui verte il mercato immobiliare sia sull'intero territorio nazionale che su quello locale. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giulianova (TE) - Via Guglielmo Marconi n. 28, interno 2, piano 1-S1	89,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 142.400,00	100,00%	€ 142.400,00
Valore di stima:					€ 142.400,00

Valore di stima: € 142.400,00

Valore finale di stima: € 113.920,00

Il valore in procedura dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà è determinabile in euro 113.920,00 in c.t. considerando un abbattimento pari al 20% rispetto al valore di stima che tiene conto di tutti gli aspetti precedentemente esposti, con particolare attenzione alla situazione edilizia, della mancanza di garanzia per

vizi, delle modalità di pagamento e degli altri 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.

Campoli, li 16/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vanarelli Serena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Ortofoto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.920,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Guglielmo Marconi n. 28, interno 2, piano 1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 641, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	89,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in stato conservativo buono.		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo distinto con il numero interno 2 con annesso locale ad uso fondaco al piano seminterrato e due posti macchina coperti ricavati nel porticato ai quali si accede dalla via Pascoli		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		