
TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Reali Ferruccio, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2... ..	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2... ..	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	10
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2... ..	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2... ..	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2... ..	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2... ..	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2... ..	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2... ..	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2021 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 209.296,80	21

INCARICO

All'udienza del 13/04/2022, il sottoscritto Ing. Reali Ferruccio, con studio in Via A. de Gasperi, 16 (Villa Lempa) - 64010 - Civitella del Tronto (TE), email ferruccio.reali@gmail.com, PEC ferruccio.reali@ingte.it, Tel. 328 9645641, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/04/2022 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) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 42.683657, 13.972467)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.683657, 13.972467)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1-T-1-2

L'immobile è parte di un complesso edilizio di case a schiera collocato in un quartiere residenziale distante circa 1 km dal centro abitato e da circa 3 km dal lungomare del Comune di Giulianova. La zona risulta urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di villette a schiera, ville sparse e condomini pluripiano. Si accede all'area attraverso vie pubbliche di comodo accesso e sono presenti servizi di prima necessità nel raggio di 500 m.

L'unità abitativa in oggetto è una villetta di testa con corte privata su tre lati dell'abitazione: nord, sud ed est. Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 2004 con struttura costituita da orditura di travi e pilastri in cemento armato; non si riscontrano anomalie di sorta o cedimenti della stessa. La copertura è del tipo a una falda con un abbaino nella zona centrale del disimpegno. L'organizzazione interna dell'alloggio è articolata su 4 livelli collegati da una scala interna in cemento armato. La zona giorno, al piano terra, è costituita da cucina, soggiorno, ripostiglio e wc; il primo piano è destinato alla zona notte con due camere da letto e un bagno. Le altezze interne sono pari a 2,75 m. Al piano secondo è presente un locale soffitta con un wc oltre ad un locale soffitta non praticabile con altezza media inferiore a 1,50 m. Il piano seminterrato, di altezza pari a 2,40 m, è costituito da locali accessori quali: un fondaco, un ripostiglio e un wc. Sempre al piano seminterrato l'immobile è dotato di un locale garage, a cui si accede mediante ingresso carrabile sul fronte nord, distinto con il subalterno 11 e descritto nel bene n° 2, che forma un unico lotto con l'unità abitativa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1

Locale box garage posto al piano seminterrato di una villetta a schiera di cui è parte (descritta al bene n° 1) e insieme formano un unico lotto. Si accede all'immobile mediante un cancello carrabile sul fronte nord del fabbricato.

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) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1-T-1-2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1-T-1-2

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

- **** Omissis ****



- **** Omissis ****



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.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1

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

- **** Omissis ****

- **** Omissis ****



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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1-T-1-2

L'immobile, a mezzo distacco della corte esclusiva, confina su tre lati - nord, sud ed est - con la strada Traversa Via per Mosciano. Ad ovest è in aderenza alla villetta a schiera identificata con i subalterni 2 e 7.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1

L'unità immobiliare confina a nord, sud ed est con il subalterno 12. Ad ovest con il subalterno 2.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	118,72 mq	1,00	118,72 mq	2,75 m	T-1
Fondaco	35,70 mq	47,30 mq	0,50	23,65 mq	2,40 m	S1
Soffitta	24,10 mq	34,90 mq	0,50	17,45 mq	2,10 m	2
Balcone scoperto	19,50 mq	19,50 mq	0,25	4,88 mq	-	T-1
Loggia	15,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	-	1-2
Cortile	170,00 mq	170,00 mq	0,18	30,60 mq	-	T-S1
Totale superficie convenzionale:				201,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				201,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	17,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 908 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 875 Reddito dominicale € 5,42 Reddito agrario € 4,29
Dal 20/01/2006 al 31/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 908 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 875
Dal 31/01/2006 al 10/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 908, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 495,80 Piano T-1-2
Dal 10/10/2011 al 03/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 908, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 182 mq Rendita € 619,75 Piano S1-T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 20/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 908 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 875 Reddito dominicale € 5,42 Reddito agrario € 4,29
Dal 20/01/2006 al 31/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 908 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 875
Dal 31/01/2006 al 10/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 908, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 60 Rendita € 117,75 Piano S1-T
Dal 10/10/2011 al 03/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 908, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 28,10 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	908	12		A2	3	7,5	182 mq	619,75 €	S1-T-1-2		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	908	11		C6	2	17		28,1 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1-T-1-2

L'immobile allo stato attuale risulta normalmente utilizzato e in buono stato conservativo. Sono presenti fenomeni di infiltrazioni localizzati che hanno causato un principio di distacco di materiale sui balconi del fronte nord del fabbricato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1

L'immobile allo stato attuale risulta normalmente utilizzato e in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1-T-1-2

L'immobile in oggetto è del tipo case a schiera. Dunque, i muri perimetrali che dividono le singole unità abitative possono essere considerati "parti comuni".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato del tipo case a schiera. Dunque, i muri perimetrali che dividono le singole unità abitative possono essere considerati "parti comuni".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1-T-1-2

Esposizione: nord, sud ed est.

Altezza interna utile: 2,75 m parti abitabili.

Str. verticali: costituite da orditura di travi e pilastri in cemento armato.

Solai: latero-cemento.

Copertura: del tipo a una falda in latero-cemento.

Manto di copertura: tegole in laterizio.

Pareti esterne ed interne: esterne in opera ordinaria, laterizio poroton; interne in laterizio forato.

Pavimentazione interna: parquet ai vari piani ad eccezione dei bagni e della cucina in gres porcellanato; al piano seminterrato in cotto.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in pvc con doppio vetro; internamente porte tamburate.

Scale: interne realizzate in c.a. con pavimentazione in parquet.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: autonomi di tipo residenziale.

Terreno esclusivo: su tre lati; giardino sul fronte sud ed est. corte pavimentata sul fronte nord.

Posto auto: al piano seminterrato è presente box auto con accesso sul fronte nord del fabbricato.

Soffitta, cantina o simili: un locale ad uso soffitta al piano secondo con un bagno; fondaco al piano seminterrato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1

Esposizione: nord.

Altezza interna utile: 2,40 m.

Str. verticali: costituite da orditura di travi e pilastri in cemento armato.

Solai: latero-cemento.

Copertura: del tipo a una falda in latero-cemento.

Pareti esterne ed interne: esterne in opera ordinaria, laterizio poroton; interne in laterizio forato.

Pavimentazione interna: cotto.

Infissi esterni ed interni: serranda avvolgibile; internamente porte tamburate.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: autonomi di tipo residenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1-T-1-2

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta occupata dai soggetti esecutati come abitazione e residenza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta occupata dai soggetti esecutati come abitazione e residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1980 al 16/04/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Dott. Ignazio Guidobaldi	23/04/1980	10494	22296
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Teramo	17/05/1980	4699	3755		
Dal 16/04/2004 al 12/04/2006	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Dott. Franco Campitelli	16/04/2004	7734	1427
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Teramo	29/04/2004	7913	5503		
Dal 12/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Dott. Biagio Ciampini	12/04/2006	218673	42923
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Teramo	14/04/2006	7023	4210		

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1980 al 16/04/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Dott. Ignazio Guidobaldi	23/04/1980	10494	22296
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/05/1980	4699	3755
Dal 16/04/2004 al 12/04/2006	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Dott. Franco Campitelli	16/04/2004	7734	1427
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	29/04/2004	7913	5503
Dal 12/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Dott. Biagio Ciampini	12/04/2006	218673	42923
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	14/04/2006	7023	4210

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 risulta attualmente invariata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 19/05/2005
Reg. gen. 7742 - Reg. part. 1545
Quota: 1/1
Importo capitale € 145.000,00- ipoteca di euro 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **(giusto annotamento di frazionamento in quota n. 1587 del 06/06/2006) Gravante oltre che sulla porzione immobiliare sopra descritta anche su altri beni**
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 31/10/2011
Reg. gen. 15747 - Reg. part. 2776
Quota: 1/1
Importo capitale € 50.000,00 - ipoteca di euro 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 05/08/2021
Reg. gen. 12603 - Reg. part. 1430
Quota: 1/1 in comunione legale dei beni
Importo capitale € 11.539,74 - ipoteca di euro 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Teramo il 12/11/2021
Reg. gen. 17473 - Reg. part. 13003
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 19/05/2005
Reg. gen. 7742 - Reg. part. 1545
Quota: 1/1
Importo capitale € 145.000,00- ipoteca di euro 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **(giusto annotamento di frazionamento in quota n. 1587 del 06/06/2006) Gravante oltre che sulla porzione immobiliare sopra descritta anche su altri beni**
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 31/10/2011
Reg. gen. 15747 - Reg. part. 2776
Quota: 1/1
Importo capitale € 50.000,00 - ipoteca di euro 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 05/08/2021
Reg. gen. 12603 - Reg. part. 1430
Quota: 1/1 in comunione legale dei beni
Importo capitale € 11.539,74 - ipoteca di euro 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Teramo il 12/11/2021
Reg. gen. 17473 - Reg. part. 13003
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1-T-1-2

L'immobile insiste particella n. 908 distinta al Catasto Terreni del Comune di Giulianova al fg. 14 e ricade in Zona B2.b "consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" del P.R.G. vigente - art. 2.3.3 N.T.A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1

L'immobile insiste particella n. 908 distinta al Catasto Terreni del Comune di Giulianova al fg. 14 e ricade in Zona B2.b "consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" del P.R.G. vigente - art. 2.3.3 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1-T-1-2

Il complesso di case a schiera, di cui l'unità abitativa oggetto di stima è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del Comune di Giulianova:

- Permesso di Costruire n° 2582/04 del 25/05/2004 (pratica n° 82/2004);
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A) in variante prot. n° 49297 del 22/12/2005 (pratica n° 467/2005);
- Autorizzazione di abitabilità n° 19/06 del 24/03/2006.

Per opere interne realizzate in difformità ai suddetti titoli è stata depositata per l'unità abitativa in oggetto:

- Denuncia Inizio Attività (D.I.A) in sanatoria prot. n° 40899 del 28/09/2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 fra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato ad eccezione dell'abbaino in copertura (v. foto 5 della documentazione fotografica). Non vi è traccia sugli elaborati grafici depositati in Comune al momento della realizzazione del complesso immobiliare nè tantomeno sull'accertamento di conformità presentato in data 28/09/2011 con prot. n° 40899. Per regolarizzare tale difformità si dovrà procedere ad ottenere l'autorizzazione in sanatoria sia da parte del Comune di Giulianova e sia da parte dell'Ufficio del Genio Civile territorialmente competente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1

Il complesso di case a schiera, di cui l'unità abitativa oggetto di stima è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del Comune di Giulianova:

- Permesso di Costruire n° 2582/04 del 25/05/2004 (pratica n° 82/2004);
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A) in variante prot. n° 49297 del 22/12/2005 (pratica n° 467/2005);
- Autorizzazione di abitabilità n° 19/06 del 24/03/2006.

Per opere interne realizzate in difformità ai suddetti titoli è stata depositata per l'unità abitativa in oggetto:

- Denuncia Inizio Attività (D.I.A) in sanatoria prot. n° 40899 del 28/09/2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 fra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato rappresentato con l'accertamento di conformità depositato con prot. n° 40899 del 28/09/2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1-T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile in oggetto è una unità abitativa autonoma con corte esterna di proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - TRAVERSA VIA PER MOSCIANO, 2, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile in oggetto è una unità abitativa autonoma con corte esterna di proprietà.

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) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2
L'immobile è parte di un complesso edilizio di case a schiera collocato in un quartiere residenziale distante circa 1 km dal centro abitato e da circa 3 km dal lungomare del Comune di Giulianova. La zona risulta urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di villette a schiera, ville sparse e condomini pluripiano. Si accede all'area attraverso vie pubbliche di comodo accesso e sono presenti servizi di prima necessità nel raggio di 500 m. L'unità abitativa in oggetto è una villetta di testa con corte privata su tre lati dell'abitazione: nord, sud ed est. Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 2004 con struttura costituita da orditura di travi e pilastri in cemento armato; non si riscontrano anomalie di sorta o cedimenti della stessa. La copertura è del tipo a una falda con un abbaino nella zona centrale del disimpegno. L'organizzazione interna dell'alloggio è articolata su 4 livelli. Al piano terra la zona giorno costituita da cucina, soggiorno, ripostiglio e wc; al primo piano la zona notte con due camere da letto e un bagno; al piano secondo un locale soffitta con un wc oltre ad un locale soffitta non praticabile con altezza media inferiore a 1,50 m. Al piano seminterrato, di altezza pari a 2,40 m, un locale fondaco, un ripostiglio e un wc. Sempre al piano seminterrato l'immobile è dotato di un locale garage a cui si accede mediante scivolo esterno sul fronte nord, distinto con il subalterno 11 e descritto nel bene n° 2, che forma un unico lotto con l'unità abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 908, Sub. 12, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 241.560,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato adottato il metodo del confronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame. Si è tenuto conto della destinazione d'uso, del livello di piano, dell'ubicazione, della consistenza superficiale, della vetustà, delle finiture, dello stato manutentivo, dell'esposizione, della panoramicità, della situazione occupazionale, della presenza di eventuali difformità, delle presunte caratteristiche ai fini energetici e di quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. Si è fatto riferimento altresì ai valori commerciali indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La media dei prezzi dei beni analoghi è stata rimodulata alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando opportuni adeguamenti e correzioni per determinare il più probabile valore di stima dei beni considerando la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale e, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni in oggetto. La determinazione di stima del valore degli immobili viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, unitamente agli annessi, connessi, adiacenze e pertinenze, accessori e dipendenze, servitù attive e passive, nonché con tutti i patti, diritti e condizioni di cui al vigente regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e ss.mm.ii.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1
Locale box garage posto al piano seminterrato di una villetta a schiera di cui è parte (descritta al bene n° 1) e insieme formano un unico lotto. Si accede all'immobile mediante un cancello carrabile sul fronte nord del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 908, Sub. 11, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.680,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato adottato il metodo del confronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata a individuare quale

sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame. Si è tenuto conto della destinazione d'uso, del livello di piano, dell'ubicazione, della consistenza superficiale, della vetustà, delle finiture, dello stato manutentivo, dell'esposizione, della panoramicità, della situazione occupazionale, della presenza di eventuali difformità, delle presunte caratteristiche ai fini energetici e di quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. Si è fatto riferimento altresì ai valori commerciali indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La media dei prezzi dei beni analoghi è stata rimodulata alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando opportuni adeguamenti e correzioni per determinare il più probabile valore di stima dei beni considerando la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale e, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni in oggetto. La determinazione di stima del valore degli immobili viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, unitamente agli annessi, connessi, adiacenze e pertinenze, accessori e dipendenze, servitù attive e passive, nonché con tutti i patti, diritti e condizioni di cui al vigente regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e ss.mm.ii.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1- T-1-2	201,30 mq	1.200,00 €/mq	€ 241.560,00	100,00%	€ 241.560,00
Bene N° 2 - Garage Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1	19,00 mq	720,00 €/mq	€ 13.680,00	100,00%	€ 13.680,00
				Valore di stima:	€ 255.240,00

Valore di stima: € 255.240,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%

Valore finale di stima: € 209.296,80

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.

Civitella del Tronto, li 17/09/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Reali Ferruccio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **Allegato 1** - Visure catastali
- ✓ **Allegato 2** - Estratto di mappa catastale
- ✓ **Allegato 3** - Planimetrie catastali - Fg. 14 part. 908 sub 11 e 12
- ✓ **Allegato 4** - Titoli edilizi
- ✓ **Allegato 5** - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2
L'immobile è parte di un complesso edilizio di case a schiera collocato in un quartiere residenziale distante circa 1 km dal centro abitato e da circa 3 km dal lungomare del Comune di Giulianova. La zona risulta urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di villette a schiera, ville sparse e condomini pluripiano. Si accede all'area attraverso vie pubbliche di comodo accesso e sono presenti servizi di prima necessità nel raggio di 500 m. L'unità abitativa in oggetto è una villetta di testa con corte privata su tre lati dell'abitazione: nord, sud ed est. Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 2004 con struttura costituita da orditura di travi e pilastri in cemento armato; non si riscontrano anomalie di sorta o cedimenti della stessa. La copertura è del tipo a una falda con un abbaino nella zona centrale del disimpegno. L'organizzazione interna dell'alloggio è articolata su 4 livelli. Al piano terra la zona giorno costituita da cucina, soggiorno, ripostiglio e wc; al primo piano la zona notte con due camere da letto e un bagno; al piano secondo un locale soffitta con un wc oltre ad un locale soffitta non praticabile con altezza media inferiore a 1,50 m. Al piano seminterrato, di altezza pari a 2,40 m, un locale fondaco, un ripostiglio e un wc. Sempre al piano seminterrato l'immobile è dotato di un locale garage a cui si accede mediante scivolo esterno sul fronte nord, distinto con il subalterno 11 e descritto nel bene n° 2, che forma un unico lotto con l'unità abitativa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 908, Sub. 12, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile insiste particella n. 908 distinta al Catasto Terreni del Comune di Giulianova al fg. 14 e ricade in Zona B2.b "consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" del P.R.G. vigente - art. 2.3.3 N.T.A.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1
Locale box garage posto al piano seminterrato di una villetta a schiera di cui è parte (descritta al bene n° 1) e insieme formano un unico lotto. Si accede all'immobile mediante un cancello carrabile sul fronte nord del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 908, Sub. 11, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile insiste particella n. 908 distinta al Catasto Terreni del Comune di Giulianova al fg. 14 e ricade in Zona B2.b "consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" del P.R.G. vigente - art. 2.3.3 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 209.296,80

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.296,80



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 908, Sub. 12, Categoria A2	Superficie	201,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale risulta normalmente utilizzato e in buono stato conservativo. Sono presenti fenomeni di infiltrazioni localizzati che hanno causato un principio di distacco di materiale sui balconi del fronte nord del fabbricato.		
Descrizione:	L'immobile è parte di un complesso edilizio di case a schiera collocato in un quartiere residenziale distante circa 1 km dal centro abitato e da circa 3 km dal lungomare del Comune di Giulianova. La zona risulta urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di villette a schiera, ville sparse e condomini pluripiano. Si accede all'area attraverso vie pubbliche di comodo accesso e sono presenti servizi di prima necessità nel raggio di 500 m. L'unità abitativa in oggetto è una villetta di testa con corte privata su tre lati dell'abitazione: nord, sud ed est. Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 2004 con struttura costituita da orditura di travi e pilastri in cemento armato; non si riscontrano anomalie di sorta o cedimenti della stessa. La copertura è del tipo a una falda con un abbaino nella zona centrale del disimpegno. L'organizzazione interna dell'alloggio è articolata su 4 livelli. Al piano terra la zona giorno costituita da cucina, soggiorno, ripostiglio e wc; al primo piano la zona notte con due camere da letto e un bagno; al piano secondo un locale soffitta con un wc oltre ad un locale soffitta non praticabile con altezza media inferiore a 1,50 m. Al piano seminterrato, di altezza pari a 2,40 m, un locale fondaco, un ripostiglio e un wc. Sempre al piano seminterrato l'immobile è dotato di un locale garage a cui si accede mediante scivolo esterno sul fronte nord, distinto con il subalterno 11 e descritto nel bene n° 2, che forma un unico lotto con l'unità abitativa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Traversa Via per Mosciano, 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 908, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale risulta normalmente utilizzato e in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Locale box garage posto al piano seminterrato di una villetta a schiera di cui è parte (descritta con il bene n° 1), e che insieme formano un unico lotto. Si accede all'immobile mediante un cancello carrabile sul fronte nord del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		