

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Valeriani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 15.840,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 15/01/2024, il sottoscritto Geom. Valeriani Luca, con studio in Via Vinciguerra, 38 - 64100 - Teramo (TE), email luca_valeriani@alice.it, PEC luca.valeriani@geopec.it, Tel. 348 3359575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Frazione Frondarola, piano S1-T-1

L'immobile in esame, è ubicato all'interno primordiale del nucleo abitativo di Frondarola; esso è disposto su due livelli non comunicanti tra loro, in sopraelevazione ad altro sub a destinazione fondaco, sito al piano primo sotto strada (quest'ultimo con accesso indipendente da via dell'arco), incluso nel presente lotto. L'accesso al piano terra, è garantito da una piccola scala esterna con accesso da vico oscuro. Al piano primo, si accede da altra unità abitativa a confine, di proprietà del coniuge, attraverso una apertura esistente sul muro portante, di confine, tra le due proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

A SEGUITO DEGLI EVENTI SISMICI DEL 24/08/2016 E SUCCESSIVI, INSISTE L'ORDINANZA DI SGOMBERO N. 124 DEL 26/11/2018 SULL'INTERO IMMOBILE.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Frazione Frondarola, piano S1-T-1

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto unico oggetto della presente perizia, confina a Nord con proprietà del coniuge **** Omissis **** e Via Dell'Arco, ad Est con Via Vicoletto Oscuro, a Sud con restanti proprietà della p.lla n. 58, ad Ovest con proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	35,00 mq	56,00 mq	0,20	11,20 mq	2,40 m	S1
Abitazione	80,00 mq	118,00 mq	0,80	94,40 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				105,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,60 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il magazzino è già diviso dall'abitazione avendo un accesso indipendente, seppur sottostante alla stessa. Si è preferito costituire un unico lotto, per mantenere "il cielo terra" su un immobile già di basso valore commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1996 al 17/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 58, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 6,5

Dal 17/05/2023 al 23/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 58, Sub. 15 Categoria C2 Cl.1, Cons. 38 Superficie catastale 56 mq Rendita € 68,69 Piano S1
Dal 17/05/2023 al 23/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 58, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 258,49 Piano T-1

Con variazione catastale del 17/05/2023, pratica n. TE0049382, il sub 1 ha generato i sub 15 e 16

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	106	58	15	2	C2	1	38	56 mq	68,69 €	s1	
	106	58	16	2	A3	1	6,5	118 mq	258,49 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sia il sub 15, sia il sub 16, derivano dall'originario sub 1.

PRECISAZIONI

A seguito della Ordinanza di n. 124 del 36/11/2018 con la quale si classificava inagibile l'edificio in esame, lo scrivente CTU è stato impossibilitato ad effettuare un sopralluogo interno allo stesso, per espresso divieto del Custode Giudiziario. Inoltre, in fase di sopralluogo e dal riscontro planimetrico, il figlio delegato dall'esecutato, confermava l'inesistenza di una scala interna a collegamento del piano terra e del piano primo con accesso unico a quest'ultimo, da altra proprietà confinante.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo esterno così come si presume, quello interno, rispecchia l'ordinanza di INAGIBILITA' emessa dal Comune di Teramo in data 26/11/2018.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella realtà dei fatti, esiste una "servitù di accesso abitativa" al solo piano primo, a carico dell'unità immobiliare confinante, intestata alla signora **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero lotto è stato edificato ante 67. La struttura portante, nel suo insieme, è stata oggetto di ordinanza di inagibilità a seguito degli eventi sismici del 24/08/2016. Pertanto l'immobile, nella sua completezza, necessita di importanti lavori di ristrutturazione, che interesseranno, inevitabilmente, anche gran parte delle finiture interne, da demolire e ricostruire.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è inagibile come da ordinanza sindacale n. 124 del 26/11/2018

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1996 al 23/09/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Battista Bracone	30/09/1996	84559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 19/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TERAMO il 28/06/1999
Reg. gen. 8187 - Reg. part. 1867
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
Capitale: € 110.000,00
Rogante: BRACONE GIOVANNI BATTISTA
Data: 14/06/1999
- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 05/04/2023
Reg. gen. 60036 - Reg. part. 517
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.025,08
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO
Data: 25/02/2022
N° repertorio: 330/2022
Note: l'ipoteca giudiziale è stata iscritta contro: - **** Omissis **** per l'intero diritto di proprietà 1/1 sull'unità negoziale fg. 106 p.lla 58 sub 1 piani S1-T-1.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a TERAMO il 17/05/2023
Reg. gen. 8317 - Reg. part. 5970
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: l'ipoteca giudiziale è stata iscritta contro: - **** Omissis **** per l'intero diritto di proprietà 1/1 sull'unità negoziale fg. 106 p.lla 58 sub 1 piani S1-T-1.

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE

B0F Zone consolidate di valore morfologico nelle frazioni

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non esistono titoli edilizia presso l'ufficio tecnico comunale ad eccezione di:

SCIA IN SANATORIA ai sensi dell'Art 37 comma 4 del DPR 380/01 PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE FINALIZZATI AL FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI SENZA AUMENTO DI VOLUMETRIA E MODIFICHE AI PROSPETTI.

TALE SCIA IN SANATORIA (Riepilogo pratica S90/2023 del 07/03/2023 - Prot. 17426 del 07/03/2023) RIPORTA COME DATA DI INIZIO LAVORI IL 10/10/1996 ED INTERESSA IL SUB 1 DAL QUALE HANNO AVUTO ORIGINE IN DATA 17/05/2003, A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE, I SUB. 15 E 16.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali se non quelli facenti capo all'ordinanza sindacale n. 1234 del 26/11/2018, emessa a seguito degli eventi sismici del 24/08/2016, riguardanti l'intero agglomerato urbano.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Frazione Frondarola, piano S1-T-1
 L'immobile in esame, è ubicato all'interno primordiale del nucleo abitativo di Frondarola; esso è disposto su due livelli non comunicanti tra loro, in sopraelevazione ad altro sub a destinazione fondaco, sito al piano primo sotto strada (quest'ultimo con accesso indipendente da via dell'arco), incluso nel presente lotto. L'accesso al piano terra, è garantito da una piccola scala esterna con accesso da vico oscuro. Al piano primo, si accede da altra unità abitativa a confine, di proprietà del coniuge, attraverso una apertura esistente sul muro portante, di confine, tra le due proprietà.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 58, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 106, Part. 58, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 31.680,00
 Il valore unitario sopra riportato, è stato tratto dalle quotazioni immobiliari online, riferite al secondo semestre 2023, con uno stato conservativo normale. Le stesse quotazioni immobiliari, nello specifico e per conoscenza personale, sulla frazione di Frondarola, nella realtà dei fatti sono ancora minori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Frazione Frondarola, piano S1-T-1	105,60 mq	300,00 €/mq	€ 31.680,00	100,00%	€ 31.680,00
				Valore di stima:	€ 31.680,00

Valore di stima: € 31.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	50,00	%

Valore finale di stima: € 15.840,00

Il deprezzamento pari al 50% è dovuto alla inagibilità dell'immobile derivante dalla ordinanza sindacale n. 124 del 26/11/2018 a seguito degli eventi sismici del 24/08/2016.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 31/03/2025




L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Valeriani Luca



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Frazione Frondarola, piano S1-T-1
L'immobile in esame, è ubicato all'interno primordiale del nucleo abitativo di Frondarola; esso è disposto su due livelli non comunicanti tra loro, in sopraelevazione ad altro sub a destinazione fondaco, sito al piano primo sotto strada (quest'ultimo con accesso indipendente da via dell'arco), incluso nel presente lotto. L'accesso al piano terra, è garantito da una piccola scala esterna con accesso da vico oscuro. Al piano primo, si accede da altra unità abitativa a confine, di proprietà del coniuge, attraverso una apertura esistente sul muro portante, di confine, tra le due proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 58, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 106, Part. 58, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PIANO REGOLATORE GENERALE BOF Zone consolidate di valore morfologico nelle frazioni

Prezzo base d'asta: € 15.840,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.840,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Frazione Frondarola, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 58, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 106, Part. 58, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	105,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo esterno così come si presume, quello interno, rispecchia l'ordinanza di INAGIBILITA' emessa dal Comune di Teramo in data 26/11/2018.		
Descrizione:	L'immobile in esame, è ubicato all'interno primordiale del nucleo abitativo di Frondarola; esso è disposto su due livelli non comunicanti tra loro, in sopraelevazione ad altro sub a destinazione fondaco, sito al piano primo sotto strada (quest'ultimo con accesso indipendente da via dell'arco), incluso nel presente lotto. L'accesso al piano terra, è garantito da una piccola scala esterna con accesso da vico oscuro. Al piano primo, si accede da altra unità abitativa a confine, di proprietà del coniuge, attraverso una apertura esistente sul muro portante, di confine, tra le due proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TERAMO il 05/04/2023

Reg. gen. 60036 - Reg. part. 517

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.025,08

Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO

Data: 25/02/2022

N° repertorio: 330/2022

Note: l'ipoteca giudiziale è stata iscritta contro: - **** Omissis **** per l'intero diritto di proprietà 1/1 sull'unità negoziale fg. 106 p.la 58 sub 1 piani S1-T-1.

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a TERAMO il 17/05/2023

Reg. gen. 8317 - Reg. part. 5970

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: l'ipoteca giudiziale è stata iscritta contro: - **** Omissis **** per l'intero diritto di proprietà 1/1 sull'unità negoziale fg. 106 p.la 58 sub 1 piani S1-T-1.