

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pavone Ettore, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: ~

contro

Codice fiscale:

Teramo, li 12/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pavone Ettore

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via del Campetto n.23/C, scala C, interno 9, piano S1-2 .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via del Campetto n.23/C, scala C, interno 9, piano S1-2.....	3
Titolarità.....	3
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via del Campetto n.23/C, scala C, interno 9, piano S1-2.....	3
Confini.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via del Campetto n.23/C, scala C, interno 9, piano S1-2.....	4
Consistenza.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via del Campetto n.23/C, scala C, interno 9, piano S1-2.....	5
Dati Catastali.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via del Campetto n.23/C, scala C, interno 9, piano S1-2.....	5
Stato conservativo.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via del Campetto n.23/C, scala C, interno 9, piano S1-2.....	6
Parti Comuni .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via del Campetto n.23/C, scaia C, interno 9, piano S1-2.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via del Campetto n.23/C, scala C, interno 9, piano S1-2.....	6
Stato di occupazione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via del Campetto n.23/C, scala C, interno 9, piano S1-2.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via del Campetto n.23/C, scala C, interno 9, piano S1-2.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via del Campetto n.23/C, scala C, interno 9, piano S1-2.....	7
Stima / Formazione lotti .....	7

In data 13/12/2024, il sottoscritto Geom. Pavone Ettore, con studio in Tofo Sant'eleuterio N° Nd - 64100 - Teramo (TE), email ettorepavone@hotmail.it, PEC ettore.pavone@geopec.it, Tel. 346 0968206, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2024 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 del Campetto n.23/C, scala C, interno 9, piano S1-2

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA DEL CAMPETTO N.23/C, SCALA C, INTERNO 9, PIANO S1-2**

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento residenziale situato a Giulianova (TE), Via del Campetto n. 23/C, Scala C, Interno 9, disposto al piano 2. L'edificio, risalente agli anni '80, è accatastato in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile).

L'unità abitativa è composta da 6 vani, con una distribuzione degli spazi funzionali e ben organizzati. L'appartamento gode inoltre di pertinenze accessorie quali una cantina al piano terra e un posto auto riservato. La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via del Campetto n.23/C, scala C, interno 9, piano S1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA DEL CAMPETTO N.23/C, SCALA C, INTERNO 9, PIANO S1-2**

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) - VIA DEL CAMPETTO N.23/C, SCALA C, INTERNO 9, PIANO S1-2**

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



(Proprietà 1/1)

Codice fiscale: -

Nato a Giulianova il 06/09/1966

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

- (Proprietà 1/1)

Bene n° 1

Gli immobili sono di piena proprietà di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, al quale è pervenuto in virtù di atto di donazione a rogito del \_\_\_\_\_, ricevuto in data 24 settembre 2003, Rep. 113185, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 8 ottobre 2003 al n. 10585 di formalità da I



#### CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA DEL CAMPETTO N.23/C, SCALA C, INTERNO 9, PIANO S1-2**

L'immobile nel suo complesso è delimitato da diverse particelle catastali. A nord confina con le particelle 655, 738 e nuovamente 655,801 e 798, mentre a sud è delimitato dalle particelle 701, 702, 853, 654. Sul lato est si trovano le particelle 763, 701, 703, 736 e 737, 722, mentre a ovest confina con le particelle 698, 699, 738 e 896, salvo altri e/o variati.



il lotto confina a nord con la part. 1045 e 557, a ovest con la 940 e la 899 a est con la 694 e la 557 e 551 e a sud con a 899 e 551, salvo altri e/o variati.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA DEL CAMPETTO N.23/C, SCALA C, INTERNO 9, PIANO S1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,30 mq	107,00 mq	1	107,00 mq	2,80 m	2
Fondaco	7,12 mq	9,45 mq	0,20	1,89 mq	2,30 m	S1
Balconi	15,50 mq	15,50 mq	0,40	6,20 mq	2,80 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,09 mq</b>		

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità. L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari (fino ad uno spessore massimo di cm 25).

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie/accessorie sono stati applicati congrui coefficiente di riduzione. I coefficienti utilizzati, generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. n° 138/98 - allegato C (categoria T/2); gli stessi possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
			1			
<b>Totale superficie convenzionale:</b>						
<b>Incidenza condominiale:</b>						
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>						

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA DEL CAMPETTO N.23/C, SCALA C, INTERNO 9, PIANO S1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
F	7	24	29		A2	2	6		418,33 €	S1-2	

**Corrispondenza catastale**

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

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
F	14	905			F1			210 mq		T	

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA DEL CAMPETTO N.23/C, SCALA C, INTERNO 9, PIANO S1-2**

Unità abitativa ad uso appartamento situata all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, risalente ai primi anni '80. L'edificio, realizzato in calcestruzzo, presenta le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca. Lo stato di conservazione è discreto (alcune infiltrazioni di acqua, distacchi di intonaci, ecc.). Si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA DEL CAMPETTO N.23/C, SCALA C, INTERNO 9, PIANO S1-2**

Come per legge.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA DEL CAMPETTO N.23/C, SCALA C, INTERNO 9, PIANO S1-2**

L'appartamento è esposto a Sud/Ovest, garantendo una buona illuminazione naturale nelle ore pomeridiane e serali. L'altezza interna utile è di 2,80 metri, in conformità con le normative vigenti.

La struttura dei solai è in laterocemento. La copertura è mista, con falde inclinate rivestite in tegole di cotto e una porzione di tetto piano adibita a lastrico solare.

Le pareti esterne sono in muratura di mattoni pieni intonacati, mentre quelle interne sono in laterizio di vario spessore, offrendo un buon isolamento termico e acustico. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con apertura a battente, mentre quelli interni sono porte tamburate. Le scale condominiali sono in calcestruzzo armato, garantendo solidità e durabilità.

Impianto elettrico, idrico, termico risultano funzionanti.

Tra le pertinenze, l'appartamento dispone di un posto auto coperto situato nell'area condominiale al piano S1 e di una cantina, anch'essa al piano S1, utilizzabile come spazio di deposito.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA DEL CAMPETTO N.23/C, SCALA C, INTERNO 9, PIANO S1-2**

Gli immobili sono soggetti a contratto di affitto del 14/08/2013, decorrente dall'1/09/2013, della durata di anni 4, con tacito rinnovo, con canone mensile di € 400,00.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA DEL CAMPETTO N.23/C, SCALA C, INTERNO 9, PIANO S1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Iscrizioni*

• **Ipoteca volontaria** derivante da Teramo

Iscritto a Teramo il 29/10/2018

Reg. gen. 14982 - Reg. part. 2087

Quota: 1/1

Importo: €

Contro

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della

*Trascrizioni*

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 30/07/2024

Reg. gen. 13051 - Reg. part. 9694

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Per la ricostruzione dei gravami si è fatto esplicito riferimento alla relazione notarile depositata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA DEL CAMPETTO N.23/C, SCALA C, INTERNO 9, PIANO S1-2

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in forza di:

- concessione edilizia n° 351/78 del 20/03/1979;

- dichiarazione di abitabilità prot. n° 179/81 del 21/02/1981.

L'immobile nel suo complesso risulta regolare salvo lievi modifiche negli spazi interni (sanabile).

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 del Campetto n.23/C, scala C, interno 9, piano S1-2  
L'immobile oggetto di perizia è un appartamento residenziale situato a Giulianova (TE), Via del Campetto n. 23/C, Scala C, Interno 9 , disposto al piano 2. L'edificio, risalente agli anni '80, è accatastato in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile). L'unità abitativa è composta da 6 vani , con una distribuzione degli spazi funzionali e ben organizzati. L'appartamento gode inoltre di pertinenze accessorie quali una cantina al piano terra e un posto auto riservato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 24, Sub. 29, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 103.581,00

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la destinazione d'uso, la consistenza superficiale, il livello di piano, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, la panoramicità, l'incidenza delle parti comuni/pertinenze, la situazione edilizio/urbanistica/catastale attuale e futura, le caratteristiche energetiche, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza/atti d'obbligo/convenzioni/ecc., le spese per l'ottenimento di attestato di prestazione energetica, ecc e di quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.



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 12/03/2025

**ELENCO ALLEGATI:**

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2) DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- 3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 4) INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- 5) RELAZIONE NOTARILE



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pavone Ettore

