

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gemmi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2023 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
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



All'udienza del 12/07/2024, il sottoscritto Geom. Gemmi Roberto, con studio in Via L. Acunzoli, 22 - 64010 - Civitella del Tronto (TE), email roberto.gemmi@libero.it, PEC roberto.gemmi@geopec.it, Tel. 335 84 11 985, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Della Quietè, 5, piano T

Appartamento di civile abitazione, in catasto u.i. in corso di costruzione.

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 Pineto (TE) - via Della Quietè, 5, piano T

## 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 1/1)

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

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



L'immobile risulta assegnato con Provvedimento di assegnazione casa coniugale dal Tribunale di Teramo il 16/02/2019, rep. n. 3037, trascritto a Teramo il 12/09/2019, n. 9310, veniva assegnato il diritto di abitazione alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

Via Della Quietè, BCNC (Vano Scala - Corte Comune), Propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri, ad est con la p.lla 70, a nord con la p.lla 71 - 1222, a est con la p.lla 1711.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,23 mq	83,70 mq	1	83,70 mq	3,00 m	T
Terrazza	11,55 mq	14,50 mq	0,25	3,63 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>87,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>87,33 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 11/03/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 71 Qualità FU da Accertare Superficie (ha are ca) 00.02.90
Dal 11/03/1996 al 20/06/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 1221 Qualità FU da Accertare Superficie (ha are ca) 00.01.99
Dal 28/11/2006 al 23/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 1126, Sub. 6 Categoria F3
Dal 23/02/2010 al 23/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 1226, Sub. 6 Categoria F3
Dal 23/12/2015 al 29/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 1226, Sub. 6 Categoria F3

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
	20	1226	6		F3						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
20	1226				Ente Urbano		00.01.99 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'u.i. in oggetto nello stato di fatto risulta difforme catastalmente in quanto è definito F/3 (unità in corso di costruzione) mentre è rifinito in tutte le sue parti. In caso di aggiudicazione l'u.i. dovrà essere aggiornata al Catasto fabbricati, da presentarsi prima del decreto di trasferimento.

### STATO CONSERVATIVO

L'U.I. in oggetto è in buono stato di conservazione.

### PARTI COMUNI

Le parti comuni a tutti i sub sono il sub 9 quale pianerottolo al p. terra e il vano scala (p. terra-primo-secondo).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di u.i. in un edificio condominiale di tre alloggi, che si sviluppa su tre piani, interamente in struttura portante con pilastri e travi in c.a. e fondazioni continue.

L'esposizione è a Est e Sud;

L'altezza interna utile è di mt. 3,00;

La copertura è ad unica falda, il manto è costituito da tegole in latero cemento;

Le pareti esterne sono in mattoni doppio uni, quelle interne sono in laterizio tipo foratini, intonacate e tinteggiate su entrambe le facciate o rivestite con piastrelle in ceramica quelle del bagno;

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle tipo porcellanato, con decoro a parquets;

Gli infissi esterni sono in profilato di PVC con doppio vetro, le serrande sono in plastica, la porta d'ingresso è tipo blindato, le porte interne sono tamburate impiallacciate;

Gli impianti elettrico, idrico, termico, sono funzionanti, dovranno essere verificati prima dell'utilizzo da parte dell'aggiudicatario; risulta installato uno split - condizionatore d'aria, che resta a disposizione dell'esecutato;

L'accesso all'alloggio dalla strada pubblica avviene attraversando uno spazio antistante l'ingresso, che è comune alle altre u.i.;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'u.i. in oggetto al momento del sopralluogo del 23/09/2024 risulta occupato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'esecutato dichiara che in caso di aggiudicazione l'immobile verrà liberato entro il trentesimo giorno dal versamento saldo prezzo.

In fase di sopralluogo l'esecutato non ha consentito di svolgere il rilievo fotografico, pertanto non si allegano le foto dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/08/1968 al 15/07/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Domenico ForcellaBissi	17/08/1968	47679	3719
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 15/07/2011 al 10/12/2015	**** Omissis ****	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Donazione accettata e Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. FAIETA	15/07/2011	13092	

		MARCO			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ex Conservatoria di Teramo	01/08/2011	7554-7553	
		<b>Registrazione</b>			
Dal 10/12/2015 al 29/09/2024	**** Omissis ****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. DE ROSA TERESA	10/12/2015	53599	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Al sig. pervenutogli per:

- successione in morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto il 05/10/1985, reg.ta a Atri il 27/11/1987 n. 20 vol 145, trascritta a Teramo il 28/12/1987 n. 8439, con accettazione di eredità trascritta a Teramo il 01/08/2011 n. 7550;
- successione in morte della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta il 17/05/2002, reg.ta a Atri il 13/10/2002 al n. 47 vol 194, trascritta a Teramo il 17/02/2005 n. 1588, con accettazione di eredità trascritta a Teramo il 01/08/2011 n. 7551;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di divorzio  
Iscritto a Teramo il 28/10/2022  
Reg. gen. 2549 - Reg. part. 20836  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Provvedimento di assegnazione casa coniugale**

Trascritto a Teramo il 12/09/2019

Reg. gen. 9310 - Reg. part. 13095

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 26/01/2024

Reg. gen. 1160 - Reg. part. 1558

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

### NORMATIVA URBANISTICA

Zona residenziale B1, completamento del Capoluogo (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.68).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

- C.E. n. 1442 del 14/06/1993 prot. n. 6555/95 per " Lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato di civile abitazione" intesta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- C.E. n. 1442/A del 22/11/1996 prot. n. 1446/96 per " Variante alla C.E. n. 1442 del 14/06/1993 Lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato di civile abitazione" intesta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-SCIA prot. n. 1470 del 25-01-2016 per "Completamento lavori interni" intesta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L' u.i. in oggetto è rifinito in tutte le sue parti, le opere sono state realizzate in forza della SCIA n. 1470/2016, per la quale non è stata presentata la chiusura dei lavori, vi sono delle difformità:

- la realizzazione di un un box ripostiglio, di un camino e di una parete doppia a confine con l'edificio in aderenza a nord nel locale ingresso-soggiorno, non è stata realizzata la parete della cucina ma vi è un angolo cottura;

- nel locale bagno è stato realizzato il box doccia in muratura;
- il balcone sul lato est è inferiore rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico della SCIA;
- la maggiore altezza pari a m. 3,00 rispetto alla misura indicata nella tavola di m. 2,90.

Per quanto detto è possibile sanare mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria mediante il pagamento di diritti pari a € 1.500,00 circa a carico dell'aggiudicatario.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Della Quietè, 5, piano T  
 Appartamento di civile abitazione, in catasto u.i. in corso di costruzione.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1226, Sub. 6, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 1226, Qualità Ente Urbano  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 104.796,00  
 L'immobile si trova in zona centrale di Pineto, dista circa 200 m. dal mare, nelle vicinanze vi sono varie: attività commerciali, ludico-ricreative-sportive, gli uffici comunali, la chiesa, le farmacie, le scuole, l'uff. postale, banche.  
 Nel determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto si è utilizzato il metodo di stima diretto comparativo, esaminando i valori di mercato all'attualità, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di eventuali opere non autorizzate, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere nel determinare il valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle u.i., nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.  
 In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'u.i., si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati visionati pubblicazioni di annunci immobiliari, transazioni, riviste e siti specifici l'ambito immobiliare.  
 I prezzi vengono aggiornati in base alle caratteristiche costruttive considerando: l'impiantistica, lo stato manutentivo, le altezze utili dei locali, la presenza di difformità edilizie e catastali, la destinazione urbanistica, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale andamento immobiliare locale e nazionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pineto (TE) - via Della Quietè, 5, piano T	87,33 mq	1.200,00 €/mq	€ 104.796,00	100,00%	€ 104.796,00
Valore di stima:					€ 104.796,00

Valore di stima: € 104.796,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Varie	30,00	%

**Valore finale di stima: € 70.000,00**

Nel deprezzamento sono compresi: - La vetustà dell'immobile; - Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; - Il compenso del delegato; - Gli oneri per la sanatoria urbanistica.  
Il valore finale è arrotondato a cifra tonda.

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 27/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Gemmi Roberto



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - via Della Quietè, 5, piano T  
Appartamento di civile abitazione, in catasto u.i. in corso di costruzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1226, Sub. 6, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 1226,  
Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona residenziale B1, completamento del Capoluogo (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.68).

**Prezzo base d'asta: € 70.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pineto (TE) - via Della Quietè, 5, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 20, Part. 1226, Sub. 6, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 20, Part. 1226, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	87,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'U.I. in oggetto è in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione, in catasto u.i. in corso di costruzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'u.i. in oggetto al momento del sopralluogo del 23/09/2024 risulta occupato dal **** Omissis ****, l'esecutato dichiara che in caso di aggiudicazione l'immobile verrà liberato entro il trentesimo giorno dal versamento saldo prezzo.		



## Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di divorzio

Iscritto a Teramo il 28/10/2022

Reg. gen. 2549 - Reg. part. 20836

Importo: € 40.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 10/11/2022

N° repertorio: 1234

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 26/01/2024

Reg. gen. 1160 - Reg. part. 1558

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

