

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Talvacchia Sirio, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2022 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta .....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 237/2022 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 137.736,00</b> .....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

All'udienza del 17/01/2024, il sottoscritto Geom. Talvacchia Sirio, con studio in Via Cesare Battisti, 26 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email sirio.talvacchia@virgilio.it, PEC sirio.talvacchia@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 76

## DESCRIZIONE

APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERRA CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA A EST NORD, OVEST, PICCOLA CENTRALE IDRICA E PICCOLO RIPOSTIGLIO TUTTI AL PIANO TERRA. L'APPARTAMENTO E'FORMATO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, DUE BAGNI, DUE CAMERE.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 76

## 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:

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA A NORD CON LA PARTICELLA 817 A EST CON LA PARTICELLA 486, A SUD CON LA PARTICELLA 210 A OVEST CON LA PARTICELLA 936 TUTTE DEL FOGLIO 3, VIA IPPOLITO NIEVO, SALVO SE ALTRI O VARIATI.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq circa	102,00 mq circa	1	102,00 mq circa	3,00 m circa	T
CENTRALE IDRICA	10,00 mq circa	11,00 mq circa	0,20	2,20 mq circa	1,60 m circa	T
Cortile	96,00 mq circa	96,00 mq circa	0,18	17,28 mq circa	0,00 m	T
RIPOSTIGLIO	3,00 mq circa	4,00 mq circa	0,20	0,80 mq circa	1,60 m circa	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>122,28 mq circa</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>122,28 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	816	8	1	A2	1	6,5	118 mq	604,25 €	T	
	3	816	9	1	C2	1	4	4 mq	19,42 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

LE PLANIMETRIE CATASTALI SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO AD ECCEZIONE DELLA DESTINAZIONE DI UN LOCALE AD USO CAMERA DOVE INVECE E' STATO RICAVATO UN BAGNO E LA CENTRALE IDRICA CHE E' PIU' STRETTA DI CIRCA 70 CM, INFATTI MENTRE NELLA PLANIMETRIA NON ESISTE UN PASSAGGIO CHE COLLEGA LA CORTE ESCLUSIVA, NELLO STATO DI FATTO ESISTE UN PICCOLO PASSAGGIO CHE COLLEGA LA CORTE DA EST A OVEST. BISOGNERA' REDIGERE PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO UNA NUOVA PLANIMETRIA CON L'INDIVIDUAZIONE ESATTA DELLO STATO DI FATTO.

**STATO CONSERVATIVO**

LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE IN OGGETTO E' ABBASTANZA BUONO , INFATTI E' STATO REALIZZATO DA POCO UN INTERVENTO DI MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE CHE COMUNQUE HA ANCHE PROVOCATO ALCUNI PROBLEMI LEGATI ALLA FORMAZIONE DI MUFFA E CONDENSA NELLE PARETI E INFISSI, SOPRATUTTO DELLE DUE CAMERE.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' STATO REALIZZATO NELLA FINE DEGLI ANNI SESSANTA ,E' STATO REALIZZATO CON FONDAZIONI CONTINUE, STRUTTURE PORTANTI VERTICALI PROBABILMENTE IN MURATURA E STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI SECONDO LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EPOCA . L'UNITA' IMMOBILIARE PRESENTA IMPIANTI ELETTRICI E IDRAULICI A NORMA, RISCALDAMENTO CON RADIATORI E ALCUNI SPLIT POSIZIONATI NEI VARI AMBIENTI. I DUE BAGNI PRESENTI PRESENTANO TUTTI I COMPONENTI COME WC, BIDE' , LAVABI DOCCE ECC. GLI INFISSI ESTERNI PRESENTANO I DOPPI VETRI E SONO DOTATI DI AVVOLGIBILI IN PLASTICA . LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO TAMBURATO.IL PORTONCINO DI INGRESSO E' BLINDATO. L'ANNESSO ESTERNO A DESTINAZIONE CENTRALE IDRICA CON STRUTTURA MOLTO PRECARIA CON COPERTURA CHE A PRIMA VISTA SEMBREREBBE REALIZZATA CON PANNELLI DI ETERNIT, MENTRE IL RIPOSTIGLIO E COLLOCATO NEL SOTTOSCALA.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

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

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DALL'ESECUTATO CON LA SUA FAMIGLIA.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/08/1963</b> al <b>22/08/1989</b>	xxxxxxxxx PER 2/4 E xxxxxxxxxxxxx PER 2/4 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxx	<b>ATTO COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ROSSI	01/08/1963	33924	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	TERAMO	27/08/1963	8579	7473	

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>22/08/1989</b> al <b>07/10/2001</b>	xxxxxxxxxx PER 3/4 E xxxxxxxxxx PER 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxxx	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/08/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TERAMO	06/03/1992	3968	3235
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		GIULIANOVA	07/06/1991		
Dal <b>07/10/2001</b> al <b>29/08/2003</b>	xxxxxxxxxx PER 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxxx	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/10/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TERAMO	03/01/2002	102	86
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		GIULIANOVA	14/11/2001		
Dal <b>29/08/2003</b> al <b>16/02/2024</b>	xxxxxxxxxx PER 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxxx	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ATTO GENOVA	29/08/2003	1331	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TERAMO	09/09/2003	14333	9655
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

SONO TRASCritte LE ACCETTAZIONI DI EREDITA' A xxxxxxxxxxxxxxxx DEL 07/08/2023 AI NUMERI 9620/13265 E A xxxxxxxxxxxxxxxx DEL 06/08/2010 AI NUMERI 7713/13457

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 20/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il 20/02/2006  
Reg. gen. 3342 - Reg. part. 699  
Importo: € 260.000,00  
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Rogante: NOTAIO CAMPITELLI  
Data: 14/02/2006  
N° repertorio: 21918  
Note: DETTA ISCRIZIONE E' STATA ANNOTATA A MARGINE CON ANNOTAMENTO DEL 15/11/2012 N° 2239 ATTO MODIFICATIVO DELLE CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI MUTUO.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il 01/06/2007  
Reg. gen. 10338 - Reg. part. 2208  
Importo: € 119.000,00  
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 59.500,00  
Rogante: NOTAIO CAMPITELLI  
Data: 29/05/2007  
N° repertorio: 28110

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TERAMO il 24/01/2023  
Reg. gen. 1612 - Reg. part. 1166  
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

IL FABBRICATO E' STATO EDIFICATO CON I SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI, RILASCIATI DAL COMUNE :  
-LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 24.08.1968 PRATICA N° 19568.  
-AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DEL 21.10.1970 PRATICA N° 168/70.

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 486 DEL 27.06.1990 PRATICA EDILIZIA N° 280.
- SCIA DEL 22/12/2020 PROT. 50694.
- AGIBILITA' DEL 27.08.2021 PROT. 34335.
- SCIA DEL 13.09.2021 PROT. 36238.
- CILA SUPERBONUS DEL 23.12.2021 PROT. 52246.
- CILA SUPERBONUS DEL 15.06.2023 PROT. 25175.
- SCIA DEL 16.06.2023 PROT.25255.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

COME GIA' DESCRITTO PER LA CONFORMITA' CATASTALE L'IMMOBILE PRESENTA ALCUNE INCONGRUENZE, INFATTI SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO AD ECCEZIONE DELLA DESTINAZIONE DI UN LOCALE AD USO CAMERA DOVE INVECE E' STATO RICAVATO UN BAGNO, LA CENTRALE IDRICA, E' PIU' STRETTA DI CIRCA 70 CM.

NELLA PLANIMETRIA NON ESISTE UN PASSAGGIO CHE COLLEGA LA CORTE ESCLUSIVA. NELLO STATO DI FATTO ESISTE UN PICCOLO PASSAGGIO CHE COLLEGA LA CORTE DA EST A OVEST.

BISOGNERA' PRESENTARE UNA PICCOLA SANATORIA IN COMUNE PER ADEGUARE LO STATO DI FATTO ALLA DOCUMENTAZIONE COMUNALE E SUCCESSIVAMENTE UNA VARIAZIONE CATASTALE.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 76  
APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERRA CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA A EST NORD, OVEST, PICCOLA CENTRALE IDRICA E PICCOLO RIPOSTIGLIO TUTTI AL PIANO TERRA. L'APPARTAMENTO E'FORMATO DA UNA CUCINA , UN SOGGIORNO, DUE BAGNI , DUE CAMERE.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 816, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 816, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 146.736,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giulianova (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 76	122,28 mq circa	1.200,00 €/mq	€ 146.736,00	100,00%	€ 146.736,00

ASTE GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE	Valore di stima:	€ 146.736,00
------------------	------------------	------------------	--------------

Valore di stima: € 146.736,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	6000,00	€

ASTE GIUDIZIARIE  
**Valore finale di stima: € 137.736,00**

IL PRIMO DEPREZZAMENTO E' DOVUTO ALLA PRESENTAZIONE DELLA SANATORIA PER UNIFORMARE LO STATO DI FATTO ALLA DOCUMENTAZIONE COMUNALE E CATASTALE.  
LA SECONDA TIPOLOGIA DI DEPREZZAMENTO E' DOVUTA ALLA PRESENTAZIONE DI UNA PRATICA PER LA RIMOZIONE, SMALTIMENTO E SOSTITUZIONE DEI PANNELLI DI ETERNIT NELLA CENTRALE IDRICA.

ASTE GIUDIZIARIE  
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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 27/02/2024

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Talvacchia Sirio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - TITOLO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE APE

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 76  
APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERRA CON ANNESSA CORTE  
ESCLUSIVA A EST NORD, OVEST, PICCOLA CENTRALE IDRICA E PICCOLO RIPOSTIGLIO TUTTI AL  
PIANO TERRA. L'APPARTAMENTO E'FORMATO DA UNA CUCINA , UN SOGGIORNO, DUE BAGNI , DUE  
CAMERE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 816, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 816, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C2

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

**Prezzo base d'asta: € 137.736,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.736,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Giulianova (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 76		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 816, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 816, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	122,28 mq circa
<b>Stato conservativo:</b>	LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE IN OGGETTO E' ABBASTANZA BUONO , INFATTI E' STATO REALIZZATO DA POCO UN INTERVENTO DI MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE CHE COMUNQUE HA ANCHE PROVOCATO ALCUNI PROBLEMI LEGATI ALLA FORMAZIONE DI MUFFA E CONDENZA NELLE PARETI E INFISSI, SOPRATTUTTO DELLE DUE CAMERE.		
<b>Descrizione:</b>	APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERRA CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA A EST NORD, OVEST, PICCOLA CENTRALE IDRICA E PICCOLO RIPOSTIGLIO TUTTI AL PIANO TERRA. L'APPARTAMENTO E'FORMATO DA UNA CUCINA , UN SOGGIORNO, DUE BAGNI , DUE CAMERE.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a TERAMO il 20/02/2006

Reg. gen. 3342 - Reg. part. 699

Importo: € 260.000,00

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Rogante: NOTAIO CAMPITELLI

Data: 14/02/2006

N° repertorio: 21918

Note: DETTA ISCRIZIONE E' STATA ANNOTATA A MARGINE CON ANNOTAMENTO DEL 15/11/2012 N° 2239 ATTO MODIFICATIVO DELLE CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI MUTUO.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a TERAMO il 01/06/2007

Reg. gen. 10338 - Reg. part. 2208

Importo: € 119.000,00

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 59.500,00

Rogante: NOTAIO CAMPITELLI

Data: 29/05/2007

N° repertorio: 28110

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 24/01/2023

Reg. gen. 1612 - Reg. part. 1166

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura