

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Valeriani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.060,00	13

All'udienza del 18/10/2024, 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 18/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Forlì 7, piano Terra

L'appartamento oggetto della presente perizia (sub 7), sito al piano terra, è parte di un modesto edificio residenziale composto da 4 unità abitative disposte su due piani, oltre sottotetto. Detto immobile, ante 1967, avente struttura portante in muratura, è ubicato in località Villa Pozzoni di Giulianova, precisamente in Via Forlì n. 7, a pochi passi dalla strada statale n. 80 e a circa un km dalla strada statale Adriatica.

Alla stessa unità, è annesso un locale rimessa (sub 5) di modesta altezza (hm 2.10) posto al piano terra, di forma rettangolare, avente struttura prefabbricata in cls e copertura a due falde in lastre di cemento amianto, suddiviso in un più ampio locale sul fronte strada e due piccoli ripostigli sul retro.

La zona è completamente urbanizzata, con presenza di servizi (bar, ristorante, sale e tabacchi, market, poste, fermata autobus) e dispone anche di modesti parcheggi a lato della stessa Via Forlì.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Forlì 7, piano Terra

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a nord con **** Omissis ****, a est con Via Forlì, a sud e a ovest con area condominiale. L'autorimessa confina a nord con area condominiale a est con Via Forlì, a Sud con **** Omissis ****, a ovest con **** Omissis **** + altri.

L'edificio nel suo insieme, tramite la propria area condominiale di pertinenza, confina a nord con **** Omissis **** + altri, a est con Via Forlì, a sud con **** Omissis ****, a ovest con **** Omissis **** + altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RESIDENZIALE	80,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	3,15 m	T
AUTORIMESSA	54,00 mq	60,00 mq	0,30	18,00 mq	2,05 m	T
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/2004 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 369, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 57 Superficie catastale 61 mq Rendita € 111,86

		Piano T
Dal 24/02/2004 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 369, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 183,34 Piano T

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
	21	369	7	2	A3	2	5	83 mq	183,34 €	T	
	21	369	5	2	C6	2	57	61 mq	111,86 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areale	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
21	369										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

l'intero edificio non dispone di un elaborato planimetrico che identifichi esattamente le parti condominiali. Inoltre, l'appartamento, identificato con il sub 7, ha subito delle piccole modifiche interne sulla zona giorno, che necessitano di aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

APPARTAMENTO:

- lo stato conservativo è sufficiente;
- gli impianti vanno rivisitati;

- la caldaia va sostituita;
- necessita di una nuova agibilità.

AUTORIMESSA:

- seppur oggetto di condono edilizio, l'autorimessa è assolutamente da ristrutturare, con verifica delle parti strutturali e con la necessaria rimozione/sostituzione delle lastre ondulate in cemento amianto con similari non inquinanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

APPARTAMENTO:

L'intero edificio ha struttura portante in muratura e solai in latero-cemento, con copertura inclinata e manto in tegole. Le tipologie di finiture sono nella norma.

Gli impianti necessitano di essere rimessi a norma.

AUTORIMESSA:

l'autorimessa adiacente, di proprietà esclusiva, è in pessimo stato di manutenzione, edificata con pannelli prefabbricati in cemento e con copertura a lastre di cemento amianto. Completamente da ristrutturare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Seppur immobile di residenza dell'esecutata, allo stato attuale, lo stesso, risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/2004 al 09/01/2025	**** Omissis ****	decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo sezione di Giulianova	24/02/2004	316	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	25/03/2004	5507	3817
		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 10/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 26/03/2004
Reg. gen. 5577 - Reg. part. 888
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ALTRO ATTO** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a TERAMO il 09/03/2016
Reg. gen. 3234 - Reg. part. 477
Quota: 1/1
Importo: € 207.058,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 16/02/2018
Reg. gen. 2697 - Reg. part. 263
Quota: 1/1
Importo: € 20.242,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TERAMO il 01/03/2024
Reg. gen. 3600 - Reg. part. 360
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a TERAMO il 24/03/2022

Reg. gen. 4606 - Reg. part. 3461

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

DATI PARTICELLA

CATASTO TERRENI- (n.1 immobile)

FOGLIO: 21- PARTICELLA: 369- SUBALTERNO:- QUALITÀ: ENTE URBANO

CATASTO FABBRICATI- (n.6 immobili)

FOGLIO: 21- PARTICELLA: 369- SUBALTERNO: 5- CATEGORIA: C/6

FOGLIO: 21- PARTICELLA: 369- SUBALTERNO: 7- CATEGORIA: A/3

DESTINAZIONE URBANISTICA- (n.6 destinazioni)

FOGLIO: 21- PARTICELLA: 369

STRUMENTO: CU- Limite centri urbani

ZONA: CU

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE:

STRUMENTO: ISTAT- ISTAT

ZONA: 30

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE:

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: B2.c- Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente luf=0.70 mq./mq.

TIPO: Poligono

RICADE: 91,3%

DESCRIZIONE: Art. 2.3.3

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: VB- Aree per la viabilità

TIPO: Poligono

RICADE: 8,7%

DESCRIZIONE: Art 2.9.2

STRUMENTO: TV- P.R.P- Tutela e valorizzazione

ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario

STRUMENTO: SI- P.T.C.P- Sistema Insediativo

ZONA: B.2- Insediamenti recenti consolidati

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%



REGOLARITÀ EDILIZIA

APPARTAMENTO:

- licenza edilizia n. 842 del 28.03.1964
- autorizzazione di abitabilità del 09.04.1965

AUTORIMESSA:

- concessione edilizia in sanatoria n. 143 del 08.04.1989

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.

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 Forlì 7, piano Terra
L'appartamento oggetto della presente perizia (sub 7), sito al piano terra, è parte di un modesto edificio residenziale composto da 4 unità abitative disposte su due piani, oltre sottotetto. Detto immobile, ante 1967, avente struttura portante in muratura, è ubicato in località Villa Pozzoni di Giulianova,



precisamente in Via Forlì n. 7, a pochi passi dalla strada statale n. 80 e a circa un km dalla strada statale Adriatica. Alla stessa unità, è annesso un locale rimessa (sub 5) di modesta altezza (hm 2.10) posto al piano terra, di forma rettangolare, avente struttura prefabbricata in cls e copertura a due falde in lastre di cemento amianto, suddiviso in un più ampio locale sul fronte strada e due piccoli ripostigli sul retro. La zona è completamente urbanizzata, con presenza di servizi (bar, ristorante, sale e tabacchi, market, poste, fermata autobus) e dispone anche di modesti parcheggi a lato della stessa Via Forlì.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 369, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 369, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 369

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

Valore di stima del bene: € 88.000,00

Da consultazione dei valori OMI riferiti al 1° semestre 2024, le abitazioni economiche, con uno stato conservativo normale, nella zona di Villa Pozzoni del Comune di Giulianova, hanno valori per superficie lorda, min. e max., pari rispettivamente a € 650 e € 960. $(650+960)/2 = € 805/\text{mq}$. tali valori sono stati riscontrati anche da successive indagini di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giulianova (TE) - Via Forlì 7, piano Terra	110,00 mq	800,00 €/mq	€ 88.000,00	100,00%	€ 88.000,00
Valore di stima:					€ 88.000,00

Valore di stima: € 80.080,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 60.060,00

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.

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



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Forlì 7, piano Terra

L'appartamento oggetto della presente perizia (sub 7), sito al piano terra, è parte di un modesto edificio residenziale composto da 4 unità abitative disposte su due piani, oltre sottotetto. Detto immobile, ante 1967, avente struttura portante in muratura, è ubicato in località Villa Pozzoni di Giulianova, precisamente in Via Forlì n. 7, a pochi passi dalla strada statale n. 80 e a circa un km dalla strada statale Adriatica. Alla stessa unità, è annesso un locale rimessa (sub 5) di modesta altezza (hm 2.10) posto al piano terra, di forma rettangolare, avente struttura prefabbricata in cls e copertura a due falde in lastre di cemento amianto, suddiviso in un più ampio locale sul fronte strada e due piccoli ripostigli sul retro. La zona è completamente urbanizzata, con presenza di servizi (bar, ristorante, sale e tabacchi, market, poste, fermata autobus) e dispone anche di modesti parcheggi a lato della stessa Via Forlì. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 369, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 369, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 369. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: DATI PARTICELLA CATASTO TERRENI- (n.1 immobile) FOGLIO: 21- PARTICELLA: 369- SUBALTERNO:- QUALITÀ: ENTE URBANO CATASTO FABBRICATI- (n.6 immobili) FOGLIO: 21- PARTICELLA: 369- SUBALTERNO: 5- CATEGORIA: C/6 FOGLIO: 21- PARTICELLA: 369- SUBALTERNO: 7- CATEGORIA: A/3 DESTINAZIONE URBANISTICA- (n.6 destinazioni) FOGLIO: 21- PARTICELLA: 369 STRUMENTO: CU- Limite centri urbani ZONA: CU TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: STRUMENTO: ISTAT- ISTAT ZONA: 30 TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: B2.c- Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente luf=0.70 mq./mq. TIPO: Poligono RICADE: 91,3% DESCRIZIONE: Art. 2.3.3 STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: VB- Aree per la viabilità TIPO: Poligono RICADE: 8,7% DESCRIZIONE: Art 2.9.2 STRUMENTO: TV- P.R.P- Tutela e valorizzazione ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario STRUMENTO: SI- P.T.C.P- Sistema Insediativo ZONA: B.2- Insediamenti recenti consolidati TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Art.18 P.T.C.P

Prezzo base d'asta: € 60.060,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.060,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Forlì 7, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 369, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 369, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 369	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	APPARTAMENTO: - lo stato conservativo è sufficiente; - gli impianti vanno rivisitati; - la caldaia va sostituita; - necessita di una nuova agibilità. AUTORIMESSA: - seppur oggetto di condono edilizio, l'autorimessa è assolutamente da ristrutturare, con verifica delle parti strutturali e con la necessaria rimozione/sostituzione delle lastre ondulate in cemento amianto con similari non inquinanti.		
Descrizione:	L'appartamento oggetto della presente perizia (sub 7), sito al piano terra, è parte di un modesto edificio residenziale composto da 4 unità abitative disposte su due piani, oltre sottotetto. Detto immobile, ante 1967, avente struttura portante in muratura, è ubicato in località Villa Pozzoni di Giulianova, precisamente in Via Forlì n. 7, a pochi passi dalla strada statale n. 80 e a circa un km dalla strada statale Adriatica. Alla stessa unità, è annesso un locale rimessa (sub 5) di modesta altezza (hm 2.10) posto al piano terra, di forma rettangolare, avente struttura prefabbricata in cls e copertura a due falde in lastre di cemento amianto, suddiviso in un più ampio locale sul fronte strada e due piccoli ripostigli sul retro. La zona è completamente urbanizzata, con presenza di servizi (bar, ristorante, sale e tabacchi, market, poste, fermata autobus) e dispone anche di modesti parcheggi a lato della stessa Via Forlì.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		