

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pallini Valentina

nell'ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E. 61/2023

promossa da

Partita IVA

contro

codice fiscale

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Titolarietà.....	3
Note.....	3
Lotto unico.....	4
Descrizione.....	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Situazione urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Consistenza.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Vincoli e servitù di passaggio.....	10
Stato di occupazione.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Lotto unico.....	11

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Pallini Valentina, con studio in Via Cesare Pavese, 1 - 64024 - Notaresco (TE), email: valentinapallini@hotmail.it, PEC: valentina.pallini@ingte.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 24/02/2025 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- **Bene n°1:** Edificio residenziale articolato nei piani Seminterrato, Rialzato, Primo e Sottotetto, sito nel Comune di Giulianova alla Via Prato 23D, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 15 Particella 1481 Subalterno 13 – Diritti in vendita pari a 1/1 della piena proprietà;
- **Bene n°2:** Garage posizionato al Piano Seminterrato di un immobile residenziale di più ampie dimensioni (Bene n°1: Foglio 15 Particella 1481 Subalterno 13) e sito nel Comune di Giulianova alla Via Prato 23D, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 15 Particella 1481 Subalterno 12 – Diritti in vendita pari a 1/1 della piena proprietà.

TITOLARITÀ

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente soggetto:

codice fiscale:

residente

(vedasi 'Allegato G _ Certificato contestuale di

Residenza e Stato di famiglia, Estratto atti di matrimonio')

proprietaria per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

I beni n°1 e n°2 vengono posti in vendita per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

NOTE

Come si evince dall'Allegato L _ Verbale di sopralluogo e documentazione acquisita dal Sig. _____ si rileva atto pubblico notarile di preliminare di vendita del Notaio Campitelli Franco del 31/07/2014 repertorio n. 44484/17005, registrato a Giulianova il 12/08/2014 n. 4604 Serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 12/08/2014 al reg. part. 7554 e reg. gen. 9998 a favore di _____ per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

La vendita non si è perfezionata ed il promissario acquirente, assistito dall'Avv. Maria D'Angelo, ha intentato contro l'odierna esecutata la Causa civile R.G. n. 3683/2019 presso il Tribunale di Teramo per il recupero della caparra.

Il Sig. _____ precedentemente affittuario, ha occupato l'immobile fino al 2019 e detenuto le chiavi fino al 11/04/2025 quando le ha cedute all'Esperto estimatore e Custode giudiziario ('Allegato L _ Verbale di sopralluogo e documentazione acquisita dal Sig. _____). Da quanto emerso nel corso degli accertamenti svolti, per tale lasso di tempo l'esecutata non avrebbe disposto delle chiavi di accesso all'immobile.

LOTTO UNICO

Analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto di stima, si ritiene opportuno costituire un Lotto unico così formato:

- **Bene n°1:** Edificio residenziale articolato nei piani Seminterrato Rialzato, Primo e Sottotetto, sito nel Comune di Giulianova alla Via Prato 23D, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 15 Particella 1481 Subalterno 13 – Diritti in vendita pari a 1/1 della piena proprietà;
- **Bene n°2:** Garage posizionato al Piano Seminterrato di un immobile residenziale di più ampie dimensioni (Bene n°1: Foglio 15 Particella 1481 Subalterno 13) e sito nel Comune di Giulianova alla Via Prato 23D, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 15 Particella 1481 Subalterno 12 – Diritti in vendita pari a 1/1 della piena proprietà.

DESCRIZIONE

Unità residenziale ubicata in via Prato 23D nel comune di Giulianova (TE), facente parte di un complesso di case a schiera. L'unità è costituita da un appartamento sviluppato nei piani Seminterrato, Rialzato e Primo oltre al Sottotetto (Foglio 15 Particella 1481 Subalterno 13) e da un garage al Piano Seminterrato (Foglio 15 Particella 1481 Subalterno 12). L'unità immobiliare è dotata di corte esterna esclusiva sia sul fronte principale, da cui si ha accesso da Via Prato mediante ingresso pedonale e carrabile, sia su quello retrostante.

Una scala interna collega tutti i piani dell'unità residenziale. Il Piano Seminterrato ospita il garage ed un bagno, il Piano Rialzato ospita zona giorno, cucina e bagno, il Piano Primo ospita la zona notte, costituita da tre camere da letto ed un bagno, ed il Piano Sottotetto è costituito da un unico vano con due ripostigli ricavati nelle porzioni più basse.

Lo stato manutentivo risulta discreto: tutti gli ambienti interni necessitano di manutenzione delle finiture, ripristini e tinteggiature. Risulta necessario anche un controllo di tutti gli infissi e la manutenzione dei sistemi di chiusura. Anche gli impianti necessitano di revisione.

DATI CATASTALI

Come comprovato dall'Allegato B _ Documentazione catastale', i dati catastali risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati (NCEU)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Fg.	P.Ila	Sub.	categoria	classe	consistenza	rendita	indirizzo	piano
15	1481	13	A/2	3	7,5 vani	€ 619,75	Via Prato n. 23	S1-T-1-2
15	1481	12	C/6	2	38 mq	€ 74,58	Via Prato n. 23	S1

Confini catastali

La Particella 1481 sulla quale insiste l'immobile di cui i beni in oggetto fanno parte confina a Nord con la Particella 1482, ad Est con Via Prato, a Sud con la Particella 1483 ed ad Ovest con le Particelle 378, 379 e 138.

Il Subalterno 13 confina a Nord con i Subalterni 2, 25 e 26, ad Est con Via Prato, a Sud con il subalterno 15 ed ad Ovest con la Particella 378.

Il Subalterno 12 confina a Nord con i Subalterni 2 e 11, ad Est con il Subalterno 13, da cui ha accesso, a Sud con Subalterno 13 e 14 e ad Ovest con la Particella 378.

Cronistoria dati catastali

La Particella 1481, classificata come Ente urbano e con superficie pari a 899 mq, di proprietà della ditta costruttrice per titoli antecedenti al ventennio, deriva dalla particella 1249.

Corrispondenza catastale

I dati identificativi dei beni contenuti nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali.

Con riferimento al confronto tra l'Allegato B _ Documentazione catastale', l'Allegato C _ Rilievo metrico stato dei luoghi' e l'Allegato F _ Documentazione fotografica', si rileva la sostanziale corrispondenza tra stato di fatto e planimetrie catastali ad eccezione che per lievi difformità relative alla ripartizione interna e per la mancata rappresentazione grafica delle finestre sulla copertura.

La delimitazione tra i subalterni 12 e 13, su carta costituita da tramezzature, risulta assente nello stato di fatto.

Appare necessario allineare le planimetrie catastali allo stato di fatto, a sua volta da legittimare a livello edilizio.

Delle spese per gli aggiornamenti catastali necessari si terrà conto in fase di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto di stima fanno parte di un immobile di più ampie dimensioni ubicato in Via Prato 23D a Giulianova, comune della Provincia di Teramo e nota località balneare, posizionata a poca distanza dalla Strada Statale 16 Adriatica, dalla Strada Statale 80 per Teramo e dal tracciato autostradale dell'asse viario A14 ('Allegato A _Inquadramento territoriale').

In riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, le caratteristiche del contesto in cui l'edificio esso è inserito sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: ottime;
- prossimità al verde: ottima;
- vicinanza al mare: buona in quanto distante circa 1,5 km;
- collegamenti: la vicinanza al casello autostradale è ottima in quanto il casello dell'autostrada A14 "Teramo-Giulianova" dista circa 6 km; la prossimità ai collegamenti aeroportuali è discreta in quanto l'aeroporto internazionale "Abruzzo Airport" ubicato a Pescara dista 42 km mentre l'Aeroporto "Raffaello Sanzio" di Ancona dista 131 km; la prossimità ai mezzi pubblici è ottima in quanto la stazione ferroviaria di Giulianova con annessa fermata degli autobus di linea dista circa 2,0 km;
- prossimità a servizi commerciali e pubblici: ottima in quanto il fabbricato, ubicato in zona densamente abitata, dista circa 1,5 km dal centro storico di Giulianova Paese e circa 2 km da Giulianova Lido, zone commerciali dotate di ogni servizio. Inoltre a 8 km è ubicato Roseto degli Abruzzi ed a circa 11 km Tortoreto Lido, entrambe località marittime molto frequentate. Infine Teramo, capoluogo di provincia, e San Benedetto del Tronto, nota località turistica marchigiana, distano entrambe circa 26 km.

L'unità residenziale fa parte di un complesso di case a schiera ubicate lungo via Prato, di cui occupa una delle unità centrali.

Tutto il complesso è stato realizzato in struttura portante mista costituita da muratura in Poroton e pilastri in c.a. I solai sono realizzati in laterocemento e la copertura è costituita da tetto a falde inclinate.

Le murature esterne sono dotate di isolamento a cappotto.

All'unità residenziale si accede dal portoncino di ingresso posto al piano rialzato, raggiungibile da ballatoio e scala esterna posta su corte esclusiva. L'ingresso si apre sulla zona giorno collegata alla cucina e al bagno. Sia la zona giorno

sia la cucina sono dotate di balconi. Dal balcone lato cucina, si accede, tramite scala, al giardino retrostante. Il piano rialzato ha un'altezza utile di 2,72 m e presenta pavimentazione in piastrelle di colore chiaro. Il bagno ha rivestimento a parete fino ad un'altezza di 2 m da terra coordinato al pavimento. La cucina ha una striscia di rivestimento murario in piastrelle di circa 80 cm di altezza su 2 lati del vano ed è presente l'allaccio del lavello e quello del gas. Nel bagno sono presenti un water con cassetta ad incasso, un bidet ed un lavabo. E' assente il piatto doccia che è stato rimosso, così come la porta in legno tamburato, presente nell'abitazione ma smontata rispetto al suo alloggiamento.

Il portoncino di ingresso è blindato, mentre tutti gli infissi sono in legno e dotati di doppio vetro; il sistema di oscuramento è costituito da persiane in alluminio con lamelle orientabili. A destra dell'ingresso è presente anche un'apertura tamponata con vetro mattone. La cucina è separata dalla zona giorno mediante porta a soffitto.

Il piano rialzato è collegato agli altri piani superiori da scala interna rivestita in marmo.

Al piano primo troviamo la zona notte, costituita da 3 camere da letto ed un bagno. L'altezza interna netta tra pavimento e soffitto è 2,72m. Ognuna delle tre camere è dotata di uscita su balcone; la camera 1 e la camera 2 affacciano su via Prato, lato Sud-Est, mentre la camera 3 affaccia sul retro dell'abitazione, a Nord-Ovest. Sul balcone lato via Prato sono installate due tende a braccio con attivazione manuale come schermatura solare per le finestre delle camere. Il tessuto delle tende risulta in carente stato conservativo. Il pavimento risulta in piastrelle ed il bagno ha rivestimento murario in piastrelle, coordinato al pavimento, fino ad altezza di 2 m da terra. I locali sono dotati di infissi in legno con doppio vetro e persiane in alluminio con lamelle orientabili. Il bagno e le camere 2 e 3 sono dotate di porte in legno tamburato, mentre la camera 1 ne è sprovvista, presentando solo un varco con la parte superiore ad arco.

Il bagno è dotato di water con cassetta ad incasso e bidet, mentre piatto doccia e lavabo sono stati rimossi.

Dal piano primo, attraverso la scala, si arriva al piano sottotetto. Alla base della scala, in corrispondenza del 3° gradino, è presente una porta in legno tamburato. La porta risulta rovinata alla base del telaio.

Il locale sottotetto è costituito da un vano con altezza massima di 2,39 m al colmo e altezza minima, in entrambe le falde, di circa 1,10m, oltre ai quali sono presenti due ripostigli, uno per falda, dotati di 3 piccole porte ciascuno. Il locale sottotetto è illuminato da 2 velux in legno, una nella falda sud-est, l'altra nella falda nord-ovest, che necessitano di manutenzione. Nella parete frontale alle scale, si trovano due sedute in muratura con un camino al centro.

Il piano sottotetto presenta pavimento in laminato con battiscopa in legno parzialmente rimosso. Anche i lampadari e qualche placca elettrica sono stati rimossi.

Non essendo attiva la fornitura elettrica, non è possibile verificare il funzionamento dell'impianto elettrico.

Il piano seminterrato, collegato tramite scala al piano rialzato, ospita il garage ed un bagno. Ai piedi della scala è presente una porta in legno tamburato. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Al garage si accede anche dalla rampa esterna accessibile dalla corte esclusiva su via Prato. L'accesso è costituito da serranda basculante in ferro che richiede la sostituzione in quanto malmessa e fuori misura. L'apertura è infatti parzialmente tamponata con pannello metallico, a compensare la larghezza insufficiente della porta basculante. Sulla pavimentazione in piastrelle, è stato applicata una sovrappavimentazione in laminato, ad eccezione del bagno e di altre piccole porzioni laterali della stanza che mantengono la pavimentazione originale in piastrelle. Il garage risulta dotato di tubazioni termiche a vista in rame sprovviste di elemento terminale. Nel bagno è presente il water ed anche gli allacci idrici per lavabo e lavatrice.

L'impianto di riscaldamento dell'abitazione è costituito da caldaia e termosifoni, tutti in alluminio ad eccezione di uno in ghisa. La caldaia è collocata sul balcone al piano rialzato accessibile dalla cucina. Non è stato reperito il libretto di impianto e non essendo attive le forniture di acqua e gas, non è possibile verificarne l'accensione ed il funzionamento.

Lo stato conservativo risulta discreto tuttavia gli ambienti interni necessitano di una manutenzione delle finiture, di ripristini e tinteggiature. Risulta necessario anche un controllo di tutti gli infissi e la manutenzione dei sistemi di chiusura.

Il giardino sul retro dell'abitazione, accessibile dal balcone della cucina sul piano rialzato, è in gran parte pavimentato ed è presente vegetazione incolta.

La corte esterna esclusiva su via Prato, è dotata di cancello pedonale e cancello carrabile. Quest'ultimo ha la serratura manomessa. La vegetazione nell'aiuola risulta incolta.

SITUAZIONE URBANISTICA

La Particella 1481 del Foglio 15 ricade in zona "B2c - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente del vigente Piano Regolatore Generale, regolata dall'Articolo 2.3.3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione ('Allegato D _ Documentazione urbanistica').

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Giulianova ('Allegato E _ Documentazione edilizia'), l'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di stima è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 322/01 del 28/02/2003 rilasciata dal Comune di Giulianova alla ditta Immobiliare Europa Srl con oggetto "ristrutturazione ed ampliamento, previa demolizione di fabbricato ed annessi esistenti":

I lavori avevano inizio il 08/10/2003, come da Comunicazione di inizio lavori prot. n. 2844 del 09/10/2003.

Con Denuncia di Inizio attività prot. n. 1010 del 04/03/2005 veniva depositata la variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 322/01 del 28/02/2003 – Pratica Edilizia n. 54/2003 per la quale in data 29/04/2005 veniva rilasciato il nulla osta da parte del Responsabile del Procedimento, Arch. Giuseppe Roscioli, *"a condizione che ogni unità immobiliare sia dotata di parcheggio. Si prescrive l'obbligo da parte del titolare della presente DIA di dare conto del vincolo pertinenziale nei singoli atti di compravendita. La violazione della presente prescrizione determina l'invalidità o la revocabilità dell'intero P.d.C."*

Il verbale di visita e certificato di collaudo a firma dell'Arch. Filippo Di Giambattista risale al 04/07/2005.

L'immobile è stato dichiarato abitabile dal Comune di Giulianova in data 20/07/2005, pratica n. 059/05, prot. n. 27366/2005.

Rispetto agli elaborati grafici di progetto di cui alla Denuncia di Inizio attività per variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 322/01 del 28/02/2003 – Pratica Edilizia n. 54/2003 vi è sostanziale conformità ad eccezione delle incongruenze che seguono:

- al Piano Seminterrato: la presenza di un bagno in luogo del ripostiglio; l'assenza del disimpegno di accesso al corpo scala (costituente la delimitazione fisica tra i subalterni 12 e 13);
- al Piano Rialzato: un'apertura, tamponata con vetrocemento, ricavata in prossimità del portone d'ingresso; sul tramezzo che separa la cucina della zona giorno la porta di ingresso alla cucina occupa una posizione diversa ed è presente un'apertura vetrata fissa
- il corpo scala, previsto direttamente accessibile da tutti i piani, è dotato di porta ad ogni livello;
- al Piano Primo: la camera 1 è priva di porta di accesso;
- nel locale Sottotetto: anche sulla falda Nord-Ovest del tetto è presente una finestra Velux; sono presenti due ripostigli chiusi all'altezza di circa 1,10 m, accessibili da piccole porte in legno; sono state realizzate sedute in muratura ed un camino.

Delle spese per pratiche edilizie o lavori di ripristino, eventuali rimozione e smaltimento si terrà conto in fase di stima.

CONSISTENZA

Destinazione	sup. lorda	coeff.	sup. convenzionale	altezza	piano
Piano Seminterrato	55,90 mq	0,50	27,95 mq	2,40 m	Seminterrato
Abitazione Piano Rialzato	58,60 mq	1,00	58,60 mq	2,72 m	Rialzato
Balconi Piano Rialzato	15,80 mq	0,30	4,74 mq		Rialzato
Corte esclusiva Piano Terra	31,90 mq	0,10	3,19 mq		Terra
Giardino Piano Terra	32,50 mq	0,10	3,25 mq		Terra
Abitazione Piano Primo	53,90 mq	1,00	53,90 mq	2,72 m	Primo
Balconi Piano Primo	12,40 mq	0,30	3,72 mq		Primo
Locale sottotetto (superficie con h>1,50 m)	25,40 mq	0,50	12,70 mq	1,50 ÷ 2,39 m	Sottotetto
Totale superficie ragguagliata:			168,05 mq		

È stato effettuato il rilievo planimetrico dell'edificio residenziale, poi riprodotto nell'Allegato C _ Rilievo metrico stato dei luoghi'.

Le superfici risultanti dal rilievo metrico sono state arrotondate secondo le direttive contenute nel D.P.R. 138/98.

I principi adottati per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari sono quelli esposti nelle norme e nei regolamenti vigenti in materia, e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia";
- DPR n° 138 del 03/1998 (Allegato C);
- Norma UNI 10750;
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio (pagine da 57 a 61);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".

PROVENIENZE VENTENNALI

Come meglio visibile nell'Allegato I _ Ispezione ipotecaria: elenchi note, iscrizioni e trascrizioni', per quanto riguarda i beni 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 variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rileva atto pubblico notarile di preliminare di vendita del Notaio Campitelli Franco del 31/07/2014 repertorio n. 44484/17005, registrato a Giulianova il 12/08/2014 n. 4604 Serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 12/08/2014 al reg. part. 7554 e reg. gen. 9998 a favore di
per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

La vendita non si è perfezionata ed il promissario acquirente, assistito dall'Avv. Maria D'Angelo, ha intentato contro l'odierna esecutata la Causa civile R.G. n. 3683/2019 presso il Tribunale di Teramo per il recupero della caparra.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come meglio visibili nell'Allegato I _ Ispezione ipotecaria: elenchi note, iscrizioni e trascrizioni', dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 14/04/2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievole:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
iscritto a Teramo il 05/10/2005
Reg. gen. 16308 - Reg. part. 3217
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 3033 del 13/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
iscritto a Teramo il 05/11/2005
Reg. gen. 18361 - Reg. part. 3679
Documenti successivi correlati:
Cancellazione totale eseguita in data 07/07/2008
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
iscritto a Teramo il 04/04/2008
Reg. gen. 5958 - Reg. part. 10679
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 7543 del 30/02/2009 (SURROGAZIONE)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
iscritto a Teramo il 21/10/2014
Reg. gen. 12464 - Reg. part. 1441
- **Ipoteca giudiziale** derivante da ipoteca giudiziale
iscritto a Teramo il 26/05/2022
Reg. gen. 8335 - Reg. part. 1044

Trascrizioni

- **Atto tra vivi – Compravendita**
trascritto a Teramo il 05/11/2005
Reg. gen. 18360 - Reg. part. 11416
Pubblico ufficiale De Rosa Teresa rep. 28664/8587 del 04/11/2005
a favore di ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **Atto tra vivi – Compravendita**
trascritto a Teramo il 04/04/2008
Reg. gen. 5957 - Reg. part. 3706
Pubblico ufficiale Calabrese Marianna rep. 4811/2680 del 01/04/2008
a favore di per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
contro ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- **Atto tra vivi – Preliminare di compravendita**
trascritto a Teramo il 12/08/2014
Reg. gen. 9998 - Reg. part. 7554
Pubblico ufficiale Campitelli Franco rep. 44485/17005 del 31/07/2014
a favore di per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
trascritto a Teramo il 21/03/2023
Reg. gen. 5119 - Reg. part. 3606
a favore di
contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Nella Sezione D viene indicato: *"gli immobili, meglio descritti nella Sezione B – Immobili, della presente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge"*

Annotazioni

- Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni
annotato a Teramo il 25/11/2005
Reg. gen. 19895 - Reg. part. 3543
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 879 del 2004

VINCOLI E SERVITÙ DI PASSAGGIO

A seguito della prescrizione di cui al nulla osta del 29/04/2005 da parte del Responsabile del Procedimento del Comune di Giulianova trattato nel paragrafo "Regolarità edilizia", il **garage non può essere svincolato dall'appartamento e non può subire modifiche della destinazione d'uso.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non abitato ed occupato da alcuni arredi.

Nel caso in cui, in fase di immissione in possesso dell'immobile al nuovo proprietario, all'interno permangano i beni mobili attualmente presenti, in tutto o in parte, essi verranno reputati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 923 cc., "*res derelictae*". Degli eventuali oneri di smaltimento degli stessi, in capo alla parte acquirente, si terrà conto in fase di stima.

Date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto di stima, si ritiene opportuno costituire un Lotto unico. Per la determinazione del valore commerciale dei beni in esame è stato utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento 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 presente localizzazione, esposizione, consistenza superficiale, vetustà, stato di conservazione, tipo di finiture e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei valori di mercato dei beni analoghi utilizzati, reperiti mediante annunci immobiliari, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure concorsuali, esiti di vendite giudiziarie anch'essi recenti, è stata confrontata con i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n°1:** Edificio residenziale articolato nei piani Seminterrato Rialzato, Primo e Sottotetto, sito nel Comune di Giulianova alla Via Prato 23D, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 15 Particella 1481 Subalterno 13 – Diritti in vendita pari a 1/1 della piena proprietà;
- **Bene n°2:** Garage posizionato al Piano Seminterrato di un immobile residenziale di più ampie dimensioni (Bene n°1: Foglio 15 Particella 1481 Subalterno 13) e sito nel Comune di Giulianova alla Via Prato 23D, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 15 Particella 1481 Subalterno 12 – Diritti in vendita pari a 1/1 della piena proprietà.

Unità residenziale ubicata in via Prato 23D nel comune di Giulianova (TE), facente parte di un complesso di case a schiera. L'unità è costituita da un appartamento sviluppato nei piani Seminterrato, Rialzato e Primo oltre al Sottotetto (Foglio 15 Particella 1481 Subalterno 13) e da un garage al Piano Seminterrato (Foglio 15 Particella 1481 Subalterno 12). L'unità immobiliare è dotata di corte esterna esclusiva sia sul fronte principale, da cui si ha accesso da Via Prato mediante ingresso pedonale e carrabile, sia su quello retrostante.

Una scala interna collega tutti i piani dell'unità residenziale. Il Piano Seminterrato ospita il garage ed un bagno, il Piano Rialzato ospita zona giorno, cucina e bagno, il Piano Primo ospita la zona notte, costituita da tre camere da letto ed un bagno, ed il Piano Sottotetto è costituito da un unico vano con due ripostigli ricavati nelle porzioni più basse.

Lo stato manutentivo risulta discreto: tutti gli ambienti interni necessitano di manutenzione delle finiture, ripristini e tinteggiature. Risulta necessario anche un controllo di tutti gli infissi e la manutenzione dei sistemi di chiusura. Anche gli impianti necessitano di revisione.

Identificativo a corpo	Superficie convenzionale	valore unitario	Valore complessivo
Appartamento con garage sito a Giulianova alla Via Prato n.23D – piani S1-T-1-2	168,05 mq	1.000,00 €/mq	€ 168.050,00
Valore commerciale - diritti pari a 1/1 della piena proprietà			€ 168.050,00

Il valore commerciale dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà è determinabile in € 168.050,00.

Il valore del bene in procedura per la vendita dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà è pari a € 142.800,00 in c.t. considerando un abbattimento pari al 15% rispetto al valore di stima che tiene conto di tutti gli aspetti precedentemente esposti, con particolare attenzione alla situazione edilizia, a quella catastale ed alle spese necessarie per le relative pratiche di aggiornamento, allo stato di conservazione dei beni, alla mancanza di garanzia per vizi, alle modalità di pagamento ed altri fattori incidenti in una procedura esecutiva.

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.

Roseto degli Abruzzi, lì 14/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pallini Valentina



ALLEGATI

- Allegato A _ Inquadramento territoriale
- Allegato B _ Documentazione catastale
 - Visura storica Catasto Terreni Particella 1481
 - Visura storica Particella 1481 Subalterno 13
 - Planimetria catastale Particella 1481 Subalterno 13
 - Visura storica Particella 1481 Subalterno 12
 - Planimetria catastale Particella 1481 Subalterno 12
 - Estratto di mappa Particella 1481
 - Elenco subalterni Particella 1481
- Allegato C _ Rilievo metrico stato dei luoghi
- Allegato D _ Documentazione Urbanistica
- Allegato E _ Documentazione edilizia
 - Concessione Edilizia n. 322/01 del 28/02/2003
 - Comunicazione di inizio lavori prot. n. 2844 del 09/10/2003
 - Denuncia di Inizio attività prot. n. 1010 del 04/03/2005
 - Verbale di visita e certificato di collaudo del 04/07/2005
 - Autorizzazione di abitabilità del 20/07/2005, pratica n. 059/05, prot. n. 27366/2005 con dichiarazione di conformità dell'impianto (impianti termici, idrici, elettrici, gas metatno e condizionamento) a regola d'arte
- Allegato F _ Documentazione fotografica
- Allegato G _ Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia, Estratto atti di matrimonio
- Allegato H _ Atto di compravendita precedente
- Allegato I _ Ispezione ipotecaria: elenchi note, iscrizioni e trascrizioni
- Allegato L _ Verbale di sopralluogo e documentazione acquisita dal
- Allegato M _ Preliminare di vendita