

TRIBUNALE DI TERAMO

Perizia dell'esperto stimatore Geom. Gianfranco Giuliani,
nella procedura di liquidazione controllata n. 29/2023
nei confronti del signor

• ***** *****

Codice fiscale: *****

Via Francesco Di Marco n. 19 - Teramo (TE)

Nato in Svizzera il **/**/****



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Procedura 29/2023.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.000,00	13

In data 21/10/2024, il sottoscritto Geom. Giuliani Gianfranco, con studio in Contrada Castrogno, 1 - 64100 - Teramo (TE), e-mail giulianigianfranco63@gmail.com, PEC gianfranco.giuliani1@geopec.it, Tel. 329 0512983, veniva nominato stimatore in data 21/10/2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - località Nepezzano Via Francesco Di Marco n. 19 (Coord. Geografiche: 42.691734, 13.756617)

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione sito in località Nepezzano alla Via Francesco Di Marco n. 19 con ingresso da strada privata, composto da appartamento al piano terra, appartamento al piano primo e locali al piano seminterrato.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - località Nepezzano Via Francesco Di Marco n. 19

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente titolare:

- ***** ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Via Francesco Di Marco n. 19
64100 - Teramo (TE)
Nato il **/**/****

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

- ***** ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina con proprietà coniugi ***** , proprietà ***** , strada privata dalla quale ha accesso, salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	40,00 mq	50,00 mq	0,25	12,50 mq	2,00 m	
Abitazione	85,00 mq	100,00 mq	0,75	75,00 mq	2,85 m	Terra
Abitazione	80,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,83 m	Primo
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,2	1,20 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	36,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				187,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187,70 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1997 al 14/04/2011	***** per 1/2 della piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 190, Sub. 4 e 5 Categoria A3
Dal 30/10/1997 al 31/08/2011	***** per 1/2 della piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 190, Sub. 4 e 5 Categoria A3
Dal 14/04/2011 al 31/08/2011	***** ***** per 1/2 della piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 190, Sub. 4 e 5 Categoria A3
Dal 31/08/2011 al 20/02/2025	***** ***** per 1/1 della piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 190, Sub. 4 e 5 Categoria A3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	190	4		A3	2	7 vani	135 mq	325,37 €	S1-T	
	40	190	5		A3	3	5 vani	102 mq	271,14 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

Si precisa che il fabbricato non è dotato di un'area adibita a posto auto.

Il fabbricato confina con verso il lato sud con area di altra proprietà. Pertanto, dovrà essere costituita una separazione fisica tra il fabbricato e l'area confinante. Ovviamente occorrerà incaricare un tecnico che in contraddittorio con l'altra proprietà dovrà stabilire la linea di confine esatta in base alle risultanze catastali.

L'accesso al fabbricato è consentito dalla stradina privata che porta alla Strada Provinciale n. 18 di Nepezzano.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato presenta finiture che rispecchiano la vetustà della costruzione.

Lo stato di conservazione degli immobili è mediocre ai piani interrato e terra, buona al piano primo.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono individuate dall'area di pertinenza del fabbricato, distinta con il subalterno 3, come bene comune ai sub 4 e 5 (non censibile) ovvero corte e scala dal piano 1 seminterrato al piano terra.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Il fabbricato presenta finiture che rispecchiano la vetustà della costruzione.

Pareti interne: con intonaco civile e ceramica (servizio igienico e angolo cottura).

Pavimentazione interna: monocottura.

Pavimentazione del balcone: materiale antigelivo.

Infissi esterni sono in alluminio con vetri doppi con persiane al piano primo e avvolgibili al piano terra; le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'ingresso è blindata rivestita in legno al piano primo, porta in alluminio e vetro al piano terra e porta in legno al piano seminterrato.

Le pavimentazioni interne dell'unità immobiliare sono in grès ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idraulico e idrosanitario.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia a metano, posizionata esternamente al piano primo e internamente al piano seminterrato, con radiatori.

L'unità immobiliare ha altezza interna variabile da 2,65 a 2,83 metri al piano primo; da 2,85 metri al piano terra e da 2,00 al piano seminterrato.

Il bene si sviluppa al piano seminterrato da fondaco, cantina e un bagno; al piano terra da cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto ed un bagno; al piano primo da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto e due bagni, oltre a balcone e terrazzo e scala esterna di accesso dall'ingresso principale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal sig. ***** ***** unitamente alla propria famiglia e dai propri genitori

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1971 al 14/04/2011	***** per diritti pari a 1/2 della piena proprietà Codice Fiscale: *****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	02/11/1978		7218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/06/1994 al 31/08/2011	***** per diritti pari a 1/2 della piena proprietà Codice Fiscale: *****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Battista Bracone	16/06/1994	73653	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	12/07/1994		4720
		Registrazione			
Dal 14/04/2011 al 25/03/2025	***** per diritti pari a 1/2 della piena proprietà Codice Fiscale: *****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	14/04/2011	107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	12/05/2011	7336	4621
		Registrazione			
Dal 31/08/2011 al 25/03/2025	***** per diritti pari a 1/2 della piena proprietà Codice Fiscale: *****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	31/08/2011	44273	18255
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	01/09/2011	13064	8533
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione e garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 01/09/2011
Reg. gen. 2338 - Reg. part. 13065
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di Banca dell'Adriatico S.p.A.
Contro ***** *****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Teresa De Rosa
Data: 31/08/2011
N° repertorio: 44274
N° raccolta: 18256
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso di accertamento
Iscritto a Teramo il 13/10/2022
Reg. gen. 16536 - Reg. part. 2042
Quota: 1/1
Importo: € 498.668,30
A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione
Contro ***** *****
Capitale: € 249.334,15

- **Sentenza di apertura di liquidazione controllata**
Trascritto a Teramo il 13/03/2025
Reg. gen. 4394 - Reg. part. 3366
A favore di Massa dei creditori del signor ***** *****
Contro ***** *****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione attualmente risultano essere:

- 1- ipoteca volontaria € 35,00
- 2- ipoteca giudiziale pari al 0,5% del prezzo di aggiudicazione oltre € 59,00 e 35,00
- 3- trascrizione sentenza € 294,00_

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato distinta nel catasto terreni e fabbricati al foglio 40 particella 190, ricade in - ZONA B1F - ZONE EDIFICATE SATURE NELLE FRAZIONI ART. VII.8

In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

- If = 1,3 mc/mq.

distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5

distanze dalle strade: minimo m.5. E' consentito l'adeguamento all'allineamento preesistente, con un minimo assoluto di m.3.

Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica.

Vl = 0,5

Hmax = 10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50

Rc = 40%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previsti dal PRG, all'interno della stessa frazione.

(c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VII.2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riportato nell'atto di provenienza degli immobili e, per quanto è stato possibile ottenere con richiesta presso gli uffici tecnici del comune di Teramo, per la realizzazione del fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di valutazione sono parti costituenti, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi (che si allegano):

- Licenza edilizia n. 65 del 23.08.1971
- Concessione in sanatoria n. 159 del 12.04.1994
- Concessione edilizia n. 5771 del 12.04.1994

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Teramo (TE) - località Nepezzano Via Francesco Di Marco n. 19
 Fabbricato di civile abitazione sito in località Nepezzano alla Via Francesco Di Marco n. 19 con ingresso da strada privata, composto da appartamento al piano terra, appartamento al piano primo e locali al piano seminterrato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 190, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 40, Part. 190, Sub. 5, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 135.144,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - località Nepezzano Via Francesco Di Marco n. 19	187,70 mq	720,00 €/mq	€ 135.144,00	100,00%	€ 135.144,00
				Valore di stima:	€ 135.144,00

Valore di stima: € 135.144,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e vizi	20,00	%

Valore finale di stima: € 108.115,20

Valore finale di stima: € 108.115,20 in cifra tonda **Euro 108.000,00** (centoottomila/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto stimatore 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.

Allegati:

- 1 - viste dall'alto ed esterna al fabbricato
- 2 - documentazione catastale (mappa, elaborato planimetrico, planimetrie, visure attuali e storiche)
- 3 - documentazione ipotecaria (visura ipotecaria, nota di trascrizione atti di provenienza, iscrizioni e trascrizione pregiudizievoli)
- 4 - documentazione comunale
- 5 - documentazione fotografica

Teramo, li 26/03/2025

l'esperto stimatore
Geom. Giuliani Gianfranco

LOTTO UNICO

- Fabbricato di civile abitazione sito in Teramo, località Nepezzano alla Via Francesco Di Marco n. 19 con ingresso da strada privata, composto da appartamento al piano terra, appartamento al piano primo e locali al piano seminterrato.

Le unità immobiliari sono censite al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 190, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 40, Part. 190, Sub. 5, Categoria A3.

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



Prezzo base d'asta: € 108.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - località Nepezzano Via Francesco Di Marco n. 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 190, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 40, Part. 190, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	187,70 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato presenta finiture che rispecchiano la vetustà della costruzione. Lo stato di conservazione degli immobili è mediocre ai piani interrato e terra, buona al piano primo. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione sito in località Nepezzano alla Via Francesco Di Marco n. 19 con ingresso da strada privata, composto da appartamento al piano terra, appartamento al piano primo e locali al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal sig. ***** ***** unitamente alla propria famiglia e dai propri genitori		