
TRIBUNALE DI TERAMO

Perizia del C.T.U. Geom. Giuliani Gianfranco, nella procedura di liquidazione controllata

n. 30/2025 nei confronti di

- ***** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

Nata il **/**/****

n. 31/2025 nei confronti di

- ***** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

Nato il **/**/****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Procedura 30/2025	11
Lotto Unico	11

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Gianfranco Giuliani, con studio in Contrada Castrogno, 1 - 64100 - Teramo (TE), email giulianigianfranco63@gmail.com PEC gianfranco.giuliani1@geopec.it, Tel. *** ***, veniva incaricato di redigere la presente relazione

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Tom Di Paolantonio n. 19 (Coord. Geografiche: 42.707250, 13.834185)

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato sito nel Comune di Bellante, località Stazione, Via Tom Di Paolantonio n. 19.

Sono annessi un locale adibito a fondaco-garage e piccolo annesso ad uso posto auto posto al piano terra.

L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno-cucina, una camera, un disimpegno, un ripostiglio e un bagno, oltre a piccolo balcone sul lato verso ovest.

L'appartamento mansardato presenta un'altezza variabile da mt. 0,5 e mt. 2.15 ai lati con il colmo di mt. 2,65.

Completa la proprietà un garage di circa 35 mq che funge anche da cantina, oltre a piccola esterna adibita a posto auto.

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 Bellante (TE) - Via Tom Di Paolantonio n. 19

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene ai seguenti Signori:

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Nata il **/**/*****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Nato il **/**/*****

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

- ***** (Proprietà 1/2)
- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, proprietà ** ***** e a mezzo distacchi con proprietà ** ***** - ***** , proprietà ***** , proprietà ***** , proprietà ***** , salvo altri o variati.

Il locale al piano terra confina con proprietà ***** , proprietà ***** , terrapieno e spazio condominiale, salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,65 m	Terzo
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	Terzo
garage-fondaco	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	2,70 m	Terra
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	49	928	14		A2	2	vani 3,5	71 mq	244,03 €	Terzo	
	49	928	12		C6	2	mq. 30	43 mq	37,19 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'altezza dei locali è variabile.
L'appartamento posto al piano terzo NON è servito da ascensore.

In sede di sopralluogo si sono notate delle infiltrazioni

STATO CONSERVATIVO

I beni si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione.
Si fa riferimento alla documentazione fotografica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai in c.a.p., i muri perimetrali sono in laterizio forato tipo poroton. Le tamponature interne sono con forati di laterizio.

Gli intonaci sono del tipo civile a malta cementizia bastarda, tinteggiatura interna ed esterna a base di calcio.

La copertura del fabbricato è stata realizzata con isolante termico e guaine impermeabilizzanti e manto di copertura con tegole.

I pavimenti sono in marmo e rivestimenti pareti cucina e bagni in ceramica, le porte interne sono con strutture in legno, tamburato e laccate.

Gli infissi esterni sono in legno e dotati di vetri del tipo a camera d'aria-

Impianto idrico-sanitario ed impianto di riscaldamento del tipo civile corrente.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile completamente con impianto di messa a terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai proprietari

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/2004 al 31/03/2017	***** nato a TERAMO (TE) il **/**/**** Codice Fiscale/P.IVA:	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Bissi	30/07/2004	3468	1458
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	31/07/2004	14037	9442
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2017 al 06/11/2025	***** *****nata a ***** il **/**/**** e ***** *****nato a ***[**]***** il **/**/**** per 1/2 cadauno della piena proprietà, in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	31/03/2017	252244	65686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	04/04/2017	4079	2694
		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 della sentenza di fallimento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 04/04/2017
Reg. gen. 4080 - Reg. part. 537
Quota: piena proprietà
Importo: € 96.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Biagio Ciampini
Data: 31/03/2017
N° repertorio: 252245
N° raccolta: 65687

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione controllata**
Trascritto a Teramo il 29/10/2025
Reg. gen. 18333 - Reg. part. 13523
Quota: piena proprietà
A favore di Massa dei creditori di ***** e *****

Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione resta a carico della procedura.
Il costo sarà di Euro 329,00 alla data odierna.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato dalla Ditta ***** S.N.C. con sede in Bellante (TE) in virtù delle seguenti autorizzazioni: (in allegato)

Concessione edilizia n. 41 del 27/06/2000;
Concessione in Variante n. 38 del 30/06/2003;
Permesso di costruzione n. 66 del 25/11/2003
Permesso di costruzione n. 40 del 08/06/2004
Permesso di costruire in sanatoria n. 14 del 15/09/2009
Agibilità del 05/08/2004 e in data 15/09/2009

Esiste corrispondenza tra l'ultima autorizzazione e lo stato di fatto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il regolamento di condominio, unitamente alle tabelle millesimali trovasi allegato all'atto ai rogiti del Notaio Federico Bissi in data 29/07/2004 Rep. 3468/1458, trascritto a Teramo il 31/07/2004 al n. 9442 di formalità.

Il condominio è denominato Condominio Moro (scala A)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Tom Di Paolantonio n. 19
Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato nel Comune di Bellante, località Stazione, Via Tom Di Paolantonio n. 19. Sono annessi un locale adibito a fondaco-garage e piccolo annesso ad uso posto auto posto al piano terra. L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno-cucina, una camera, un disimpegno, un ripostiglio e un bagno, oltre a piccolo balcone sul lato verso ovest. L'appartamento mansardato presenta un'altezza variabile da mt. 0,5 e mt. 2.15 ai lati con il colmo di mt. 2,65. Completa la proprietà un garage di circa 35 mq che funge anche da cantina, oltre a piccola esterna adibita a posto auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 928, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 49, Part. 928, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 59.500,00
Il valore commerciale del bene immobile in oggetto è stato determinato con il metodo 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 quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bellante (TE) - Via Tom Di Paolantonio n. 19	85,00 mq	700,00 €/mq	€ 59.500,00	100,00%	€ 59.500,00
Valore di stima:					€ 59.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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:

A – vista da Google Maps

B - documentazione catastale (mappa, elaborato planimetrico, planimetrie, visure attuali e storiche)

C - documentazione ipotecaria (visura ipotecaria, nota di trascrizione atti di provenienza, iscrizioni e trascrizione pregiudizievole)

D - documentazione comunale

E – documentazione fotografica

Teramo, li 20/11/2025

Il C.T.U.
Geom. Gianfranco Giuliani

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Tom Di Paolantonio n. 19
Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato nel Comune di Bellante, località Stazione, Via Tom Di Paolantonio n. 19. Sono annessi un locale adibito a fondaco-garage e piccolo annesso ad uso posto auto posto al piano terra. L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno-cucina, una camera, un disimpegno, un ripostiglio e un bagno, oltre a piccolo balcone sul lato verso ovest. L'appartamento mansardato presenta un'altezza variabile da mt. 0,5 e mt. 2.15 ai lati con il colmo di mt. 2,65. Completa la proprietà un garage di circa 35 mq che funge anche da cantina, oltre a piccola esterna adibita a posto auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 928, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 49, Part. 928, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 30/2025

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bellante (TE) - Via Tom Di Paolantonio n. 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 928, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 49, Part. 928, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	I beni si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione. Si fa riferimento alla documentazione fotografica.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato nel Comune di Bellante, località Stazione, Via Tom Di Paolantonio n. 19. Sono annessi un locale adibito a fondaco-garage e piccolo annesso ad uso posto auto posto al piano terra. L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno-cucina, una camera, un disimpegno, un ripostiglio e un bagno oltre a piccolo balcone sul lato verso ovest. L'appartamento mansardato presenta un'altezza variabile da mt. 0,5 e mt. 2,15 ai lati con il colmo di mt. 2,65. Completa la proprietà un garage di circa 35 mq che funge anche da cantina, oltre a piccola esterna adibita a posto auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai proprietari		