

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gugliotta Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 14/07/2024, il sottoscritto Geom. Gugliotta Giuseppe, con studio in Via Della Fontana, 22 - Piancarani - 64012 - Campli (TE), email geom.gugliottagiuseppe@gmail.com, PEC giuseppe.gugliotta@geopec.it, Tel. 345 2733360, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via A. De Gasperi n. 100, piano S1-2-3

Appartamento disposto su due livelli e box auto

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via A. De Gasperi n. 100, piano S1-2-3

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Gli immobili confinano con proprietà **** Omissis ****, vano scala condominiale e su distacco con cortile condominiale salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento (sub 7)	64,35 mq	76,00 mq	1,00	76,00 mq	2,77 m	2
Balcone (sub 7)	7,35 mq	7,35 mq	0,33	2,43 mq	0,00 m	2
Pluriuso e w.c. (sub 12)	14,92 mq	19,00 mq	0,40	7,60 mq	0,00 m	3
Ripostiglio sottotetto (sub 12)	17,08 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	0,00 m	3
Terrazzo (sub 12)	5,73 mq	5,73 mq	0,33	1,89 mq	0,00 m	3
Box auto	17,08 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	2,83 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1978 al 10/05/1979	**** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1005, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 78,00 mq Rendita € 482,89 Piano 2
Dal 10/05/1979 al 04/01/1995	**** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1005, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 78,00 mq Rendita € 482,89 Piano 2
Dal 04/01/1995 al 15/05/2008	**** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1005, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 78,00 mq Rendita € 482,89 Piano 2
Dal 15/05/2008 al 29/10/2009	**** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1005, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 78,00 mq

		Rendita € 482,89 Piano 2
Dal 29/10/2009 al 04/11/2024	**** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1005, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 78,00 mq Rendita € 482,89 Piano 2
Dal 22/12/1978 al 10/05/1979	**** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1005, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 39,00 Superficie catastale 46,00 mq Rendita € 84,60 Piano 3
Dal 10/05/1979 al 04/01/1995	**** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1005, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 39,00 Superficie catastale 46,00 mq Rendita € 84,60 Piano 3
Dal 04/01/1995 al 15/05/2008	**** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1005, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 39,00 Superficie catastale 46,00 mq Rendita € 84,60 Piano 3
Dal 15/05/2008 al 29/10/2009	**** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1005, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 39,00 Superficie catastale 46,00 mq Rendita € 84,60 Piano 3
Dal 29/10/2009 al 04/11/2024	**** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1005, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 39,00 Superficie catastale 46,00 mq Rendita € 84,60 Piano 3
Dal 25/01/1985 al 19/08/1996	**** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1005, Sub. 44, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19,00 Superficie catastale 22,00 mq Rendita € 37,29 Piano S1
Dal 19/08/1996 al 15/05/2008	**** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1005, Sub. 44, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19,00 Superficie catastale 22,00 mq Rendita € 37,29 Piano S1
Dal 15/05/2008 al 29/10/2009	**** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1005, Sub. 44, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19,00

		Superficie catastale 22,00 mq Rendita € 37,29 Piano S1
Dal 29/10/2009 al 04/11/2024	**** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1005, Sub. 44, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19,00 Superficie catastale 22,00 mq Rendita € 37,29 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1005	7	1	A2	2	5,5	78,00 mq	482,89 €	2	
	26	1005	12	1	C2	1	39,00	46,00 mq	84,6 €	3	
	26	1005	44	1	C6	1	19,00	22,00 mq	37,29 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per l'abitazione (sub 7) e il piano terzo sottotetto (sub 12) per diversa apertura porta cucina, disimpegno e scala comunicante tra i due piani, diversa distribuzione degli spazi interni e di destinazione del piano terzo sottotetto.

Pertanto le unità immobiliari necessitano di una variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

Le unità immobiliari oggetto di procedura, a seguito del sopralluogo effettuato in data 12/09/2024, risultano essere in buono stato di uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile, inserito in un contesto condominiale, gode di parti comuni presenti all'interno del fabbricato quali area esterna ingresso condominio, vano scala e rampa di accesso e area di manovra al piano sottostrada.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari oggetto di perizia estimativa fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato con struttura verticale in cemento armato, solai in latero cemento e tamponatura in laterizi. Le pareti esterne risultano rifinite con intonaco e tinteggiatura, la copertura è in cemento armato con sovrastante manto di copertura in coppi.

Le finiture interne dell'appartamento e del locale pluriuso sottotetto risultano le seguenti:

- pavimentazione in monocottura
- rivestimenti servizi in maiolica
- infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc
- infissi interni in legno tamburato
- portoncino d'ingresso in legno
- pareti intonacate e tinteggiate
- impianto elettrico del tipo sottotraccia con buon numero di punti prese e luci
- impianto di riscaldamento con split e acqua calda sanitaria con boiler (presenti caloriferi ma caldaia assente)
- ascensore assente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla **** Omissis ****, eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di **** Omissis ****, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- **** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 29/10/2009 ricevuto dal Notaio Bellini Carlo, in Poggio Mirteto (RI), numero 81468/23150 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Teramo in data 09/11/2009 ai numeri 18806/11384, da **** Omissis ****;
- **** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 15/05/2008 ricevuto dal Notaio Bracone Giovanni Battista, in Teramo (TE), numero 119901/34438 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Teramo in data 13/06/2008 ai numeri 10081/6054, da **** Omissis ****.
- **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/1:

- relativamente al mappale 1005 sub 44 con atto di compravendita del 19/08/1996 ricevuto dal Notaio Ielo Alberto, in Tortoreto (TE), numero 167946 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Teramo in data 30/08/1996 ai numeri 9979/7120 dai signori **** Omissis ****

- relativamente ai mappal1 1005 sub 7 e 12 con atto di compravendita del 04/01/1995 ricevuto dal Notaio Ielo Alberto, in Tortoreto (TE), numero 159117 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Teramo in data 24/01/1995 ai numeri 1035/714 dai signori **** Omissis ****.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 09/11/2009
Reg. gen. 18807 - Reg. part. 4503
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Bellini Carlo
N° repertorio: 81469
N° raccolta: 23151

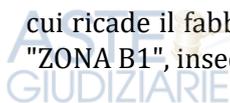


- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 16/02/2024
Reg. gen. 2765 - Reg. part. 2064
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Tortoreto (Te), risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la destinazione urbanistica "ZONA B1", insediamenti intensivi.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.



Da ricerche effettuate presso il Comune di Tortoreto (Te) settore edilizia privata risulta che il fabbricato, all'interno del quale è posto l'immobile di cui alla presente relazione tecnica, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 84 del 11/05/1976;
- Concessione edilizia n. 35 del 14/04/1979;
- Agibilità in data 28/04/1979 riferita al piano primo e secondo.

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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione presente presso il Comune di Tortoreto (Te). Precisamente risulta piccole difformità interne per il piano secondo mentre per il piano terzo sottotetto una diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche nonché scala a chiocciola comunicante tra i due piani.

Pertanto occorre sanare il tutto con pratiche Comunali ovvero sanatoria e pratica paesaggistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come da informazioni reperite dall'attuale Amministratore del Condominio, l'importo medio annuo degli oneri condominiali è di circa € 450,00 e alla data del 28/10/2024 risulta un debito di circa € 1.100,00

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 Tortoreto (TE) - Via A. De Gasperi n. 100, piano S1-2-3
 Appartamento disposto su due livelli e box auto
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1005, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 1005, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 26, Part. 1005, Sub. 44, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 204.440,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via A. De Gasperi n. 100, piano S1-2-3	102,22 mq	2.000,00 €/mq	€ 204.440,00	100,00%	€ 204.440,00
Valore di stima:					€ 204.440,00

Valore di stima in c.t. : € 204.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento per la procedura, sanatoria comunale e catastale (- € 40.880,00)	20,00	%

Valore finale di stima: € 163.520,00 in c.t.

€ 163.500,00

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.

Campli, li 04/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gugliotta Giuseppe

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via A. De Gasperi n. 100, piano S1-2-3
 Appartamento disposto su due livelli e box auto
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1005, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 1005, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 26, Part. 1005, Sub. 44, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Tortoreto (Te), risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la destinazione urbanistica "ZONA B1", insediamenti intensivi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via A. De Gasperi n. 100, piano S1-2-3	102,22 mq	2.000,00 €/mq	€ 204.440,00	100,00%	€ 204.440,00
				Valore di stima:	€ 204.440,00

Valore di stima in c.t. : € 204.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento per la procedura, sanatoria comunale e catastale (- € 40.880,00)	20,00	%

Valore finale di stima: € 163.520,00 in c.t.

€ 163.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via A. De Gasperi n. 100, piano S1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1005, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 1005, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 26, Part. 1005, Sub. 44, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	102,22 mq
Stato conservativo:	Le unità immobiliari oggetto di procedura, a seguito del sopralluogo effettuato in data 12/09/2024, risultano essere in buono stato di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento disposto su due livelli e box auto		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla **** Omissis ****, eseguita.		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Tortoreto (TE) - Via A. De Gasperi n. 100, piano S1-2-3	102,22 mq	2.000,00 €/mq	€ 204.440,00	100,00%	€ 204.440,00
Valore di stima:					€ 204.440,00

Valore di stima in c.t. : € 204.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento per la procedura, sanatoria comunale e catastale (- € 40.880,00)	20,00	%

Valore finale di stima: € 163.520,00 in c.t.

€ 163.500,00