
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Valentino Di Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - via R. Iaconi n.41	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Cerulli.....	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini	11
Consistenza	11
Dati Catastali.....	11
Precisazioni	11
Stato conservativo	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13

Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Lotto 1	14
Lotto 2	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto 1	17
Lotto 2	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2022 del R.G.E.....	18
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 139.000,00	18
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 34.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - via R. Iaconi n.41	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Cerulli.....	21

INCARICO

All'udienza del 14/11/2022, il sottoscritto Arch. Valentino Di Pietro, con studio in Via del Borgo, 36 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email achneutra@libero.it, PEC valentino.dipietro@archiworldpec.it, Tel. 328 0979323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - via R. Iaconi n.41
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Cerulli

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA R. IACONI N.41

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Giulianova (Te) alla via Iaconi n.41. L'appartamento si sviluppa al piano primo ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un ripostiglio e due bagni oltre a balconi. Completa il compendio immobiliare un garage con annessa cantina, ripostiglio, wc e centrale termica ubicati al piano terra. I beni risultano individuati catastalmente al foglio 31 particella 184 subalterno 3 del Catasto Fabbricati del comune di Giulianova. Sono inclusi i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni individuate al foglio 31 particella 184 subalterno 8 e rappresentate nella dimostrazione grafica dei subalterni. La zona è localizzata nella frazione di Colleranesco, in prossimità dell'asse viario della s.s.80 Giulianova - Teramo. I principali servizi sono ubicati nelle immediate vicinanze e nel centro urbano di Giulianova raggiungibile a circa 4 Km di distanza. Vi è possibilità di sosta lungo via Iaconi.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA CERULLI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato in Giulianova (Te) alla via Cerulli. Il terreno ha una forma trapezoidale e una giacitura in leggera pendenza, esso è individuato catastalmente al foglio 14 particella 612 del Catasto Terreni del comune di Giulianova e la sua superficie catastale è pari a 1275 metri quadrati. La zona è localizzata a Giulianova Paese, lungo via Cerulli, traversa di via Cupa. I principali servizi sono ubicati nelle immediate vicinanze e nel centro urbano di Giulianova Paese raggiungibile a circa 1 Km di distanza.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - via R. Iaconi n.41

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 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, e mediante distacchi con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis **** salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	124,00 mq	132,00 mq	1,00	132,00 mq	2,80 m	1
Balconi	21,00 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq	0,00 m	1
Garage, cantina, ripostiglio	65,00 mq	70,00 mq	0,30	21,00 mq	1,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				157,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il valore proporzionale delle parti condominiali e dei beni comuni non censibili sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. dell'immobile. I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare verranno posti in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di

sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	184	3	2	A2	3	9,5 vani	totale 162,00 mq	785,01 €	T - 1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
31	184				Ente urbano		00 04 35 mq				

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale sono emerse lievi modifiche alle posizioni delle tramezzature interne e alla dimensione e posizione prospettica delle finestre sia al piano terra che al piano primo. Si segnala in particolare che l'altezza interna del piano terra è pari a metri 1,85 circa rispetto ai 2,00 metri indicati nella planimetria catastale. L'entità di tali difformità non influisce sul calcolo della rendita catastale.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo sia esternamente che internamente.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile individuato agli atti catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati poiché trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in area urbana interamente edificata e urbanizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento, facente parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, ubicato a Giulianova, in frazione Colleranese, via Iaconi n.41. Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: ambiente economico-sociale: buono. La zona è periferica rispetto al centro cittadino. Collegamenti stradali: buoni. L'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario urbano, è ben collegato alle principali arterie viarie attraverso la s.s. n. 80; condizioni climatiche: buone. Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: nella zona sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere; prossimità ai mezzi pubblici buona; prossimità al verde pubblico buona. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: accessibilità: buona, il bene gode di accesso diretto, sia carrabile che pedonale, da via Iaconi n.41 attraverso area esterna privata ad uso comune. L'appartamento si sviluppa al piano primo ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un ripostiglio e due bagni oltre a balconi. Completa il compendio immobiliare un garage con annessa cantina, ripostiglio, wc e centrale termica ubicati al piano terra; fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è in buono stato conservativo. La struttura è in muratura con solai in travetti in c.a. e laterizio, la copertura è a falde inclinate. Le pareti esterne si presentano intonacate e tinteggiate. L'appartamento è pavimentato con piastrelle in gres di medio formato nella zona giorno mentre la zona notte è pavimentato con mattonelle in semisegato di marmo. I bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica e sono dotati di sanitari anch'essi in ceramica. Le finestre e porte finestre sono in alluminio verniciato e le tapparelle in materiale plastico. Il portoncino di accesso è in alluminio con inserti in vetro mentre le porte interne sono in legno tamburato. La rete impiantistica elettrica è interamente in traccia e presenta quadro elettrico generale in prossimità del portoncino d'ingresso all'appartamento. L'impianto di riscaldamento è dotato di termosifoni a parete alimentati da caldaia a gas metano installata esternamente al piano terra. I locali ubicati al piano terra sono pavimentati in massetto di calcestruzzo ad eccezione di una cucina ricavata nel locale ripostiglio e di un piccolo wc. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e l'impiantistica è stata realizzata parte in traccia e parte fuori traccia. L'altezza netta interna al piano terra è di circa 1,85 metri mentre al piano primo è di circa 2,80 metri. Si precisa che non vi è collegamento interno tra i due piani.

Per gli impianti idrotermico ed elettrico è stata verificata la funzionalità in sede di sopralluogo ma non sono stati rinvenuti i certificati di conformità pertanto non è possibile indicare i costi di adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica (parte in traccia e parte fuori traccia). Alla luce di quanto sopra l'aggiudicatario, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. L'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati unitamente al proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1979 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Zaffagnini Gian Carlo	27/04/1979	60626/4370	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	09/05/1979	4044	3159
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 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 17/12/2013
Reg. gen. 15358 - Reg. part. 1967
Quota: 1/2
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: formalità gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 16/04/2014
Reg. gen. 4182 - Reg. part. 486
Quota: 1/1
Importo: € 23.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 20/02/2015
Reg. gen. 2456 - Reg. part. 266
Quota: 1/2
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: gravante su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 13/06/2022

Reg. gen. 11323 - Reg. part. 8377

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Giulianova, la particella 184 del foglio 31 ricade interamente in zona B2.c - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente. La zona è normata all'articolo 2.3.3 delle N.T.A. mentre secondo le norme del Piano Regionale Paesistico essa ricade interamente in zona D - Classi di tutela e valorizzazione, trasformazione a regime ordinario.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di maggior consistenza cui il compendio immobiliare pignorato è parte è stato edificato e trasformato in virtù dei seguenti titoli rilasciati dal competente ufficio del Comune di Giulianova:

- Licenza di costruzione pratica n.24 del 11.07.1978
- Concessione edilizia 199/79 del 25.02.1980
- Dichiarazione di abitabilità 67/80 del 13.09.1980
- Autorizzazione edilizia 84/81 del 05.09.1981
- Autorizzazione di abitabilità pratica n.77 del 23.12.1981
- Concessione edilizia 142/83 del 23.06.1983
- Autorizzazione di abitabilità 63/84 del 29.08.1984

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.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e i grafici allegati all'ultima concessione edilizia rilasciata dal Comune di Giulianova (C.E. 142/83 del 23.06.1983) sono emerse le seguenti difformità:

Al piano primo l'appartamento presenta una distribuzione interna variata nella zona giorno; nello specifico è stato eliminato un piccolo locale dispensa e un disimpegno al fine di creare ingresso diretto nel soggiorno e da esso all'adiacente cucina. Nella zona notte l'attuale stanza ad uso ripostiglio è stata ricavata attraverso l'installazione di infissi in un loggiato, generando così un incremento di superficie e di cubatura; si rileva inoltre che l'altezza netta interna misurata in sede di sopralluogo è di metri 2,80 circa mentre nei grafici progettuali è riportata la misura di 2,75 metri. Al piano terra era prevista progettualmente la realizzazione di un porticato, pertanto tutti i locali ivi presenti (garage, cantina, ripostiglio, w.c.), e riportati nella planimetria catastale, si sono generati attraverso la realizzazione di muri di tamponatura esterni che hanno portato ad un conseguente incremento di superficie e volumetria. L'altezza netta interna rilevata al piano terra, pari a 1,85 metri circa, è difforme dall'altezza riportata nei grafici progettuali pari a 1,90 metri. La richiesta di regolarizzazione per le

difficoltà riscontrate, secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Giulianova e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, potrà essere inoltrata, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione del condominio e eventuali nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. N.B.: nel caso in cui le difficoltà rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale ed alle disposizioni del regolamento di condominio ove esistente che non è stato rinvenuto. Il condominio non è dotato di Amministratore. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Cerulli

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 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno confina con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1275,00 mq	1275,00 mq	1,00	1275,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1275,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1275,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare verranno posti in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	612				Seminativo irriguo	1	00 12 75 mq	19,1 €	9,22 €	no

Corrispondenza catastale

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

La particella 612 del foglio 14 deriva dalla particella 606, ex particella 583, ex particella 77.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è in buono stato manutentivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati poiché trattasi di terreno ubicato in area urbana cittadina edificata ed urbanizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appezamento di terreno ubicato in Giulianova (Te) alla via Cerulli. Il terreno ha una forma trapezoidale e una giacitura in leggera pendenza, esso è individuato catastalmente al foglio 14 particella 612 del Catasto Terreni del comune di Giulianova e la sua superficie catastale è pari a 1275 metri quadrati. Il terreno ha accesso diretto da via Cerulli, strada bianca ad un senso di marcia, traversa di via Cupa, localizzata a Giulianova Paese. Il terreno è interamente recintato con paletti e rete metallica, è coltivato ad orto e perimetralmente vi sono a dimora circa 20 piante di varia tipologia (alberi da frutto ed ulivi) di medio fusto. Non vi sono costruzioni o manufatti ad eccezione di una piccola rimessa attrezzi realizzata con struttura metallica leggera amovibile, non autorizzata, la quale dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario. I principali servizi sono ubicati nelle immediate vicinanze e nel centro urbano di Giulianova Paese raggiungibile a circa 1 Km di distanza.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1992 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Albini Antonio	14/02/1992	79342	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	04/03/1992	3915	3189
		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 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 17/12/2013
Reg. gen. 15358 - Reg. part. 1967
Quota: 1/2
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: formalità gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 16/04/2014
Reg. gen. 4182 - Reg. part. 486
Quota: 1/1
Importo: € 23.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 20/02/2015
Reg. gen. 2456 - Reg. part. 266
Quota: 1/2
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: gravante su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 13/06/2022
Reg. gen. 11323 - Reg. part. 8377
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Giulianova, la particella 612 del foglio 14 ricade interamente in zona CMP2 - Comparto di tipo 2. La zona è normata all'articolo 3.3.1. Nel dettaglio si riportano di seguito le destinazioni previste in percentuale per la presente particella:

Comparto a progettazione unitaria di tipo 2 - Zonizzazione interna al comparto

- 51,6 % - Zone di espansione ad utilizzazione prevalentemente residenziale (art.2.4.1 N.T.A.).

- 4,7% - Nuclei di verde di arredo e di rispetto (art. 2.7.4. N.T.A.).

- 11,6% - Spazi di sosta e di parcheggio e parcheggi attrezzati scoperti (art. 2.9.3. N.T.A.).

- 32,1% - Aree per la viabilità (art. 2.9.2. N.T.A.).

Secondo le norme del Piano Regionale Paesistico essa ricade interamente in zona D - Classi di tutela e valorizzazione, trasformazione a regime ordinario.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno non è interessato da costruzioni o manufatti ad eccezione di una piccola rimessa attrezzi realizzata con struttura metallica leggera amovibile, non autorizzata, la quale dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appezzamento di terreno non è inserito all'interno di un contesto di tipo condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - via R. Iaconi n.41
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Giulianova (Te) alla via Iaconi n.41. L'appartamento si sviluppa al piano primo ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un ripostiglio e due bagni oltre a balconi. Completa il compendio immobiliare un garage con annessa cantina, ripostiglio, wc e centrale termica al piano terra. I beni risultano individuati catastalmente al foglio 31 particella 184 subalterno 3 del Catasto Fabbricati del comune di Giulianova. Fanno parte dei beni anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni individuate al foglio 31 particella 184 subalterno 8 e rappresentate nella dimostrazione grafica dei subalterni. La zona è localizzata nella frazione di ColleranESCO, in prossimità dell'asse viario della s.s.80 Giulianova - Teramo. I principali servizi sono ubicati nelle immediate vicinanze e nel centro urbano di Giulianova raggiungibile a circa 4 Km di distanza. Vi è possibilità di sosta lungo via Iaconi.

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

Valore di stima del bene: € 173.580,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giulianova (TE) - via R. Iaconi n.41	157,80 mq	1.100,00 €/mq	€ 173.580,00	100,00%	€ 173.580,00
				Valore di stima:	€ 173.580,00

Valore di stima: € 173.580,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 139.000,00

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico; 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: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale, la situazione edilizia e urbanistica, l'eventuale presenza di difformità catastali ed edilizie comunali, la reale destinazione d'uso, le presunte caratteristiche energetiche e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo nonché la situazione del mercato immobiliare del territorio nazionale e locale. In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso: annunci immobiliari; proposte di vendita di agenzie immobiliari; atti di compravendita recenti ove reperibili; esiti di vendite giudiziarie recenti; quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI). I prezzi specifici vengono definiti in base alle effettive caratteristiche costruttive considerando l'impiantistica, lo stato manutentivo, l'altezza utile dei locali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi, mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Cerulli**
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato in Giulianova (Te) alla via Cerulli. Il terreno ha una forma trapezoidale e una giacitura in leggera pendenza, esso è individuato catastalmente al foglio 14 particella 612 del Catasto Terreni del comune di Giulianova e la sua superficie catastale è pari a 1275 metri quadrati. La zona e localizzata a Giulianova Paese, lungo via Cerulli, traversa di via Cupa. I principali servizi sono ubicati nelle immediate vicinanze e nel centro urbano di Giulianova Paese raggiungibile a circa 1 Km di distanza.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 38.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Giulianova (TE) - via Cerulli	1275,00 mq	30,00 €/mq	€ 38.250,00	100,00%	€ 38.250,00
				Valore di stima:	€ 38.250,00

Valore di stima: € 38.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 34.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". 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: situazione attuale del mercato e della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, la destinazione urbanistica, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

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, li 11/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Pietro Valentino

ALLEGATI

All.01 - Visure catastali

All.02 – Grafici catastali

All.03 - Documentazione comunale

All.04 - Visure ipotecarie

All.05 - Verbale di sopralluogo

All.06 - Planimetria catastale

All.07 – Fotografie

All.08 – Perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - via R. Iaconi n.41
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Giulianova (Te) alla via Iaconi n.41. L'appartamento si sviluppa al piano primo ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un ripostiglio e due bagni oltre a balconi. Completa il compendio immobiliare un garage con annessa cantina, ripostiglio, wc e centrale termica ubicati al piano terra. I beni risultano individuati catastalmente al foglio 31 particella 184 subalterno 3 del Catasto Fabbricati del comune di Giulianova. Fanno parte dei beni anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni individuate al foglio 31 particella 184 subalterno 8 e rappresentate nella dimostrazione grafica dei subalterni. La zona è localizzata nella frazione di Colleranese, in prossimità dell'asse viario della s.s.80 Giulianova - Teramo. La zona è urbanizzata e i principali servizi sono ubicati nelle immediate vicinanze e nel centro urbano di Giulianova raggiungibile a circa 4 Km di distanza. Vi è possibilità di sosta lungo via Iaconi.

Prezzo base d'asta: € 139.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Cerulli
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato in Giulianova (Te) alla via Cerulli. Il terreno ha una forma trapezoidale e una giacitura in leggera pendenza, esso è individuato catastalmente al foglio 14 particella 612 del Catasto Terreni del comune di Giulianova e la sua superficie catastale è pari a 1275 metri quadrati. La zona è localizzata a Giulianova Paese, lungo via Cerulli, traversa di via Cupa. I principali servizi sono ubicati nelle immediate vicinanze e nel centro urbano di Giulianova Paese raggiungibile a circa 1 Km di distanza.

Prezzo base d'asta: € 34.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - via R. Iaconi n.41		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 184, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 184, Qualità Ente urbano	Superficie	157,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo sia esternamente che internamente.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Giulianova (Te) alla via Iaconi n.41. L'appartamento si sviluppa al piano primo ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un ripostiglio e due bagni oltre a balconi. Completa il compendio immobiliare un garage con annessa cantina, ripostiglio, wc e centrale termica ubicati al piano terra. I beni risultano individuati catastalmente al foglio 31 particella 184 subalterno 3 del Catasto Fabbricati del comune di Giulianova. Fanno parte dei beni anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni individuate al foglio 31 particella 184 subalterno 8 e rappresentate nella dimostrazione grafica dei subalterni. La zona è localizzata nella frazione di Colleranesco, in prossimità dell'asse viario della s.s.80 Giulianova - Teramo. La zona è urbanizzata e i principali servizi sono ubicati nelle immediate vicinanze e nel centro urbano di Giulianova raggiungibile a circa 4 Km di distanza. Vi è possibilità di sosta lungo via Iaconi		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - via Cerulli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 612, Qualità Seminativo irriguo, Graffato no	Superficie	1275,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato in Giulianova (Te) alla via Cerulli. Il terreno ha una forma trapezoidale e una giacitura in leggera pendenza, esso è individuato catastalmente al foglio 14 particella 612 del Catasto Terreni del comune di Giulianova e la sua superficie catastale è pari a 1275 metri quadrati. La zona e localizzata a Giulianova Paese, lungo via Cerulli, traversa di via Cupa. I principali servizi sono ubicati nelle immediate vicinanze e nel centro urbano di Giulianova Paese raggiungibile a circa 1 Km di distanza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA R. IACONI N.41

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 17/12/2013
Reg. gen. 15358 - Reg. part. 1967
Quota: 1/2
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: formalità gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 16/04/2014
Reg. gen. 4182 - Reg. part. 486
Quota: 1/1
Importo: € 23.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 20/02/2015
Reg. gen. 2456 - Reg. part. 266
Quota: 1/2
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: gravante su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 13/06/2022
Reg. gen. 11323 - Reg. part. 8377
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 17/12/2013
Reg. gen. 15358 - Reg. part. 1967
Quota: 1/2
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: formalità gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 16/04/2014
Reg. gen. 4182 - Reg. part. 486
Quota: 1/1
Importo: € 23.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 20/02/2015
Reg. gen. 2456 - Reg. part. 266
Quota: 1/2
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: gravante su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 13/06/2022
Reg. gen. 11323 - Reg. part. 8377
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****