
TRIBUNALE DI TERAMO

Procedura di liquidazione controllata n. 2/2023

nei confronti dei Signori

***** e *****

Perizia del C.T.U. Geom. Giuliani Gianfranco, nella procedura 2/2023



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Riserve e particolarità da segnalare.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10

INCARICO

In data 12/04/2023, il sottoscritto Geom. Giuliani Gianfranco, con studio in Contrada Castrogno, 1 - 64100 - Teramo (TE), email giulianigianfranco63@gmail.com, PEC gianfranco.giuliani1@geopec.it, Tel. 3290512983.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Roma n. 407

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, oltre a locali di sgombero posti al piano terzo sottotetto al quale vi si accede mediante gradinata interna, facente parte della palazzina C, sito nel Comune di Silvi alla Via Roma n. 407 (Strada Statale 16).

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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nella sentenza di apertura della procedura controllata e nella relativa trascrizione sono stati indicati anche i diritti pari ad 1/3 della piena proprietà vantati dal signor *****
***** su dei beni siti nel Comune di Cellino Attanasio.

Tali diritti NON verranno valutati nella presente relazione in quanto sono diritti pervenuti con denuncia di successione alla quale NON è seguita una accettazione tacita di eredità.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Roma n. 407

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nella sentenza di apertura della procedura controllata e nella relativa trascrizione sono stati indicati anche i diritti pari ad 1/3 della piena proprietà vantati dal signor *****
***** su dei beni siti nel Comune di Cellino Attanasio.

Tali diritti NON verranno valutati nella presente relazione in quanto sono diritti pervenuti con denuncia di successione alla quale NON è seguita una accettazione tacita di eredità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti debitori:

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

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

- ***** ***** E ***** ***** (Proprietà ½ cadauno)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, appartamento interno 6, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	72,60 mq	1	72,60 mq	3,00 m	Secondo

Balcone scoperto	11,40 mq	11,40 mq	0,25	2,85 mq	0,00 m	Terzo
Sottotetto	140,00 mq	68,00 mq	0,50	34,00 mq	0,00 m	terzo (sottotetto) altezza 1,25-2,50
Totale superficie convenzionale:				109,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale è identica alla cronistoria ipotecaria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	425	15		A2		vani 7,5	122 mq	774,69 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione come si evince dall'allegata documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'area scoperta annessa al fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è accessorio del fabbricato medesimo censito nel catasto urbano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento posto al piano secondo si compone di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno ed un balcone.

Tramite con una scala interna al piano si accede terzo (sottotetto) adibito a n. cinque locali di sgombero ed una lavanderia.

Si precisa che non c'è il posto auto e la palazzina non è servita da ascensore

Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto ai signori ***** e ***** dalla società “***** S.p.A.”, in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Luigi De Galitiis in data 29/11/2000 Rep. n. 59455, racc. n. 11135, trascritto a Teramo in data 14/12/2000 al n. 9899 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Teramo il 24/10/2000
Reg. gen. 12796 - Reg. part. 2486
Importo: € 216.911,90
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Contro ***** S.p.A.
Rogante: Notaio Luigi De Galitiss

Data: 17/10/2000
N° repertorio: 59026
Note: L'ipoteca NON risulta rinnovata.

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 34841** del: **21/01/2024** Note individuate: **2**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Registro Particolare: **Iscrizioni** Numero:**2486** del:**2000**
Denominazione:

Elenco sintetico delle formalità e comunicazioni telematiche

1	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 24/10/2000 - Registro Particolare 2486 Registro Generale 12796 Nota disponibile in formato elettronico Nota Annotata
2	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 25/05/2001 - Registro Particolare 976 Registro Generale 6420 Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2486 del 2000

Documenti in formato elaborabile

[Download schema elenco formalità \(XML\) - zip](#)

Formato documento: PDF XML

[Visualizza note](#) [Visualizza titolo](#) [Visualizza comunicazioni](#) [Indietro](#)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 31/05/2022
Reg. gen. 8675 - Reg. part. 1094
Quota: piena proprietà
Importo: € 17.000,00
A favore di CONDOMINIO SICILIA
Contro ***** e *****

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della liquidazione della procedura controllata**
Trascritto a Teramo il 08/03/2023
Reg. gen. 4326 - Reg. part. 3008
Quota: piena proprietà
A favore di Massa dei creditori dei signori ***** e *****

Contro ***** e *****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato realizzato in base alla Concessione Edilizia n. 24533/1984 e che per l'unità immobiliare è stata presentata domanda di condono in data 01/12/1986 in base alla quale è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n. 5792/1933 del 16 febbraio 1999.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore del condominio Sicilia, Dott. ***** ** ****, a seguito di richiesta dello scrivente, ha comunicato che alla data del 22/01/2024 il saldo complessivo da pagare è di Euro 10.755,84.

Il saldo da pagare alla 01/07/2023 era di € 9.804,89

Le ultime rate da pagare sono le seguenti:

€ 173,45 del 10/08/2023

€ 345,50 del 10/10/2023

€ 432,00 del 10/12/2023.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Roma n. 407
Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, oltre a locali di sgombero posti al piano terzo sottotetto al quale vi si accede mediante gradinata interna, facente parte della palazzina C, sito nel Comune di Silvi alla Via Roma n. 407 (Strada Statale 16).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 425, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 87.560,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Silvi (TE) - Via Roma n. 407	109,45 mq	800,00 €/mq	€ 87.560,00	100,00%	€ 87.560,00
				Valore di stima:	€ 87.560,00

Valore di stima: € 87.560,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima in cifra tonda: **€ 70.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 70.000,00 in c.t. considerando un deprezzamento pari al 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

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:

- 1a - vista da Google Maps
 - 2 Documentazione catastale
 - 2a - stralcio di mappa
 - 2b - Planimetria catastale appartamento
 - 2c - visura catastale storica
 - 2d - visura catastale su nominativo
 - 3 Documentazione ipotecaria
 - 3a - visura ipotecaria su appartamento
 - 3b- nota atto di provenienza del 14.12.2000
 - 3c - ipoteca volontaria del 14.12.2000
 - 3d - Iscrizione giudiziale del 31.05.2022
 - 3e - nota di trascrizione liquidazione controllata
 - 4 - documentazione fotografica
 - 5 - estratto quote Condominio Sicilia
- Teramo, li 23/01/2024

L'esperto stimatore
Geom. Giuliani Gianfranco

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Roma n. 407
Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, oltre a locali di sgombero posti al piano terzo sottotetto al quale vi si accede mediante gradinata interna, facente parte della palazzina C, sito nel Comune di Silvi alla Via Roma n. 407 (Strada Statale 16).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 425, Sub. 15, Categoria A2