
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciutti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 203/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Titolarietà	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	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	9
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 203/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 240.000,00	14



INCARICO

All'udienza del 13/10/2023, il sottoscritto Ing. Ciutti Alessandro, con studio in Viale Kennedy, 68 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studiociutti@inwind.it; alciutti@libero.it, PEC alessandro.ciutti@ingte.it, Tel. 0861 842 077, Fax 0861 842 077, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e Custode e in data 18/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Lungomare Zara, piano 1S



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Lungomare Zara, piano 1S

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su locale garage con annessa piccola area esterna, facente parte di un complesso edilizio di maggior consistenza.

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

La porzione immobiliare in procedura (C.F. Fg. 9 P.lla 604 Sub. 7), confina con Sub. 11 (B.C.N.C.), Sub. 15 (B.C.N.C.), Sub. 24, Sub. 26 e Sub. 27, salvo altri e/o variati.

L'area su cui sorge l'immobile di cui fa parte l'unità in procedura (Comune di Giulianova – TE - C.T. Fg. 9 P.lla 604) confina a giro con: Lungomare Zara, Via Amerigo Vespucci, P.lla 20, P.lla 1067, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	230,00 mq	250,00 mq	1	250,00 mq	2,75 m	1S
Area esterna e rampa di accesso	80,00 mq	80,00 mq	0,20	16,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				266,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				266,00 mq		

Si precisa che è stata considerata solo la superficie autorizzata come autorimessa ed esclusa la superficie intercapedine tombata da ripristinare.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	604	7	1	C6	1	297 mq.	287 mq	951 €	1S		

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla scheda catastale si rileva una sostanziale conformità. Si segnala il mancato riporto delle finestre sulle pareti perimetrali lati Est e Sud, lievissime difformità interne e l'errata indicazione dell'altezza interna.

Non vi è corrispondenza rispetto a quanto autorizzato nell'ultimo titolo edilizio.

Constatato che le difformità riscontrate, relative agli spazi tombati non più presenti ed alla presenza delle aperture sui muri perimetrali, non possono essere sanate e si dovrà procedere al ripristino dei luoghi, sarà necessario anche provvedere anche all'aggiornamento della scheda catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. In particolare si evidenzia la presenza di alcune macchie di umidità presenti sul soffitto, la mancanza dell'impianto di illuminazione, la presenza di un quadro elettrico all'ingresso per l'apertura automatica del portone di ingresso carrabile che però sembrerebbe non funzionante.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale: Buono, in zona residenziale, direttamente sul lungomare di Giulianova.
- 2) Collegamenti stradali: Buoni, a poca dalla strada a scorrimento veloce Teramo-Mare che permette il facile raggiungimento del casello autostradale A14 Mosciano Sant'Angelo e del casello autostradale della A24, servita da stazione ferroviaria e porto.
- 3) Condizioni climatiche: Buone, tipiche della costa Abruzzese, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali: Ottimi, in quanto è servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, scuole, impianti sportivi, ecc.

Intrinseche

- 1) Accessibilità: Buona.
- 2) Funzionalità generale: Buona per la funzionalità distributiva degli spazi.
- 3) Funzionalità impianti: Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma.
- 4) Grado di rifinitura: Discreto
- 5) Stato di manutenzione: Discreto.
- 6) Esposizione : Buona.
- 7) Salubrità : Buona
- 8) Panoramica : Discreta, essendo inserita nel tessuto urbano, non gode di particolare panoramicità.



PARTI COMUNI

Sono parti comuni quelli identificati come B.C.N.C.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione in procedura è costituita da un locale garage con posti auto, facente parte di un complesso edilizio di maggior consistenza.

Al locale si accede direttamente da Lungomare Zara, tramite una rampa posta sul lato Est del fabbricato.

L'ampio locale risulta pavimentato con piastrelle in gres, presenza di intonaco solo sul solaio, mentre le pareti sono di cemento armato a vista.

Al sopralluogo non risultano presenti impianti ad eccezione del quadro elettrico in prossimità dell'ingresso al locale per l'apertura automatica del portone carrabile che sembrerebbe non funzionante, non verificato se a norma.

Si segnala la presenza umidità in diverse zone del soffitto con distacco di tinteggiatura ed intonaco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1994	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gian Carlo Zaffagnini	25/02/1994	177811	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	02/03/1994		1581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/1994	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gian Carlo Zaffagnini	15/03/1994	178056	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	22/03/1994		2038
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- Con l'atto a rogito Notaio Gian Carlo Zaffagnini Rep. 178056 del 15/03/1994 trascritto a Teramo il 22/03/1994 al n. 2038 di formalità, la società **** Omissis **** acquistava l'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Giulianova (TE) al Fg. 9 P.lla 604 Sub. 1 che, con variazione catastale del 12/01/1995 in atti dal 12/01/1995 (Fraz. Fus. Ampl. Sopr.), costituiva l'attuale Sub. 7.

- Con l'atto a rogito Notaio Gian Carlo Zaffagnini Rep. 177811 del 25/02/1994 trascritto a Teramo il 02/03/1994 al n. 1581 di formalità, la società **** Omissis **** acquistava l'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Giulianova (TE) al Fg. 9 P.lla 604 Sub. 2 che, con variazione catastale del 12/01/1995 in atti dal 12/01/1995 (Fraz. Fus. Ampl. Sopr.), costituiva l'attuale Sub. 7.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Teramo
Iscritto a Teramo il 20/06/2006
Reg. gen. 1111 - Reg. part. 2889
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Teramo
Iscritto a Teramo il 04/11/2010
Reg. gen. 1111 - Reg. part. 4840
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Teramo
Iscritto a Teramo il 19/01/2015
Reg. gen. 111 - Reg. part. 57
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di Sequestro Conservativo**
Trascritto a Teramo il 27/12/2001
Reg. gen. 1111 - Reg. part. 11572
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 07/01/2011
Reg. gen. 11 - Reg. part. 190



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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 27/10/2022

Reg. gen. 17189 - Reg. part. 12708

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione web del Comune di Giulianova (TE), si rileva che il terreno su cui sorge la porzione immobiliare in procedura (C.T. Fg. 9 P.lla 604) è inserita nel vigente P.R.G. in zona "F4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per lo sport" normata dall'art. 2.7.5 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto, l'Ufficio Tecnico Comunale di Giulianova (TE), rilasciava copie delle seguenti pratiche che hanno interessato il complesso edilizio di cui fa parte le porzioni immobiliari in procedura:

- 1) Concessione Edilizia n. 490/86 del 12/05/1987
- 2) Concessione Edilizia di Variante n. 220/89 del 18/05/1989
- 3) Concessione Edilizia di Variante n. 160/92 del 19/10/1993
- 4) Concessione Edilizia di Variante n. 40033/94 del 15/03/1995
- 5) Autorizzazione Edilizia n. 95 del 01/01/1995 per "Rifacimento recinzione"
- 6) Autorizzazione di Abitabilità del 10/04/1995
- 7) D.I.A. Prot. 5490 del 06/02/2008 per "Esecuzione di opere di straordinaria manutenzione"

Dal raffronto tra lo stato di fatto attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (C.E. di Variante n. 40033/94 del 15/03/1995 non si rileva corrispondenza dei luoghi.

In particolare il titolo edilizio rilasciato, nel locale in procedura prevedeva sui lati Est e Sud la costituzione di un'intercapedine tombata al fine di precludere il volume fuori sagoma realizzato e non autorizzabile, oltre alla realizzazione di tramezzi interni con la delimitazione di n. 2 garage chiusi e di n. 2 posti auto aperti. Inoltre sulle pareti perimetrali lato Est e lato Sud sono presenti delle finestre con bocche di lupo non autorizzate in progetto.

Da informazioni assunte dallo scrivente presso gli Uffici Comunali, è stato comunicato che l'irregolarità relativa all'apertura delle zone tombate non può essere sanata in quanto prevedeva la preclusione di volumi non autorizzati. Pertanto dovrà necessariamente essere ripristinato lo stato dei luoghi autorizzato con anche la chiusura delle aperture perimetrali, visto che, oltretutto, l'immobile è soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica.

Relativamente alle altre lievi difformità interne (tramezzi) l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrà provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta formale del sottoscritto, l'Amministratore di Condominio "Studio GE.CO.IM." ha trasmesso i seguenti documenti:

- 1) ricevuta di avvenuta accettazione e consegna della pec del 20.09.2023 (lettera di convocazione del 20.09.2023 con tutti gli allegati in essa richiamati);



- 2) copia verbale di assemblea del 06.10.2023;
- 3) copia consuntivo 2022 con relativo riparto sottoscritta dal presidente e dal segretario;
- 4) copia preventivo 2023 con relativo riparto e scadenario rate sottoscritta dal presidente e dal segretario;
- 5) scadenario rate 2024.

Dalla documentazione prodotta che si allega alla presente, si evince che:

- Dal riepilogo a consuntivo gest globale del periodo dal 01/01/2022 al 31/12/2022, il soggetto esecutato è debitore per € 6.951,03.
- La spesa prevista per il periodo dal 01/01/2023 al 31/12/2023 è pari ad € 789,00.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esegutati, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di un UNICO LOTTO di vendita.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità oggetto di pignoramento, come da rilievo riportato in allegato.

La superficie commerciale determinata è comprensiva delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di metà delle tramezzature in comune.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza superficiale, della vetustà, delle situazioni urbanistico/edilizio/catastale, delle finiture, dello stato manutentivo, dell'esposizione, dell'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari, delle caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

La determinazione di stima del valore dei beni e la vendita degli stessi vengono resi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, usi, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive che si possiedono e si hanno diritto di possedere, nulla escluso ed eccettuato, ed in particolare con tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed oneri condominiali, quali risultano dalle disposizioni normative in materia.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Lungomare Zara, piano 1S
Diritti di piena proprietà su locale garage con annessa piccola area esterna, facente parte di un complesso edilizio di maggior consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 604, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 266.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Giulianova (TE) - Lungomare Zara, piano 1S	266,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 266.000,00	100,00%	€ 266.000,00
				Valore di stima:	€ 266.000,00

Valore di stima: € 266.000,00



Deprezzamenti

Viene proposto un limitato abbattimento di circa il 10% sul valore stimato, in virtù della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato e in previsione del ripristino dello stato dei luoghi autorizzati (ripristino area tombata e chiusura finestre).

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	10,00	%

Valore finale di stima: € 240.000,00

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 22/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciutti Alessandro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Lungomare Zara, piano 1S
Diritti di piena proprietà su locale garage con annessa piccola area esterna, facente parte di un complesso edilizio di maggior consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 604, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione web del Comune di Giulianova (TE), si rileva che il terreno su cui sorge la porzione immobiliare in procedura (C.T. Fg. 9 P.lla 604) è inserita nel vigente P.R.G. in zona "F4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per lo sport" normata dall'art. 2.7.5 delle N.T.A..

Prezzo base d'asta: € 240.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 203/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.000,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Lungomare Zara, piano 1S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 604, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	266,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. In particolare si evidenzia la presenza di alcune macchie di umidità presenti sul soffitto, la mancanza dell'impianto di illuminazione, la presenza di un quadro elettrico all'ingresso per l'apertura automatica del portone di ingresso carrabile che però sembrerebbe non funzionante. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche 1) Ambiente economico sociale: Buono, in zona residenziale, direttamente sul lungomare di Giulianova. 2) Collegamenti stradali: Buoni, a poca dalla strada a scorrimento veloce Teramo-Mare che permette il facile raggiungimento del casello autostradale A14 Mosciano Sant'Angelo e del casello autostradale della A24, servita da stazione ferroviaria e porto. 3) Condizioni climatiche: Buone, tipiche della costa Abruzzese, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali: Ottimi, in quanto è servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, scuole, impianti sportivi, ecc. Intrinseche 1) Accessibilità: Buona. 2) Funzionalità generale: Buona per la funzionalità distributiva degli spazi. 3) Funzionalità impianti: Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma. 4) Grado di rifinitura: Discreto 5) Stato di manutenzione: Discreto. 6) Esposizione : Buona. 7) Salubrità : Buona 8) Panoramica : Discreta, essendo inserita nel tessuto urbano, non gode di particolare panoramicità.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su locale garage con annessa piccola area esterna, facente parte di un complesso edilizio di maggior consistenza.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Stato di occupazione:	Libero		

