
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Talvacchia Sirio, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2023 del R.G.E.
promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| Titolarità..... | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Dati Catastali..... | 4 |
| Stato conservativo | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione..... | 5 |
| Provenienze Ventennali | 5 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| Stima / Formazione lotti..... | 9 |
| Riepilogo bando d'asta | 11 |
| Lotto Unico | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2023 del R.G.E..... | 12 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 171.360,00 | 12 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 13 |

INCARICO

All'udienza del 14/02/2024, il sottoscritto Geom. Talvacchia Sirio, con studio in Via Cesare Battisti, 26 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email sirio.talvacchia@virgilio.it, PEC sirio.talvacchia@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e annessi, ubicati a Tortoreto (TE) - VIA G. AURINI 8

DESCRIZIONE

PORZIONI DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN COMUNE DI TORTORETO FRAZIONE LIDO VIA G. AURINI 8 COSTITUITE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI DALL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO COMPOSTO DA INGRESSO-SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA , DISIMPEGNO, TRE CAMERE E DUE SERVIZI CON TRE BALCONI A LIVELLO OLTRE A DUE LOCALI ADIBITI A AUTORIMESSA E CANTINA AL PIANO INTERRATO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e annessi ubicati a Tortoreto (TE) - VIA G. AURINI 8

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:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'APPARTAMENTO CONFINA CON VANO SCALA CONDOMINIALE, VANO ASCENSORE, AREA ESTERNA CONDOMINIALE, SALVO ALTRI O VARIATI, L'AUTORIMESSA E LA CANTINA NELL'INSIEME , CON CORRIDOIO CONDOMINIALE A PIU' LATI , AREA ESTERNA , SUB 14 E SUB 16 DEL FOGLIO 26 PARTICELLA 3026, SALVO SE ALTRI O VARIATI.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|--------------|-------|
| ABITAZIONE | 85,00 mq circa | 98,00 mq circa | 1 | 98,00 mq circa | 2,70 m circa | 2 |
| TERRAZZE A LIVELLO | 40,00 mq circa | 40,00 mq circa | 0,25 | 10,00 mq circa | 0,00 m | 2 |
| Cantina | 7,00 mq circa | 8,00 mq circa | 0,20 | 1,60 mq circa | 2,40 m circa | S1 |
| Autorimessa | 30,00 mq circa | 32,00 mq circa | 0,40 | 12,80 mq circa | 2,40 m circa | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 122,40 mq circa | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 122,40 mq circa | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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 | 3026 | 9 | 1 | A2 | 2 | 6 | 106 mq | 526,79 € | S1-2 | |
| | 26 | 3026 | 15 | 1 | C6 | 2 | 30 | 32 mq | 69,72 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

LE PLANIMETRIE CATASTALI SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO AD ECCEZIONE DELL'ESISTENZA NELLA CANTINA DI UNA PICCOLA FINESTRA NON RIPORTATA. NELL'ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE NON ESISTONO I LOCALI RECUPERATI CON IL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 142/2007 DEL 16.10.2007 PER RECUPERO ABITATIVO SOTTOTETTO DI CUI SI DIRA' SUCCESSIVAMENTE. LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB 9 PORTA UNA DATA DI PRESENTAZIONE DEL 27.06.2007 DOVE I LOCALI RECUPERATI PORTAVANO GIA' LA DESTINAZIONE CAMERA E BAGNO , MENTRE IL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LO STESSO RECUPERO ABITATIVO E' STATO RILASCIATO SUCCESSIVAMENTE E PRECISAMENTE IN DATA 16.10.2007.

STATO CONSERVATIVO

LO STATO CONSERVATIVO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO RISULTANO ESSERE BUONI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LA STRUTTURA PORTANTE DEL FABBRICATO DOVE FANNO PARTE LE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO E' STATO REALIZZATO CON STRUTTURA COSTITUITA DA UNA INTELAIATURA DI TRAVI E PILASTRI IN CEMENTO ARMATO, FONDAZIONI A PLATEA RINFORZATE CON TRAVI DI FONDAZIONE , MURI PERIMETRALI NEL SEMINTERRATO IN CEMENTO ARMATO, SOLAI IN TRAVETTI PREFABBRICATI, E PIGNATTE IN LATERIZIO, COPERTURA A FALDE INCLINATE CON TRAVETTI PREFABBRICATI E PIGNATTE CON SOVRASTANTE MANTO DI TEGOLE, TAMPONATURA IN LATERIZIO SEMIPIENO, INTONACATI CON MALTA CEMENTIZIA. PAVIMENTI IN MONOCOTTURA INFISSI ESTERNI IL LEGNO CON DOPPIOVETRO E PERSIANE IN ALLUMINIO, INFISSI INTERNI IN LEGNO TAMBURATO. L'APPARTAMENTO E' FORNITO DI PORTONCINO BLINDATO. GLI IMPIANTI A REGOLA D'ARTE CON TERMOSIFONI IN ALLUMINIO E CON CALDAIA AUTONOMA , I BAGNI CON SANITARI AL CIVILE . L'APPARTAMENTO E GLI ANNESSI SI PRESENTANO IN BUONE CONDIZIONI.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAI DEBITORI CON LA PROPRIA FAMIGLIA

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|--|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/10/1947 al 10/03/1963 | xxxxxxxxx PROPRIETARI PER 1/4 CISCUNO Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxx | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO GUIDOBALDI | 18/10/1947 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | TERAMO | 14/11/1947 | 5724 | 5304 |

| | | Registrazione | | | |
|---|--|---|---|----------------------|--------------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 10/03/1963 al 14/11/1973 | xxxxxxxxx PER 27/36, xxxxxxxxxxxxx PER 7/36, xxxxxxxxxxxxx PER 2/36 xxxxxxxxxxxxx USUFRUTTO. Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxx | SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | TERAMO | 01/10/1963 | 10228 | 8954 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | GIULIANOVA | 10/03/1963 | 8 | 118 |
| | | Dal 14/11/1973 al 20/12/2003 | xxxxxxxxxxxxx PER 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxx | DIVISIONE | |
| Rogante | Data | | | Repertorio N° | Raccolta N° |
| NOTAIO GUIDOBALDI | 14/11/1973 | | | 18538/8611 | |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. gen. | Reg. part. |
| TERAMO | 11/12/1973 | | | 17791 | 14281 |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 20/12/2003 al 12/04/2006 | xxxxxxxxxxxxx PROPRIETARI Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxx | | | DONAZIONE | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CIAMPINI | 20/12/2003 | 204408/35146 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | TERAMO | 23/12/2003 | 21053 | 14011 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Dal 12/04/2006 al 17/10/2007 | xxxxxxxxxxxxx PROPRIETARIA Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxx | COMPRAVENDITA | |
| Rogante | Data | | | Repertorio N° | Raccolta N° |
| NOTAIO CAPODIVENTO | 12/04/2006 | | | 45097/9689 | |
| Trascrizione | | | | | |

| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|------------------------------|--|----------------------|------------|---------------|-------------|
| | | TERAMO | 05/05/2006 | 8443 | 4979 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 17/10/2007 al 27/03/2024 | xxxxxxxxxxxxxxxxx PER 1/2, xxxxxxxxxxxxxxxx PER 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CAPODIVENTO | 17/10/2007 | 46517/10377 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | TERAMO | 19/10/2007 | 19250 | 12205 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

DA UNA ATTENTA ANALISI E PER QUANTO E' STATO POSSIBILE ACCERTARE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TERAMO NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DI xxxxxxxxxxxxxxxx DECEDUTO IL 10.03.1963.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO PUBBLICO
 Iscritto a TERAMO il 19/10/2007
 Reg. gen. 19251 - Reg. part. 4255
 Importo: € 240.000,00
 A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 160.000,00
 Rogante: NOTAIO CAPODIVENTO
 Data: 17/10/2007
 N° repertorio: 46518
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO PUBBLICO
 Iscritto a TERAMO il 04/09/2019
 Reg. gen. 12754 - Reg. part. 1778

Importo: € 144.328,62
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.328,62
Rogante: NOTAIO BRACONE
Data: 06/08/2019
N° repertorio: 133920/44623

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 04/04/2023
Reg. gen. 5939 - Reg. part. 4148
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura

ANNOTAZIONE

E' TRASCritto UN DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO DEL 23.07.2018 AL NUMERO 7356 DEL REGISTRO PARTICOLARE A FAVORE DELL'ERARIO DELLO STATO CONTRO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ANNOTATO DA UNA REVOCA PARZIALE DI SEQUESTRO CON ANNOTAMENTO N° 978 DEL 16.04.2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

GLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA SONO STATI REALIZZATI IN BASE AI SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 55/2006 DEL 08.05.2006
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 87/2007 DEL 23.06.2007
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 142/2007 DEL 16.10.2007
- CERIFICATO DI AGIBILITA' SOLO PER IL SUB 15 RILASCIATO DAL RESPONSABILE DEL COMUNE DI TORTORETO IN DATA 07.09.2007.

PER QUANTO E' STATO POSSIBILE ACCERTARE NELL'ATTO DI PROVENIENZA SI CITA COME ALLEGATO L'ATTESTAZIONE DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA E NON L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) E COMUNQUE L'APE HA DURATA DI ANNI 10 E L'ATTO E' STATO REDATTO NELL'ANNO 2007. IN VIRTU' DI TUTTO CIO'SI PUO' AFFERMARE CHE BISOGNERA' REDIGERE UN NUOVO APE, PER L'UNITA' IMMOBILIARE RIPORTATA IN NCEU AL FOGLIO 26 PARTICELLA 3026 SUB 9.

NELL'ATTO DI PROVENIENZA LA SOCIETA' VENDITRICE SI IMPEGNAVA A RICHIEDERE L'AGIBILITA' DEL SUB 9 CHE ERA STATO OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE N° 142/2007 DEL 16.10.2007 RECUPERO ABITATIVO SOTTOTETTO , MA NON E' STATA MAI RICHIESTA E RILASCIATA QUINDI NON ESISTE L'AGIBILITA' PER IL SUB 9 . NELLA TERRAZZA SITUATA NELLA CAMERA DELLA ZONA OVEST ESISTE UNA PORTICINA CHE DA SU UN RIPOSTIGLIO NON IDENTIFICATO URBANISTICAMENTE E CATASTALMENTE

PERCHE' DI SCARSISSIMA RILEVANZA PER L'ALTEZZA DEL LOCALE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA G. AURINI 8
PORZIONI DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN COMUNE DI TORTORETO FRAZIONE LIDO
VIA G. AURINI 8 COSTITUITE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI DALL'APPARTAMENTO POSTO AL
PIANO SECONDO SOTTOTETTO COMPOSTO DA INGRESSO-SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA ,
DISIMPEGNO, TRE CAMERE E DUE SERVIZI CON TRE BALCONI A LIVELLO OLTRE A DUE LOCALI
ADIBITI A AUTORIMESSA E CANTINA AL PIANO INTERRATO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 3026, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 3026, Sub.
15, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 171.360,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Tortoreto (TE) - VIA G. AURINI 8 | 122,40 mq circa | 1.400,00 €/mq | € 171.360,00 | 100,00% | € 171.360,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 171.360,00 |

Valore di stima: € 171.360,00

Valore finale di stima: € 171.360,00

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 29/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Talvacchia Sirio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - TITOLO DI PROVENIENZA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - VIA G. AURINI 8
PORZIONI DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN COMUNE DI TORTORETO FRAZIONE LIDO
VIA G. AURINI 8 COSTITUITE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI DALL'APPARTAMENTO POSTO AL
PIANO SECONDO SOTTOTETTO COMPOSTO DA INGRESSO-SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA ,
DISIMPEGNO, TRE CAMERE E DUE SERVIZI CON TRE BALCONI A LIVELLO OLTRE A DUE LOCALI
ADIBITI A AUTORIMESSA E CANTINA AL PIANO INTERRATO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 3026, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 3026, Sub.
15, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 171.360,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.360,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------------|
| Ubicazione: | Tortoreto (TE) - VIA G. AURINI 8 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 3026, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 3026, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6 | Superficie | 122,40 mq circa |
| Stato conservativo: | LO STATO CONSERVATIVO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO RISULTANO ESSRE BUONI. | | |
| Descrizione: | PORZIONI DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN COMUNE DI TORTORETO FRAZIONE LIDO VIA G. AURINI 8 COSTITUITE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI DALL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO COMPOSTO DA INGRESSO-SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA , DISIMPEGNO, TRE CAMERE E DUE SERVIZI CON TRE BALCONI A LIVELLO OLTRE A DUE LOCALI ADIBITI A AUTORIMESSA E CANTINA AL PIANO INTERRATO | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO PUBBLICO
Iscritto a TERAMO il 19/10/2007
Reg. gen. 19251 - Reg. part. 4255
Importo: € 240.000,00
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: NOTAIO CAPODIVENTO
Data: 17/10/2007
N° repertorio: 46518
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO PUBBLICO
Iscritto a TERAMO il 04/09/2019
Reg. gen. 12754 - Reg. part. 1778
Importo: € 144.328,62
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.328,62
Rogante: NOTAIO BRACONE
Data: 06/08/2019
N° repertorio: 133920/44623

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 04/04/2023
Reg. gen. 5939 - Reg. part. 4148
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura