
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Angeloni Silvio, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° . 8, piano S1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° . 8, piano S1	4
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° . 8, piano S1	5
Consistenza	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° . 8, piano S1	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° . 8, piano S1	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° . 8, piano S1	7
Patti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° . 8, piano S1	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° . 8, piano S1	8
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° . 8, piano S1	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° . 8, piano S1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° . 8, piano S1	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1	10



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8, piano S1	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8, piano S1	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8, piano S1	13
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8, piano S1	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2020 del R.G.E.	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20



INCARICO

All'udienza del 17/04/2020, il sottoscritto Geom. Angeloni Silvio, con studio in Viale della Resistenza, 5 - 64100 - Teramo (TE), email silvioangeloni@virgilio.it, PEC silvio.angeloni@geopec.it, Tel. 0861 1864774, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2020 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 Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° . 8, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8 , PIANO S1-T-1

--Trattasi di un villino a schiera situato nella parte nord di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Bompadre N° 8 del Comune di Giulianova (Te) di proprietà 1/1 dell'esecutato **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N°. 8, PIANO S1

-Trattasi di un box auto situato nel piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Bompadre N° 8 del Comune di Giulianova (Te) di proprietà 1/1 dell'esecutato **** Omissis ****

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8 , PIANO S1-T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N°. 8, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8 , PIANO S1-T-1

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)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N°. 8, PIANO S1

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)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8 , PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,49 mq	124,08 mq	1,00	124,08 mq	2,70 m	T-1
Cantina	26,09 mq	29,76 mq	0,20	5,95 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				130,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,03 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N°. 8, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	29,02 mq	32,24 mq	0,60	19,34 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,34 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8 , PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2004 al 02/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1515, Sub. 36 Categoria F3
Dal 02/05/2005 al 25/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1515, Sub. 40 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 152 mq Rendita € 686,89 Piano S1-T-1
Dal 25/05/2008 al 19/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1515, Sub. 40 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 686,89 Piano S1-T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N°. 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2004 al 02/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1515, Sub. 36 Categoria F3



Dal 02/05/2005 al 25/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1515, Sub. 39 Categoria C6 Cl.1, Cons. 28 mq Rendita € 46,27 Piano S1
Dal 25/05/2008 al 19/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1515, Sub. 39 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Superficie catastale 32 mq Rendita € 54,95 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8 , PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1515	40		A2	4	7 vani	Totale: 152 mq	686,89 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

In seguito a sopralluogo ed analisi cartacea, si riscontra la corrispondenza fra planimetria catastale e stato dei luoghi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N°. 8, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1515	39	2	C6	2	28 mq	32 mq	54,95 €	S1	



Corrispondenza catastale

In seguito a sopralluogo ed analisi cartacea, si riscontra la corrispondenza fra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8 , PIANO S1-T-1

Non risultano contratti di locazione o comodati d'uso in essere.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N°. 8, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione o comodati d'uso in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8 , PIANO S1-T-1

Con riguardo allo stato di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia, e per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stesso, si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento.

Sulla base di quanto sopra, lo stato di conservazione complessivo dell'appartamento risulta "buono" in quanto le condizioni degli elementi su citati, sono risalenti alla recente epoca di costruzione del fabbricato, ovvero del 2005.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N°. 8, PIANO S1

L'immobile risulta ad oggi utilizzato ed in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8 , PIANO S1-T-1

L'immobile non risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8, PIANO S1

L'immobile risulta accessibile mediante una rampa in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8 , PIANO S1-T-1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8 , PIANO S1-T-1

L'immobile risulta attualmente agibile e si presenta in ottime condizioni statiche oltre che in buone condizioni di manutenzione. Il fabbricato è esposto a ovest, la struttura è in cemento armato con solai in laterocemento e copertura a padiglione. Le pareti esterne sono in termoblocco intonacato al civile e tinteggiate, mentre nella zona ingresso al piano terra si rileva un rivestimento con piastrelle ad effetto pietra, il manto di copertura è in tegole portoghese. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, mentre le persiane sono alluminio. Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce scuro. L'impianto elettrico è costituito da frutti e deviatori a norma di legge come anche l'impianto termico con elementi radianti e caldaia a gas. L'immobile è corredato da un giardino esterno ben sistemato ad uso esclusivo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8, PIANO S1

L'immobile risulta attualmente agibile e si presenta in ottime condizioni statiche oltre che in buone condizioni di manutenzione. La struttura è in cemento armato e l'accesso al box è garantito da una



rampa ad uso condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8 , PIANO S1-T-1

L'immobile risulta all'attualità occupato dal esecutato **** Omissis **** nata a Bellante il 10/01/1949 e dalla figlia **** Omissis **** nata a Chieti il 28/07/1972.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N°. 8, PIANO S1

L'immobile risulta all'attualità utilizzato dal esecutato **** Omissis **** nata a Bellante il 10/01/1949 e dalla figlia **** Omissis **** nata a Chieti il 28/07/1972.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8 , PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/2005 al 25/05/2008	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Campitelli Franco	02/05/2005	15934/2669	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/05/2005	7491	4451
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 25/05/2008 al 19/05/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DPTE UT GIULIANOVA	25/05/2008	504/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/11/2010	19096	10998
		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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N°. 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/2005 al 25/05/2008	**** Omissis ****	Atto Notarile Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Campitelli Franco	02/05/2005	15934/2669	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/2005	7491	4451
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2008 al 19/05/2020	**** Omissis ****	Atto per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DPTE UT GIULIANOVA (TE)	13/07/2010	504/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



			13/07/2010	19096	10998
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8 , PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 20/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chieti il 15/10/2005
Reg. gen. 17071 - Reg. part. 3386
Importo: € 138.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 69.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: DE CINQUE GERMANO
Data: 13/10/2005
N° repertorio: 50849/21774
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Chieti il 18/05/2016
Reg. gen. 6835 - Reg. part. 1007
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 79.281,75
Rogante: Tribunale di Chieti
Data: 24/06/2013
N° repertorio: 5472



- **Ipoteca Legale** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 D.LGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Pescara il 22/09/2017
Reg. gen. 11882 - Reg. part. 1659
Importo: € 43.868,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.934,08
Rogante: SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI
Data: 12/09/2017
N° repertorio: 402289/1

Trascrizioni

- **Atto costitutivo del Trust**
Trascritto a Chieti il 11/11/2011
Reg. gen. 17445 - Reg. part. 11400
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Chieti il 29/07/2014
Reg. gen. 13899 - Reg. part. 10459
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto modificativo di trust autodichiarato**
Trascritto a Giulianova il 11/09/2014
Reg. gen. 10831 - Reg. part. 8212
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 06/04/2017
Reg. gen. 4241 - Reg. part. 2804
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 09/03/2020
Reg. gen. 3529 - Reg. part. 2550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N°. 8, PIANO S1



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 20/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chieti il 15/10/2005
Reg. gen. 17071 - Reg. part. 3386
Importo: € 138.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 69.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: DE CINQUE GERMANO
Data: 13/10/2005
N° repertorio: 50849/21774
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Chieti il 18/05/2016
Reg. gen. 6835 - Reg. part. 1007
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 79.281,75
Rogante: Tribunale di Chieti
Data: 24/06/2013
N° repertorio: 5472

Trascrizioni

- **Atto costitutivo del Trust**
Trascritto a Chieti il 11/11/2011
Reg. gen. 17445 - Reg. part. 11400
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Chieti il 29/07/2014
Reg. gen. 13899 - Reg. part. 10459
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto modificativo di trust autodichiarato**
Trascritto a Giulianova il 11/09/2014
Reg. gen. 10831 - Reg. part. 8212
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 06/04/2017
Reg. gen. 4241 - Reg. part. 2804
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 09/03/2020
Reg. gen. 3529 - Reg. part. 2550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N° 8 , PIANO S1-T-1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Giulianova sono emersi i seguenti titoli edilizi:

Permesso di Costruire n. 23318/03 del 14/08/2003;
Denuncia di Inizio Attività n° 72/05 del 12/03/2005.
Autorizzazione di Abitabilità n° 093/10 del 29/11/20;

Da un esame effettuato presso gli Uffici del Genio Civile di Teramo, risulta effettuata regolare denuncia con Pratica n. 860 del 27/05/05
Detta pratica risulta incompleta, mancante della Relazione a Struttura Ultimata e del Collaudo Strutturale .

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.

In seguito ad un'attenta analisi dello stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizi e catastali, si riscontra conformità.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOMPADRE, N°. 8,
PIANO S1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Giulianova sono emersi i seguenti titoli edilizi:

Permesso di Costruire n. 23318/03 del 14/08/2003;
Autorizzazione di Abitabilità n° 093/10 del 29/11/20;
Denuncia di Inizio Attività n° 72/05 del 12/03/2005.

Da un esame effettuato presso gli Uffici del Genio Civile sono emerse le seguenti pratiche:

Pratica n. 860 del 27/05/05
Mancano il Collaudo e la Relazione a Struttura Ultimata.

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.

In seguito ad un'attenta analisi dello stato dei luoghi non si evincono delle difformità rispetto al progetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono formati dai seguenti beni immobili:

- Appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Giulianova (Te) Via Bompadre n° 8, piano seminterrato, terra e primo;

- Posto auto ubicato nel Comune di Giulianova (TE) Via Bompadre n° 8, piano seminterrato.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1
--Trattasi di un villino a schiera situato nella parte nord di un fabbricato di maggiore



consistenza, ubicato in Via Bompadre N° 8 del Comune di Giulianova (Te) di proprietà 1/1 dell'esecutato **** Omissis ****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1515, Sub. 40, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 169.039,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene 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 tempo recente, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata rilevata nella Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate, per un'immobile avente uno stato di conservazione "normale".

Nel caso specifico, in considerazione dello stato conservativo dell'immobile avente destinazione di tipo Civile, lo scrivente ritiene di dover applicare un prezzo di mercato riferito al mq. di superficie di € 1300,00 (minimo € 950,00 - Max 1.400,00), e tale valore risulta anche in linea con i prezzi espressi dalle agenzie immobiliari che operano in zona per immobili simili. La superficie commerciale dell'unità immobiliare, a cui applicare il prezzo riferito al mq. di superficie, è stata desunta dalla verifica della planimetria di progetto e da quella catastale misurata al lordo delle murature esterne.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8, piano S1-T-1	130,03 mq	1.300,00 €/mq	€ 169.039,00	100,00%	€ 169.039,00
Valore di stima:					€ 169.039,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8, piano S1
-Trattasi di un box auto situato nel piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Bompadre N° 8 del Comune di Giulianova (Te) di proprietà 1/1 dell'esecutato **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1515, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.604,00
Per la determinazione del valore commerciale del bene 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 tempo recente, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene.
La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata rilevata nella Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate, per un'immobile avente uno stato di conservazione "normale".



Nel caso specifico, in considerazione dello stato conservativo dell'immobile destinato ad autorimessa, lo scrivente ritiene di dover applicare un prezzo di mercato riferito al mq. di superficie di € 600,00 (minimo € 480,00 - Max 700,00), e tale valore risulta anche in linea con i prezzi espressi dalle agenzie immobiliari che operano in zona per immobili simili.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, a cui applicare il prezzo riferito al mq. di superficie, è stata desunta dalla verifica della planimetria di progetto e da quella catastale misurata al lordo delle murature esterne.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8, piano S1	19,34 mq	600,00 €/mq	€ 11.604,00	100,00%	€ 11.604,00
Valore di stima:					€ 11.604,00

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.

Teramo, li 06/11/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Angeloni Silvio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessione Edilizia - Abitabilità - Deposito Genio Civile
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 25/05/2020)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure Catastali Storiche (Aggiornamento al 19/05/2020)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 18/05/2020)
- ✓ N° 14 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 21 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 20/10/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta di liquidazione competenze tecniche e spese (Aggiornamento al 06/11/2020)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1
--Trattasi di un villino a schiera situato nella parte nord di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Bompadre N° 8 del Comune di Giulianova (Te) di proprietà 1/1 dell'esecutato **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1515, Sub. 40, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre, N°. 8, piano S1
-Trattasi di un box auto situato nel piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Bompadre N° 8 del Comune di Giulianova (Te) di proprietà 1/1 dell'esecutato **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1515, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8 , piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1515, Sub. 40, Categoria A2	Superficie	130,03 mq
Stato conservativo:	Con riguardo allo stato di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia, e per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stesso, si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento. Sulla base di quanto sopra, lo stato di conservazione complessivo dell'appartamento risulta "buono" in quanto le condizioni degli elementi su citati, sono risalenti alla recente epoca di costruzione del fabbricato, ovvero del 2005.		
Descrizione:	--Trattasi di un villino a schiera situato nella parte nord di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Bompadre N° 8 del Comune di Giulianova (Te) di proprietà 1/1 dell'esecutato **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta all'attualità occupato dal esecutato **** Omissis **** nata a Bellante il 10/01/1949 e dalla figlia **** Omissis **** nata a Chieti il 28/07/1972.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Bompadre, N° 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1515, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	19,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi utilizzato ed in buono stato conservativo.		
Descrizione:	-Trattasi di un box auto situato nel piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Bompadre N° 8 del Comune di Giulianova (Te) di proprietà 1/1 dell'esecutato **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta all'attualità utilizzato dal esecutato **** Omissis **** nata a Bellante il 10/01/1949 e dalla figlia **** Omissis **** nata a Chieti il 28/07/1972.		

