
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Talvacchia Sirio, nell'Esecuzione Immobiliare 245/2019 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	4
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 245/2019 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 157.500,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

INCARICO

All'udienza del 09/02/2022, 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 10/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino -deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA FONTE BAIANO 9

DESCRIZIONE

PORZIONE DI FABBRICATO CHE SI SVILUPPA SU UN PIANO INTERRATO COMPOSTO DA LOCALE MAGAZZINO , DOCCIA E RIPOSTIGLIO, UN PIANO SEMINTERRATO CON ACCESSO SU CORTE CONDOMINIALE , COMPOSTO DA UN GRANDE MAGAZZINO DEPOSITO TRE WC E UN RIPOSTIGLIO , UN PIANO TERRA COMPOSTO DA UN VANO SCALA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino-deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA FONTE BAIANO 9

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:

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

LA PORZIONE DI FABBRICATO CONFINA CON STRADA FONTE BAIANO, VANO SCALA CONDOMINIALE, GARAGE CONDOMINIALE, SOCIETA' XXXXXXXXXXXXX, SALVO SE ALTRI O VARIATI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	414,00 mq circa	450,00 mq circa	1,00	450,00 mq circa	4,05 m circa	S2-S1-T
Totale superficie convenzionale:				450,00 mqcirca		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				450,00 mqcirca		

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
	67	499	32	1	C2	3	388	406 mq	1282,46 €	S1-S2-T	

Corrispondenza catastale

LO STATO DI FATTO NON CORRISPONDE ALLA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO PERCHE' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA SONO STATI ELIMINATI ALCUNI DIVISORI AL PIANO SEMINTERRATO ELIMINANDO DI FATTO, DUE UFFICI, PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO SI DOVRA' REDIGERE UNA VARIAZIONE CATASTALE PER UNIFORMARE LA PLANIMETRIA CON LO STATO DI FATTO.

STATO CONSERVATIVO

LO STATO CONSERVATIVO RISULTA ESSERE ALLO STATO ATTUALE DISCRETO , TENENDO CONTO DELLA DESTINAZIONE DEI LOCALI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE E ORIZZONTALE IN CEMENTO ARMATO CON SOLAI IN LATEROCEMENTO TAMPONATURE IN PARTE IN CEMENTO ARMATO E IN PARTE IN MURATURA , INTONACI AL CIVILE IN PARTE , NEI BAGNI RIVESTIMENTO IN PIASTRELLE DI CERAMICA. NON ESISTE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO. INFISSI INTERNI IN LEGNO E L'UNICO ACCESSO ESTERNO CON INFISSO IN METALLO E VETRO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE E' OCCUPATO COME DEPOSITO MAGAZZINO DALLA SOCIETA' ESECUTATA.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1988 al 20/04/1989	XXXXXX PROPRIETARIA PER 1/2, XXXXX PROPRIETARIA PER 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:XXXX	DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TERAMO	18/07/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	29/07/1988		5343
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/1989 al 10/12/1997	XXXX PROPRIETARIA PER 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXX	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO COSTANTINI	20/04/1989	31591	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	11/05/1989		3348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/1989 al 10/12/1997	XXXXX PROPRIETARIA PER 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXX	ATTO INTEGRATIVO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO COSTANTINI	20/10/1992	36689	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	23/10/1992		8863
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'					
Dal 10/12/1997 al 10/02/2022	XXXXXX PIENA PROPRIETARIA PER 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXX	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANGELONI	10/12/1997	106575	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	26/01/1998		762
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 10/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO PUBBLICO
 Iscritto a TERAMO il 18/01/2006
 Reg. gen. 1130 - Reg. part. 179
 Importo: € 225.000,00
 A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx
 Contro xxxxxxxxxxxxxxxx
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: NOTAIO BRACONE
 Data: 19/12/2005
 N° repertorio: 114211
- IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602.73
 Iscritto a TERAMO il 09/11/2007
 Reg. gen. 20637 - Reg. part. 4616
 Importo: € 139.163,34
 A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx
 Contro xxxxxxxxxxxxxxxx
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: xxxxxxxxxxxxxxxx

Data: 07/11/2007

N° repertorio: 7055

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602.73

Iscritto a TERAMO il 26/09/2008

Reg. gen. 16466 - Reg. part. 3313

Importo: € 72.034,54

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

Rogante: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Data: 25/09/2008

N° repertorio: 100097

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602.73

Iscritto a TERAMO il 13/03/2009

Reg. gen. 4699 - Reg. part. 903

Importo: € 126.057,12

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

Rogante: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Data: 12/03/2009

N° repertorio: 123

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602.73

Iscritto a TERAMO il 01/09/2010

Reg. gen. 14590 - Reg. part. 3905

Importo: € 26.383,32

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

Rogante: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Data: 31/08/2010

N° repertorio: 1214

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO ESATTORIALE**

Trascritto a TERAMO il 21/01/2013

Reg. gen. 1061 - Reg. part. 870

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 10/01/2020

Reg. gen. 423 - Reg. part. 324

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO IN BASE AI SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI:

LICENZA EDILIZIA N° 43163/B DEL 02.05.1973 E AUTORIZZAZIONE N° 461 DEL 25.10.1988.

CONCESSIONE IN SANATORIA DEL 02.10.1992 PROT. N° 603/C, ESISTE UN'ABITABILITA' DEL 17.07.1975.

NON C'E' CORRISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO E GLI ELABORATI PRESENTATI IN COMUNE PERCHE' SONO STATI DEMOLITI DEI DIVISORI INTERNI.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino-deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA FONTE BAIANO 9
PORZIONE DI FABBRICATO CHE SI SVILUPPA SU UN PIANO INTERRATO COMPOSTO DA LOCALE MAGAZZINO , DOCCIA E RIPOSTIGLIO, UN PIANO SEMINTERRATO CON ACCESSO SU CORTE CONDOMINIALE , COMPOSTO DA UN GRANDE MAGAZZINO DEPOSITO TRE WC E UN RIPOSTIGLIO , UN PIANO TERRA COMPOSTO DA UN VANO SCALA.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 499, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 157.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Teramo (TE) - VIA FONTE BAIANO 9	450,00 mq circa	350,00 €/mq	€ 157.500,00	100,00%	€ 157.500,00
				Valore di stima:	€ 157.500,00

Valore di stima: € 157.500,00

Valore finale di stima: € 157.500,00

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 19/04/2022

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 - TITOLI PROVENIENZA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino-deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA FONTE BAIANO 9
PORZIONE DI FABBRICATO CHE SI SVILUPPA SU UN PIANO INTERRATO COMPOSTO DA LOCALE
MAGAZZINO , DOCCIA E RIPOSTIGLIO, UN PIANO SEMINTERRATO CON ACCESSO SU CORTE
CONDOMINIALE , COMPOSTO DA UN GRANDE MAGAZZINO DEPOSITO TRE WC E UN RIPOSTIGLIO , UN
PIANO TERRA COMPOSTO DA UN VANO SCALA.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 499, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 157.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 245/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.500,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Teramo (TE) - VIA FONTE BAIANO 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 499, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	450,00 mq circa
Stato conservativo:	LO STATO CONSERVATIVO RISULTA ESSERE ALLO STATO ATTUALE DISCRETO , TENENDO CONTO DELLA DESTINAZIONE DEI LOCALI.		
Descrizione:	PORZIONE DI FABBRICATO CHE SI SVILUPPA SU UN PIANO INTERRATO COMPOSTO DA LOCALE MAGAZZINO , DOCCIA E RIPOSTIGLIO, UN PIANO SEMINTERRATO CON ACCESSO SU CORTE CONDOMINIALE , COMPOSTO DA UN GRANDE MAGAZZINO DEPOSITO TRE WC E UN RIPOSTIGLIO , UN PIANO TERRA COMPOSTO DA UN VANO SCALA.		
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 18/01/2006
Reg. gen. 1130 - Reg. part. 179
Importo: € 225.000,00
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO BRACONE
Data: 19/12/2005
N° repertorio: 114211
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602.73
Iscritto a TERAMO il 09/11/2007
Reg. gen. 20637 - Reg. part. 4616
Importo: € 139.163,34
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Rogante: xxxxxxxxxxxxxxxx
Data: 07/11/2007
N° repertorio: 7055
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602.73
Iscritto a TERAMO il 26/09/2008
Reg. gen. 16466 - Reg. part. 3313
Importo: € 72.034,54
A favore di xxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Rogante: xxxxxxxxxxxxxxxx
Data: 25/09/2008
N° repertorio: 100097
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602.73
Iscritto a TERAMO il 13/03/2009
Reg. gen. 4699 - Reg. part. 903
Importo: € 126.057,12
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Rogante: xxxxxxxxxxxxxxxx
Data: 12/03/2009
N° repertorio: 123
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602.73
Iscritto a TERAMO il 01/09/2010
Reg. gen. 14590 - Reg. part. 3905
Importo: € 26.383,32
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura
Rogante: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Data: 31/08/2010
N° repertorio: 1214

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO ESATTORIALE**
Trascritto a TERAMO il 21/01/2013
Reg. gen. 1061 - Reg. part. 870
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 10/01/2020
Reg. gen. 423 - Reg. part. 324
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura