
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gugliotta Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2022 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - prezzo base d'asta € 110.840,00	12

INCARICO

All'udienza del 22/11/2023, il sottoscritto Geom. Gugliotta Giuseppe, con studio in Via Della Fontana, 22 - Piancarani - 64012 - Campli (TE), email geom.gugliottagiuseppe@gmail.com, PEC giuseppe.gugliotta@geopec.it, Tel. 345 2733360, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale e magazzino ubicati a Giulianova (TE) - Via Giacomo Leopardi, 25/27, piano T

DESCRIZIONE

Locale commerciale e magazzino siti in Comune di Giulianova (Te), Via G. Leopardi n. 25/27

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale e magazzino ubicati a Giulianova (TE) - Via Giacomo Leopardi, 25/27, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Gli immobili confinano su distacco con Via Giacomo Leopardi, con i subalterni n. 1, 2 e 6, a giro con le particelle nn. 575, 1414, 1413, 477 e 1082.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale (sub 4)	43,67 mq	50,67 mq	1	50,67 mq	2,77 m	T
Portico (sub 4)	17,80 mq	17,80 mq	0,30	5,34 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva (sub 4)	12,00 mq	12,00 mq	0,18	2,16 mq	0,00 m	T
Magazzino (sub 5)	57,00 mq	67,30 mq	1	67,30 mq	2,77 m	T
Corte esclusiva (sub 5)	15,00 mq	15,00 mq	0,18	2,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				128,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,17 mq		

I beni 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
	3	564	4	1	C1	4	45,00	52,00 mq	980,75 €	T	
	3	564	5	1	C2	2	60,00	65,00 mq	340,86 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, salvo piccole incongruità planimetriche, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si fa presente che nel compendio immobiliare è compreso un bene comune non censibile, disimpegno, che collega le due unità immobiliari, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 3, particella n. 564 sub 3;

inoltre sono compresi i diritti proporzionali sulla parte comune di accesso al sub 4, ovvero foglio di mappa n. 3, particella n. 564 sub 2, b.c.n.c., corte e ingresso comune.

PRECISAZIONI

Nel compendio immobiliare oggetto di procedura immobiliare è compreso un bene comune non censibile, disimpegno, che collega le due unità immobiliari, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 3, particella n. 564 sub 3; inoltre sono compresi i diritti proporzionali sulla parte comune di accesso al sub 4, ovvero foglio di mappa n. 3, particella n. 564 sub 2, b.c.n.c., corte e ingresso comune.

Nel bene comune non censibile distinto con il sub 3 è presente una porta comunicante con il vano scala ma la stessa dovrà essere chiusa in quanto i subalterni n. 4 e 5 non hanno diritti al b.c.n.c. distinto con il sub 1, ovvero l'androne per l'accesso ai piani superiori.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili attualmente risultano essere in discrete condizioni di uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

Nel compendio immobiliare oggetto di procedura immobiliare è compreso un bene comune non censibile, disimpegno, che collega le due unità immobiliari, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 3, particella n. 564 sub 3; inoltre sono compresi i diritti proporzionali sulla parte comune di accesso al sub 4, ovvero foglio di mappa n. 3, particella n. 564 sub 2, b.c.n.c., corte e ingresso comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare consistono in un locale commerciale, portico e corte esclusiva (sub 4) e un locale uso magazzino e corte esclusiva (sub 5) ubicate nel Comune di Giulianova (Te), Via Giacomo Leopardi n. 25/27, zona semicentrale della cittadina costiera. Buona la dotazione dei servizi primari e viabilità.

Gli immobili sono inseriti in un fabbricato di maggiore consistenza realizzato su tre livelli.

Il fabbricato, costruito nei primi anni sessante, presenta finiture tipiche del periodo di realizzazione.

Presenta una struttura in elevazione in muratura, solai in latero cemento e copertura a padiglione anche'esso in latero cemento. I locali presentano le seguenti finiture:

- Infissi di ingresso in alluminio e vetro con basculante in lameria;
- Porte interne in legno;
- Pavimento in scaglie di marmo;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Impianto elettrico in parte sottotraccia, in parte con tubazione a vista presumibilmente del periodo di realizzazione del fabbricato;
- Impianto di riscaldamento con impianto singolo a caldaia e caloriferi di vecchia generazione in ghisa; si precisa che attualmente la caldaia presente è collegata sia ai locali al piano terra che all'unità abitativa del piano superiore;
- Portico pavimentato con monocottura;

- Area esterna parte pavimentata e parte adibita ad aiuola e verde.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta essere occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1961 al 18/11/1995	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bracone Ercole	19/09/1961	25346	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/1995 al 18/05/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Giulianova	18/11/1995	82	267
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo	11/12/2003	20222	13410
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per la Dichiarazione di Successione sopra riportata si fa presente che è stata effettuata l'Accettazione Tacita di Eredità con atto del Notaio Campitelli Franco del 14/07/2009, repertorio n. 33256 raccolta n. 8912, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Teramo in data 13/01/2023 al n. di registro generale 861, n. registro particolare 671 a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Teramo aggiornate al 18/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 16/07/2009
Reg. gen. 11954 - Reg. part. 2783
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Notaio Campitelli Franco
Data: 14/07/2009
N° repertorio: 33256
N° raccolta: 8912

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale - Riduzione disposizione testamentaria**
Trascritto a Teramo il 06/08/2012
Reg. gen. 11509 - Reg. part. 8578
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 11/07/2022
Reg. gen. 11265 - Reg. part. 8335
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale, gli immobili ricadono in Zona B2.c - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente luf=0.70 mq./mq., Art. 2.3.3.

- Vincolo paesistico zona VP - Zona sottoposta a tutela dal piano paesistico regionale, Art. 2.11.3.
- Tutela e valorizzazione TV - P.R.P, zona D - Classi di Tutela e Valorizzazione, Trasformazione a regime ordinario.
- Siste Insediativo SI - P.T.C.P, zona B.2 - Insediamenti recenti consolidati, Art.18 P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in parola è stato edificato precedentemente la data del 01/09/1967 e agli atti presso il Comune di Giulianova (Te) risulta la seguente documentazione:

- Abitabilità n. 197 del 1966;
- Licenza di costruzione del 27/06/1973 per sopraelevazione fabbricato e lavori ai locali del piano terra.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ossia la Licenza di Costruzione del 27/06/1973. In particolare, risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, aperture di porte e finestre, locale bagno, tramezzature, e parte della destinazione del magazzino, che dalla tavola progettuale risulta essere autorimessa invece di magazzino, il tutto non autorizzato.

Gli immobili avranno necessità di essere sanati/ripristinati con pratica Comunale e/o Genio Civile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non essendo costituito un condominio, non sono presenti vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Giulianova (TE) - Via Giacomo Leopardi, 25/27, piano T
Locale commerciale e magazzino siti in Comune di Giulianova (Te), Via G. Leopardi n. 25/27
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 564, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 3, Part. 564, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 130.438,00

• Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale commerciale Giulianova (TE) - Via Giacomo Leopardi, 25, piano T SUB 4	58,17 mq	1.400,00 €/mq	€ 81.438,00	100,00%	€ 81.438,00
Magazzino Giulianova (TE) - Via Giacomo Leopardi, 27, piano T SUB 5	70,00 mq	700,00 €/mq	€ 49.000,00	100,00%	€ 49.000,00
				Valore di stima:	€ 130.438,00

Valore di stima in c.t. : € 130.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento per la procedura e lavori di ripristino/sanatoria (- € 19.560,00)	15,00	%

Valore finale di stima: € 110.840,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel compendio immobiliare oggetto di procedura immobiliare è compreso un bene comune non censibile, disimpegno, che collega le due unità immobiliari, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 3, particella n. 564 sub 3; inoltre sono compresi i diritti proporzionali sulla parte comune di accesso al sub 4, ovvero foglio di mappa n. 3, particella n. 564 sub 2, b.c.n.c., corte e ingresso comune.

Nel bene comune non censibile distinto con il sub 3 è presente una porta comunicante con il vano scala ma la stessa dovrà essere chiusa in quanto i subalterni n. 4 e 5 non hanno diritti al b.c.n.c. distinto con il sub 1, ovvero l'androne per l'accesso ai piani superiori.

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.

Campli, li 19/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gugliotta Giuseppe

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale e magazzino ubicati a Giulianova (TE) - Via Giacomo Leopardi, 25/27, piano T.

Locale commerciale e magazzino siti in Comune di Giulianova (Te), Via G. Leopardi n. 25/27
Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 3, Part. 564, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1

- Fg. 3, Part. 564, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale, gli immobili ricadono in Zona B2.c - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente luf=0.70 mq./mq., Art. 2.3.3. - Vincolo paesistico zona VP - Zona sottoposta a tutela dal piano paesistico regionale, Art. 2.11.3. - Tutela e valorizzazione TV - P.R.P, zona D - Classi di Tutela e Valorizzazione, Trasformazione a regime ordinario. - Sistema Insediativo SI - P.T.C.P, zona B.2 - Insediamenti recenti consolidati, Art.18 P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 110.840,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA € 110.840,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Giacomo Leopardi, 25/27, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale e magazzino Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 564, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 3, Part. 564, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	128,18 mq
Stato conservativo:	Gli immobili attualmente risultano essere in discrete condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Locale commerciale e magazzino siti in Comune di Giulianova (Te), Via G. Leopardi n. 25/27		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile attualmente risulta essere occupato dal debitore.		