

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Luca Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2023 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
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.800,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 08/03/2024, il sottoscritto Geom. De Luca Maurizio, con studio in Via Giulio Cesare, 6 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studiomauriziodeluca@libero.it, PEC maurizio.deluca@geopec.it, Tel. 0861 842697, Fax 0861 842697, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2024 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 Matteotti n. 23, scala Torre Ovest, interno 10, piano 7

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di Civile Abitazione

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Matteotti n. 23, scala Torre Ovest, interno 10, piano 7

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si attesta che la documentazione ex art. 567 risulta completa.

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina:

- lato nord-ovest con spazio condominiale ovvero corridoio, vano scala e ascensore;
- lato sud-ovest con altra proprietà;
- lato sud-est con altra proprietà;
- lato nord e sud con affaccio su area libera.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,90 m	7
BALCONE	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	7
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>133,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>133,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/07/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 93, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 0,92 Piano 7
Dal 06/07/1998 al 23/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 93, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 883,14

		Piano 7
Dal 23/02/2001 al 22/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 93, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 883,14 Piano 7
Dal 22/04/2003 al 20/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 93, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 136 mq Rendita € 883,14 Piano 7

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	93	38	1	A2	4	6		883,14 €	7	

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale corrisponde perfettamente allo stato attuale dei luoghi.

## PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Giulianova in zona centrale, in luogo di interesse prevalentemente residenziale-commerciale e turistico. Risulta ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità ed a poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria. L'esposizione è buona, soleggiato, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con buona manutenzione delle strade.

## PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

### STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione sono da ritenersi buone.

### PARTI COMUNI

Risultano comuni a tutti i sub il vano scala di collegamento ai vari livelli con ascensore.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, patti, censi ed usi civici.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'UNITA' IMMOBILIARE FA PARTE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE REALIZZATO CON STRUTTURA IN C.A., SOLAIO IN LATERO CEMENTO, TAMPONATURE IN LATERIZIO. GLI INFISSI SONO IN ALLUMINIO. LE PAVIMENTAZIONI SONO IN CERAMICA. PORTE INTERNE IN LEGNO E BLINDATO D'INGRESSO. IMPIANTO ELETTRICO ED IDRO-TERMO-SANITARI ESISTENTI DA RITENERSI A NORMA IN RIFERIMENTO ALL'EPOCA DELLA LORO INSTALLAZIONE.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/02/2001 al 22/04/2003	**** Omissis ****				
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 22/04/2003 al 19/04/2024	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			2		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
					4
		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 variata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 19/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Contratto di mutuo  
 Iscritto a Teramo il  
 Reg. gen. \_\_\_\_\_ - Reg. part \_\_\_\_\_  
 Quota: 1/1  
 Importo: € \_\_\_\_\_  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: \_\_\_\_\_  
 Rogante: M \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_  
N° repertorio: \_\_\_\_\_

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Teramo il \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_  
Reg. gen. \_\_\_\_\_ - Reg. part. \_\_\_\_\_  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il \_\_\_\_\_  
Reg. ge. \_\_\_\_\_ - Reg. part. \_\_\_\_\_  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare tre annotazioni e, contestualmente, corrispondere per ogni annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 623,00 euro circa.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade all'interno della perimetrazione del centro urbano del Comune di Giulianova, in zona di completamento B3.b ex Comparto Edificatorio.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

PER L'EDIFICIO SONO STATE RILASCIATE LICENZA EDILIZIA N. 16888 DEL 30/12/1966. AGIBILITÀ N. 189/1971 E N. 16/1977. PER LE OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITÀ E' STATA RILASCIATA CONCESSIONE EDILIZIA N. 616 DEL 27/03/1991. PER L'ABITAZIONE IN ESECUZIONE SI DOVRA' RICHIEDERE LA NUOVA CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ'.

### ***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.

ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI ED IL PROGETTO ALLEGATO ALLA SANATORIA EDILIZIA RILASCIATA DAL COMUNE DI GIULIANOVA, PLANIMETRIA CHE SI ALLEGA IN PERIZIA.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 16.968,13

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.785,98

Il Condominio Due Torri, nella persona dell'Amministratore pro-tempore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ho comunicato che l'esecutato ha un debito nei confronti del condominio per complessivi euro 19.754,11.

### **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** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Matteotti n. 23, scala Torre Ovest, interno 10, piano 7

Appartamento di Civile Abitazione

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 93, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 222.775,00

La valutazione dell'immobile è stata fatta sulla base dei valori disponibili dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con prezzi al mq variabili da euro 1350,00 ad euro 2.000,00. Si è assegnato il valore medio pari a circa euro 1.675,00. Si precisa che verrà applicata una riduzione in percentuale in quanto il potenziale acquirente dovrà richiedere l'agibilità con una spesa di circa euro 1.000,00 ed estinguere il debito condominiale di euro 19.754,11.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giulianova (TE) - Via Matteotti n. 23, scala Torre Ovest, interno 10, piano 7	133,00 mq	1.675,00 €/mq	€ 222.775,00	100,00%	€ 222.775,00
Valore di stima:					€ 222.775,00

Valore di stima: € 222.775,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Richiesta Agibilità abitazione	1000,00	€
Spese condominiali insolute	19754,11	€

**Valore finale di stima: € 190.882,14 ed in cifra tonda € 190.800,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

SI PRECISA CHE I CONTATORI DELL'ABITAZIONE SONO PRESENTI:

- LUCE AL PIANO TERRA - INGRESSO CONDOMINIALE;
- ACQUA AL PIANO 7° AFFIANCO AL PORTONCINO DI INGRESSO;
- GAS PIANO 7° ESTERNO AL BALCONE DELLA CUCINA.

GLI IMPIANTI SONO AUTONOMI E NON CENTRALIZZATI.

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 24/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. De Luca Maurizio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - VISTA SATELLITARE
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI VENTENNIO
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - VERBALE PRIMO ACCESSO
- ✓ Altri allegati - SITUAZIONE DEBITORIA CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA ULTIMO PROGETTO AUTORIZZATO
- ✓ Altri allegati - CONCESSIONE EDILIZIA SANATORIA DEL 1991

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Matteotti n. 23, scala Torre Ovest, interno 10, piano 7  
Appartamento di Civile Abitazione  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 93, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade all'interno della perimetrazione del centro urbano del Comune di Giulianova, in zona di completamento B3.b ex Comparto Edificatorio.

**Prezzo base d'asta: € 190.800,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.800,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Giulianova (TE) - Via Matteotti n. 23, scala Torre Ovest, interno 10, piano 7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 93, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	133,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione sono da ritenersi buone.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di Civile Abitazione		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Contratto di mutuo

Iscritto a Tera

Reg. gen. - Reg. part

Quota: 1/1

Importo:

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale

Rogante:

Data:

N° repertorio

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Teramo

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo

Reg. ge - Reg. part

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente