
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gugliotta Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2023 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
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2023 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11

INCARICO

All'udienza del 27/03/2024, 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 08/04/2024 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 Alba Adriatica (TE) - Via Trento 58, interno 7, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento sito al primo piano

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Trento 58, interno 7, piano 1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala condominiale (sub 1), proprietà **** Omissis **** (sub 9) e proprietà **** Omissis **** (sub 11) e su distacco con Via Trento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	37,45 mq	45,62 mq	1,00	45,62 mq	2,70 m	1
Balconi	7,15 mq	7,15 mq	0,30	2,15 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				47,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/2006 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 3072, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 343,44 Piano 1
Dal 13/02/2006 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 3072, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 Rendita € 392,51 Piano 1
Dal 17/02/2006 al 13/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 3072, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,00 Rendita € 392,51 Piano 1
Dal 13/03/2006 al 26/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 3072, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 Superficie catastale 50,00 mq Rendita € 392,51 Piano 1

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	3072	10		A2	2	4,0	50,00 mq	392,51 €	1	

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 è conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di procedura, a seguito del sopralluogo effettuato in data 23/05/2024, risulta essere in buono stato di uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile, inserito in un contesto condominiale, gode di parti comuni presenti all'interno del fabbricato quali area esterna ingresso condominio, vano scala e ascensore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di perizia estimativa fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato con struttura verticale in cemento armato, solai in latero cemento e tamponatura in laterizi. Le pareti esterne risultano rifinite con intonaco e tinteggiatura, la copertura è in cemento armato con sovrastante manto di copertura in coppi. Le finiture interne dell'appartamento risultano le seguenti:

- pavimentazione in monocottura
- rivestimenti servizi in maiolica
- infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc
- infissi interni in legno tamburato
- portoncino d'ingresso del tipo blindato in metallo con pannelli in legno
- pareti intonacate e tinteggiate
- impianto elettrico del tipo sottotraccia con buon numero di punti prese e luci
- impianto di riscaldamento con impianto singolo a caldaia con caloriferi in alluminio
- ascensore

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis ****, eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/2002 al 13/03/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capodivento Giacomo	12/12/2002	39994	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	20/12/2002	19205	13202
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2006 al 16/09/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenti Ennio	13/03/2006	153040	33781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/03/2006		3180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	16/03/2006	1270	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 17/03/2006
Reg. gen. 5107 - Reg. part. 1159
Quota: 1/1
Importo: € 142.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Notaio Vincenti Ennio
Data: 13/03/2006
N° repertorio: 153041
N° raccolta: 33782

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Teramo il 15/05/2023
Reg. gen. 8170 - Reg. part. 5852
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Alba Adriatica, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Strutture urbane, adeguamento e ristrutturazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Alba Adriatica (Te) settore edilizia privata risulta che il fabbricato, all'interno del quale è posto l'immobile di cui alla presente relazione tecnica, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 228 del 23/04/2003;

- Permesso di Costruire n. 483 del 15/03/2006, variante in sanatoria ai sensi dell'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001;

- Agibilità del 23/03/2006.

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 e la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio autorizzativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come da informazioni reperite dall'attuale Amministratore del Condominio, l'importo medio annuo degli oneri condominiali è di circa € 300,00 e alla data del 20/05/2024 risulta un debito di € 284,70.

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 Alba Adriatica (TE) - Via Trento 58, interno 7, piano 1
Appartamento sito al primo piano
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 3072, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 105.094,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alba Adriatica (TE) - Via Trento 58, interno 7, piano 1	47,77 mq	2.200,00 €/mq	€ 105.094,00	100,00%	€ 105.094,00
				Valore di stima:	€ 105.094,00

Valore di stima in c.t. : € 105.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento per la procedura (- € 10.500,00)	10,00	%

Valore finale di stima: € 94.500,00

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.

Campli, li 26/09/2024

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Trento 58, interno 7, piano 1
Appartamento sito al primo piano
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 3072, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Alba Adriatica, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - Strutture urbane, adeguamento e ristrutturazione.

identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alba Adriatica (TE) - Via Trento 58, interno 7, piano 1	47,77 mq	2.200,00 €/mq	€ 105.094,00	100,00%	€ 105.094,00
				Valore di stima:	€ 105.094,00

Valore di stima in c.t. : € 105.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento per la procedura (- € 10.500,00)	10,00	%

Valore finale di stima: € 94.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alba Adriatica (TE) - Via Trento 58, interno 7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 3072, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	47,77 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di procedura, a seguito del sopralluogo effettuato in data 23/05/2024, risulta essere in buono stato di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento sito al primo piano		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis ****, eseguita.		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alba Adriatica (TE) - Via Trento 58, interno 7, piano 1	47,77 mq	2.200,00 €/mq	€ 105.094,00	100,00%	€ 105.094,00
				Valore di stima:	€ 105.094,00

Valore di stima in c.t. : € 105.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento per la procedura (- € 10.500,00)	10,00	%

Valore finale di stima: € 94.500,00