

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Covelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2024 del R.G.E.

promossa da

MAUI SPV SRL

Codice fiscale: 05254070260

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



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
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.316,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

In data 12/07/2024, il sottoscritto Geom. Covelli Patrizia, con studio in Via Antonio Micozzi, 6 - 64100 - Teramo (TE), email covellipatrizia@gmail.com, PEC patrizia.covelli@geopec.it, Tel. 339 6128086, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2024 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 Pineto (TE) - Via Giove n. 13, piano T

DESCRIZIONE

Diritti di proprietà pari alla quota di 1/1 di unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano terra di edificio a due piani ed annesso locale garage/magazzino di poco staccato dal corpo di fabbrica principale, con corte esterna, in comune con altra unità immobiliare, delimitata da muretto con ringhiera e cancelletto pedonale e cancello carrabile, sito in zona residenziale, in prossimità della zona industriale di Scerne di Pineto, distante circa 2 Km dalla Nazionale Adriatica.

L'unità immobiliare ha esposizione su quattro lati e si compone di un ingresso open-space con soggiorno a sinistra e zona pranzo/cucina a destra; nella zona notte un piccolo corridoio delimita due camerette, un bagno e una camera da letto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Giove n. 13, 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

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'estratto dell'atto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale è depositato in allegato alla perizia.

CONFINI

L'immobile confina ad Est con strada comunale - via Giove -, a Nord con la p.lla 78, ad Ovest con la p.lla 79, a Sud con le p.lle 35 e 38 del Fg. 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,88 m	T
Locale di deposito	11,70 mq	15,40 mq	0,25	3,85 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				89,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,85 mq		

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
	5	40	1	2	A3	1	5 vani	97 mq	162,68 €	T	

Corrispondenza catastale



	Attanasio (TE) il 08/09/1936## proprietaria per la quota di 1/6; ## [REDACTED] nato a Cellino Attanasio (TE) il 06/03/1939## proprietario per la quota di 1/6; ## [REDACTED] nata a Atri (TE) il 16/11/1940## proprietaria per la quota di 1/6; ## [REDACTED] nato a Atri (TE) il 09/12/1948## proprietario per la quota di 1/6; Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	09/03/2016	3183	2190
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/1997 al 12/12/2003	[REDACTED] nato a Atri il 09/12/1948## proprietario per la quota di 7/12; [REDACTED] nata a Giulianova (TE) il 14/04/1952## proprietaria per la quota di 5/12. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Biagio Ciampini	03/12/1997	147999	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	05/12/1997	13284	9269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2003	[REDACTED] nato in Svizzera il 07/05/1974## proprietario per la quota di 1/2; [REDACTED] nata a Giulianova il 17/04/1978## proprietaria per la quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Biagio Ciampini	11/12/2003	204160/35025	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	12/12/2003	20283	13457
		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.

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Teramo il 27/08/2024 al n. R.P. 14416, R.P. 1565 a favore di BOLINA SPV SRL per la quota di 1/1 contro [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 17/12/2003
Reg. gen. 20568 - Reg. part. 3397
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 45.000,00
Spese: € 45.000,00
Percentuale interessi: 6,225 %
Rogante: notaio Ciampini
Data: 11/12/2003
N° repertorio: 204161/35026
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 07/09/2004
Reg. gen. 16090 - Reg. part. 2769
Quota: 1/1
Importo: € 64.000,00
A favore di Banca Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 32.000,00
Spese: € 32.000,00
Percentuale interessi: 5,509 %
Rogante: notaio De Rosa
Data: 06/09/2004
N° repertorio: 23737



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 09/08/2007
Reg. gen. 15300 - Reg. part. 3372
Quota: 1/2
Importo: € 8.000,00
A favore di Banca Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 719,87
Spese: € 3.576,00
Interessi: € 719,87
Rogante: Tribunale di Teramo -sezione distaccata di Atri
Data: 13/07/2007
N° repertorio: 383/2007
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 13/11/2023
Reg. gen. 18134 - Reg. part. 1750
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 45.000,00
Spese: € 45.000,00
Percentuale interessi: 6,225 %
Rogante: notaio Ciampini
Data: 11/12/2003
N° repertorio: 204161/35026
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 27/08/2024
Reg. gen. 14416 - Reg. part. 1565
Quota: 1/1
Importo: € 64.000,00
A favore di BOLINA SPV SRL
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 32.000,00
Spese: € 32.000,00
Percentuale interessi: 5,51 %
Rogante: notaio De Rosa
Data: 06/09/2004
N° repertorio: 23737

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 15/06/2009
Reg. gen. 9818 - Reg. part. 6112
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto giudiziario - verbale di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 18/09/2009

Reg. gen. 15634 - Reg. part. 9534

Quota: 1/1

A favore di banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 28/03/2014

Reg. gen. 3483 - Reg. part. 2616

Quota: 1/1

A favore di banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto giudiziario - verbale di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 11/01/2024

Reg. gen. 722 - Reg. part. 563

Quota: 1/1

A favore di MAUI SPV SRL

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione, secondo le indicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate, corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari ad € 35,00 per le ipoteche volontarie
- 5x1000 + € 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo
- € 294,00 per atti di pignoramento.

Dall'accesso effettuato presso la cancelleria delle esecuzioni del tribunale di Teramo, in relazione alle trascrizioni dei pignoramenti risultanti agli atti - Reg. gen. 9818 - Reg. part. 6112 del 15/06/2009, Reg. gen. 15634 - Reg. part. 9534 del 18/09/2009, Reg. gen. 3483 - Reg. part. 2616 del 28/03/2014 -, si è verificato che le correlate procedure esecutive immobiliari trascritte al n. 133/2009 RGEI e n. 207/2009 RGEI risultano dapprima riunite e successivamente estinte per rinuncia del creditore mentre la procedura iscritta al n. 95/2014 RGEI risulta estinta per inattività delle parti.

Nei provvedimenti di estinzione delle procedure esecutive dianzi indicate risulta ordinata la cancellazione delle trascrizioni ma, per quanto verificato, come da note allegate, le stesse non agli atti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta autorizzato secondo le seguenti concessioni edilizie (che si allegano alla perizia):

- LICENZA EDILIZIA N 466 DEL 28-12-1964



- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N 293 DEL 09-10-1965 - RIF L E N 466
- CONCESSIONE EDILIZIA N 518 DEL 17-12-1985
- NUOVA CONCESSIONE PER IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI EDILI - RIF C E N 518
- CONCESSIONE EDILIZIA N 518-A DEL 13ott1990
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N 631 DEL 08gen1991
- COMUNICAZIONE FINE LAVORI 14gen92- RIF C E N 518
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N 862 DEL 29-01-2004

Per la DIA del 2004 non si rileva agli atti la fine lavori e la correlata agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Allo stato di fatto risultano alcune difformità rispetto ai progetti assentiti, come di seguito precisato:

- pensilina in legno a copertura della porta di ingresso non assentita, che l'acquirente dovrà rimuovere a proprie spese
- tettoia esterna installata sulla corte lato sud-ovest non assentita, che l'acquirente dovrà rimuovere a proprie spese
- infissi esterni difformi per dimensioni e posizione, per le quali è necessaria sanatoria
- diversa disposizione di alcuni tramezzi interni.

La conformità dell'impianto elettrico del 30 novembre 1991, rilevata agli atti, è correlata alla concessione edilizia n. 518 del 1990.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Giove n. 13, piano T
Diritti di proprietà pari alla quota di 1/1 di unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano terra di edificio a due piani ed annesso locale garage/magazzino di poco staccato dal corpo di fabbrica principale, con corte esterna, in comune con altra unità immobiliare, delimitata da muretto con ringhiera e cancelletto pedonale e cancello carrabile, sito in zona residenziale, in prossimità della zona industriale di Scerne di Pineto, distante circa 2 Km dalla Nazionale Adriatica. L'unità immobiliare ha esposizione su quattro lati e si compone di un ingresso open-space con soggiorno a sinistra e zona pranzo/cucina a destra; nella zona notte un piccolo corridoio delimita due camerette, un bagno e una camera da letto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 40, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 62.895,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pineto (TE) - Via Giove n. 13, piano T	89,85 mq	700,00 €/mq	€ 62.895,00	100,00%	€ 62.895,00
				Valore di stima:	€ 62.895,00

Valore di stima: € 62.895,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 50.316,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità dell'immobile stesso e della zona di ubicazione, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, dati metrici e relative pertinenze, conformità urbanistica e catastale.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle 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 mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Il deprezzamento applicato tiene conto dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità rilevate, della mancanza di garanzia per vizi e di altri fattori riferiti a quanto dettagliato nella perizia.

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 31/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Covelli Patrizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Giove n. 13, piano T
Diritti di proprietà pari alla quota di 1/1 di unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano terra di edificio a due piani ed annesso locale garage/magazzino di poco staccato dal corpo di fabbrica principale, con corte esterna, in comune con altra unità immobiliare, delimitata da muretto con ringhiera e cancelletto pedonale e cancello carrabile, sito in zona residenziale, in prossimità della zona industriale di Scerne di Pineto, distante circa 2 Km dalla Nazionale Adriatica. L'unità immobiliare ha esposizione su quattro lati e si compone di un ingresso open-space con soggiorno a sinistra e zona pranzo/cucina a destra; nella zona notte un piccolo corridoio delimita due camerette, un bagno e una camera da letto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 40, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 50.316,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.316,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pineto (TE) - Via Giove n. 13, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 40, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	89,85 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare destinata ad abitazione risulta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Diritti di proprietà pari alla quota di 1/1 di unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano terra di edificio a due piani ed annesso locale garage/magazzino di poco staccato dal corpo di fabbrica principale, con corte esterna, in comune con altra unità immobiliare, delimitata da muretto con ringhiera e cancelletto pedonale e cancello carrabile, sito in zona residenziale, in prossimità della zona industriale di Scerne di Pineto, distante circa 2 Km dalla Nazionale Adriatica. L'unità immobiliare ha esposizione su quattro lati e si compone di un ingresso open-space con soggiorno a sinistra e zona pranzo/cucina a destra; nella zona notte un piccolo corridoio delimita due camerette, un bagno e una camera da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti e dai figli degli stessi.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 17/12/2003
Reg. gen. 20568 - Reg. part. 3397
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 45.000,00
Spese: € 45.000,00
Percentuale interessi: 6,225 %
Rogante: notaio Ciampini
Data: 11/12/2003
N° repertorio: 204161/35026
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 07/09/2004
Reg. gen. 16090 - Reg. part. 2769
Quota: 1/1
Importo: € 64.000,00
A favore di Banca Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 32.000,00
Spese: € 32.000,00
Percentuale interessi: 5,509 %
Rogante: notaio De Rosa
Data: 06/09/2004
N° repertorio: 23737
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 09/08/2007
Reg. gen. 15300 - Reg. part. 3372
Quota: 1/2
Importo: € 8.000,00
A favore di Banca Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 719,87
Spese: € 3.576,00
Interessi: € 719,87
Rogante: Tribunale di Teramo -sezione distaccata di Atri
Data: 13/07/2007
N° repertorio: 383/2007
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 13/11/2023
Reg. gen. 18134 - Reg. part. 1750
Quota: 1/1



Importo: € 90.000,00
 A favore di banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 45.000,00
 Spese: € 45.000,00
 Percentuale interessi: 6,225 %
 Rogante: notaio Ciampini
 Data: 11/12/2003
 N° repertorio: 204161/35026

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Teramo il 27/08/2024
 Reg. gen. 14416 - Reg. part. 1565
 Quota: 1/1
 Importo: € 64.000,00
 A favore di BOLINA SPV SRL
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 32.000,00
 Spese: € 32.000,00
 Percentuale interessi: 5,51 %
 Rogante: notaio De Rosa
 Data: 06/09/2004
 N° repertorio: 23737

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Teramo il 15/06/2009
 Reg. gen. 9818 - Reg. part. 6112
 Quota: 1/1
 A favore di Fiasca Enrico
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto giudiziario - verbale di pignoramento**
 Trascritto a Teramo il 18/09/2009
 Reg. gen. 15634 - Reg. part. 9534
 Quota: 1/1
 A favore di banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Teramo il 28/03/2014
 Reg. gen. 3483 - Reg. part. 2616
 Quota: 1/1
 A favore di banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto giudiziario - verbale di pignoramento**
 Trascritto a Teramo il 11/01/2024
 Reg. gen. 722 - Reg. part. 563



Quota: 1/1

A favore di MAUI SPV SRL

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

