

Visto agli atti
In data: 21/05/2021

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. h
del R.G.E.

, nell'Esecuzione Immobiliare 297/2018

promossa da

Codice fiscale: t

contro

Codice fiscale: ~



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
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 297/2018 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.000,00	11

INCARICO

All'udienza del 25/03/2020, il sottoscritto Arch. _____, con studio in _____
 _____ (TE), email: _____, PEC _____, Tel. _____
 _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Carso, 1, piano 1,2

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento e locali di sottotetto posti al piano primo e secondo di un più ampio edificio costituito da tre livelli, sito in Via carso, 1 Giulianova lido

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** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Carso, 1, piano 1,2

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:

- _____ (Proprietà 1/1)
 Codice fiscale: _____

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

- _____ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA A SUD MEDIANTE AREA COMUNE CON STRADA COMUNALE VIA CARSO, AD EST MEDIANTE AREA COMUNE CON PART.LLA N. 1379 - 171 AD OVEST MEDIANTE AREA COMUNE CON LA PART.LLA 519, A NORD MEDIANTE AREA COMUNE E FUSTOLO DI TERRENO CON LA PART.LLA 1534

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				150,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1997 al 29/09/2006		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 172, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 150 mq Rendita € 596,51 Piano 1,2
Dal 29/09/2006 al 19/07/2007		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 172, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 150 mq Rendita € 59.651,00 Piano 1,2
Dal 19/07/2007 al 01/03/2011		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 172, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 150 mq Rendita € 596,51 Piano 1,2
Dal 01/03/2011 al 09/02/2021		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 172, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5

		Superficie catastale 150 mq Rendita € 596,51 Piano 1,2
--	--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	172	2	1	A2	2	5.5	150 mq	596,51 €	1,2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	172									

Corrispondenza catastale

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

PARTI COMUNI

CORTE ESTERNA COMUNE ALL'INTERO EDIFICIO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL FABBRICATO HA UNA STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA, L'ALTEZZA UTILE DELLO STESSO E' DI MT. 3,00. I SOLAI SONO IN LATERO CEMENTO, CON COPERTURA A FALDE. LA PAVIMENTAZIONE INTERNA E' IN MARMETTONI, I RIVESTIMENTI IN DEI BAGNI E CUCINA SONO IN GRES PORCELLANATO. TUTTE LE PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO. ALL'UNITA' IMMOBILIARE SI ACCEDE ATTRAVERSO DA STRADA ESTERNA ATTRAVERSO AREA COMUNE E SCALA INTERNA A SERVIZIO DELL'INTERO EDIFICIO. IL SOTTOTETTO PRESENTA UN'ALTEZZA MEDIA PARI AD 1,62 MT, PERTANTO NON E' PRATICABILE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL DEBITORE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1997 al 29/09/2006	a Giulianova il proprietario sa e il a	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/12/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/09/2006 al 19/07/2007	P. ... a I rio :e	DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	29/09/2006				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2007 al 01/03/2011	a I U I			COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO			
		M.			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

ZONA B2 (ZONA DI COMPLETAMENTO E FRAZIONI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

- LICENZA DI COSTRUZIONE N. DEL
- CONCESSIONE EDILIZIAN. DEL
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' (Si rappresenta che la stessa non è stata visionata perchè fuori dai fascicoli archiviati come da dichiarazione della (FTI))
- LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- I VARIANTE LAVORI DI MANUTENUTENZIONE STRAORDINARIA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON DICHIARATO

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 Carso, 1, piano 1,2**
 Trattasi di appartamento e locali di sottotetto posti al piano primo e secondo di un più ampio edificio costituito da tre livelli, sito in Via carso, 1 Giulianova lido
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 172, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 172
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 165.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giulianova (TE) - Via Carso, 1, piano 1,2	150,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 165.000,00	100,00%	€ 165.000,00
Valore di stima:					€ 165.000,00

Valore di stima: € 165.000,00

Valore finale di stima: € 165.000,00

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.

Teramo, li 12/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rasetti Demetrio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Carso, 1, piano 1,2
Trattasi di appartamento e locali di sottotetto posti al piano primo e secondo di un più ampio edificio costituito da tre livelli, sito in Via carso, 1 Giulianova lido
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 172, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni
- Fg. 16, Part. 172
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ZONA B2 (ZONADI COMPLETAMENTO E FRAZIONI).

Prezzo base d'asta: € 165.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 297/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Carso, 1, piano 1,2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 172, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 172	Superficie	150,00 mq
Descrizione:	Trattasi di appartamento e locali di sottotetto posti al piano primo e secondo di un più ampio edificio costituito da tre livelli, sito in Via carso, 1 Giulianova lido		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL DEBITORE		

