# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giuliani Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare

n. **2/2023** del R.G.E.

promossa da

***AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A***
*Codice fiscale: 05828330638*
*Napoli*

contro

****************
*Codice fiscale: ***************
*Via ***************
*64010 - Ancarano (TE)*
*Nato in ***************



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# TRIBUNALE DI TERAMO

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Giudice dell'Esecuzione | **Dott. Flavio Conciatori** | | | |
| | Procedura Esecutiva : | **n. 2 / 2023** | | | |
| | Creditore Procedente: | **Amco - Asset Management Company S.p.A.** | | | |
| | privilegio fondiario | X | si | | no |
| | Debitore: | | | | |
| | Numero lotti proposto | 1 | | | |

### SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | valore di vendita proposto | **€ 112.000,00** | | | |
| | tipologia beni del lotto | Fabbricato ad uso civile abitazione | | | |
| | diritto reale | X | proprietà | | altro diritto reale |
| | limiti del titolo | X | 100% | | quota |
| | Ubicazione: | Ancarano - Via Gran Sasso, 1 | | | |
| LOTTO UNICO | | Situazione Locatizia | | | |
| | occupazione del debitore | X | si | | no |
| | occupazione di terzi | | si | | no |
| | congruità canone | | si | | no |
| | regolarità pagamenti | | si | | no |
| | Regolarità Edilizia | X | si | | no |
| | costi regolarizzazione | | | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SOMMARIO


Incarico ..... 4
Premessa ..... 4
Descrizione ..... 4
Beni non lottizzati ..... 4
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 4
Titolarità ..... 4
Confini ..... 5
Consistenza ..... 5
Cronistoria Dati Catastali ..... 5
Dati Catastali ..... 6
Precisazioni ..... 6
Stato conservativo ..... 7
Parti Comuni ..... 7
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 7
Stato di occupazione ..... 7
Provenienze Ventennali ..... 7
Formalità pregiudizievoli ..... 7
Normativa urbanistica ..... 8
Regolarità edilizia ..... 9
Vincoli od oneri condominiali ..... 9
Stima / Formazione lotti ..... 9
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## INCARICO

All'udienza del 17/03/2023 il sottoscritto Geom. Gianfranco Giuliani, con studio in Contrada Castrogno, 1 - 64100 - Teramo (TE), email giulianigianfranco63@gmail.com, PEC gianfranco.giuliani1@geopec.it, Tel. 3290512983, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Ancarano (TE) - Viale Gran Sasso n. 1

## DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione posto su tre piani con annesso piccolo terreno.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

La vendita del bene non è soggetta IVA ma imposta di registro.

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

## BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Ancarano (TE) - Viale Gran Sasso n. 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 al seguente esecutato:

- ********** (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: **********
  Viale Gran Sasso, 1
  64010 - Ancarano (TE)
  Nato in **********



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- ********** (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il fabbricato confina con Viale Gran Sasso, Via pubblica, proprietà **********, salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 65,00 mq | 75,00 mq | 1 | 75,00 mq | 2,80 m | sottostrada |
| Abitazione | 65,00 mq | 75,00 mq | 1 | 75,00 mq | 2,80 m | Terra |
| Balcone scoperto | 9,60 mq | 9,60 mq | 0,25 | 2,40 mq | 0,00 m | Terra |
| Soffitta | 50,00 mq | 60,00 mq | 0,50 | 30,00 mq | 0,00 m | Primo-sottotetto |
| Balcone scoperto | 9,60 mq | 9,60 mq | 0,25 | 2,40 mq | 0,00 m | Primo-sottotetto |
| Terreno edificabile | 18,00 mq | 18,00 mq | 0,10 | 1,80 mq | 0,00 m | |
| | | | Totale superficie convenzionale: | 186,60 mq | | |
| | | | Incidenza condominiale: | 0,00 | % | |
| | | | Superficie convenzionale complessiva: | 186,60 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **16/01/1989** al **27/08/1990** | ********** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 9, Part. 160<br>Categoria A3, Cons. 5,5<br>Superficie catastale 100 mq<br>Rendita € 153,39 |
| Dal **27/08/1990** al **15/09/2023** | ********** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 9, Part. 160<br>Categoria A3, Cons. 5,5 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | |
|---|---|---|
| | | Superficie catastale 100 mq<br>Rendita € 153,39<br>Piano S1-T |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 9 | 160 | | | A3 | 1 | 5,5 | 100 mq | 153,39 € | S1-T | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 9 | 396 | | | | Terreno | | 0.00.18 mq | | | |

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'intero fabbricato dopo la ristrutturazione non è stato oggetto di aggiornamento catastale, ovvero le planimetrie catastali non sono state aggiornate. Le planimetrie sono riferite ancora alla data di acquisto del 1990.
Le variazioni dovranno necessariamente essere eseguire prima dell'emissione del futuro decreto di trasferimento.

## PRECISAZIONI

Il fabbricato si compone al piano sottostrada da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, un bagno e vano scala di accesso ai piani superiori; al piano terra da tre camere da letto, un bagno, disimpegno, un balcone e scala di accesso ai piani superiore e inferiore; al piano primo-sottotetto da tre vani soffitta ed un balcone oltre scala di accesso al piano inferiore.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. In diversi ambienti si notano infiltrazioni di umidità soprattutto nel lato sottostrada posto al lato opposto dell'ingresso.
Per le caratteristiche degli interni si rimanda alla documentazione fotografica.

## PARTI COMUNI

Non vi sono parti in comune.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato posto su due piani ed una soffitta ha la struttura portante in murature su tutti i livelli, con solai in latero cemento armato misti e laterizi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato insieme al coniuge, i quali entrambi hanno la residenza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto al Signor **********dal Signor **********, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Biagio Ciampini Rep. n. 53644 Racc. n. 5976 in data 27/08/1990 trascritto a Teramo in data 14/09/1990 al n. 6530 di formalità (in allegato copia dell'atto e nota di trascrizione).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo con garanzia ipotecaria
  Iscritto a Teramo il **16/06/2005**
  Reg. gen. 9632 - Reg. part. **1953**
  Quota: piena proprietà
  Importo: € 60.000,00
  A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Notaio Nazzareno Cappelli
  Data: 09/06/2005
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il **17/11/2006**
  Reg. gen. 21954 - Reg. part. **5825**
  Quota: piena proprietà
  Importo: € 240.000,00
  a favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Notaio Nazzareno Cappelli
  Data: 13/11/2006
  N° repertorio: 99688

- **Ipoteca legale** derivante da Riscossione di ruolo
  Iscritto a Teramo il **27/09/2017**
  Reg. gen. 12270 - Reg. part. **1704**
  Quota: piena proprietà
  Importo: € 142.950,06
  a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione
  Contro **********

*Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Teramo il **27/01/2023**
  Reg. gen. 1908 - Reg. part. **1358**
  Quota: piena proprietà
  a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A
  Contro **********

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato e la piccola area annessa ricadono in Zona Residenziale di Completamento-



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:
- Prot.n.3878 del 1990 ai sensi della L. 47/1985 per opere interne;
- concessione edilizia prot. n. 5017 del 1990 per ristrutturazione edilizia;
- permesso in sanatoria n. 40/2005 per modifiche fabbricato per opere abusive;
- permesso di costruire n. 41/2005 per la costruzione nuova copertura a tetto a due falde - ristrutturazione edilizia per demolizione - ricostruzione - modifica del tetto;
- SCIA Prot.n.2471 DEL 26/04/2018 per intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (progetto per la posa in opera si scala esterna)

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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** - Fabbricato di civile abitazione ubicato a Ancarano (TE) - Viale Gran Sasso n. 1
- Fabbricato di civile abitazione posto su tre piani con annesso piccolo terreno.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 160, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 396, Qualità Terreno
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Valore di stima del bene:

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione Ancarano (TE) - Viale Gran Sasso n. 1 | 186,60 mq | 600,00 €/mq | € 111.960,00 | 100,00% | € 111.960,00 |
| | | | | Valore di stima in cifra tonda: | € 112.000,00 |

- Valore di stima in cifra tonda **Euro 112.000,00** (centododicimila/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.
Allegati:

1 – vista dall'alto

2 – documentazione catastale
Estratto di mappa
Planimetria catastale
Visura catastale su esecutato
Visura catastale storica

3 - planimetrie stato di fatto

4 – documentazione ipotecaria
Atto di provenienza del 1990
Nota di trascrizione atto di provenienza
Visura ipotecaria su Ancarano foglio 9
Visura ipotecaria storica
Note n. 3 iscrizioni ipotecarie
Nota n. 1 trascrizione pignoramento

5 – documentazione comunale
- Prot.n.3878 del 1990;
- concessione edilizia prot. n. 5017 del 1990;
- permesso di costruire n. 41/2005;
- SCIA Prot.n.2471 DEL 26/04/2018

6 – documentazione fotografica (interni ed esterni al fabbricato)

Teramo, li 18/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gianfranco Giuliani



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009