
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Carlo Piergiorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 197/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

contro

Codice fiscale: *****

Nata a *****j *****

Teramo, li 27/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Carlo Piergiorgio

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9

INCARICO

In data 07/04/2023, il sottoscritto Geom. Di Carlo Piergiorgio, con studio in Via Don Primo Mazzolari, 22 - 64100 - Teramo (TE), email piergiorgi.dicarlo@tiscali.it, PEC piergiorgio.di.carlo@geopec.it, Tel. 348 5632197, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2023 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 Bologna n° 11
(Coord. Geografiche: 42.74181926096557 - 13.971853211525167)

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo ed annessi vano scala al piano terra il tutto in fabbricato sito in comune di Giulianova, Via Bologna (area in testa a soggetto estraneo alla procedura esecutiva) e locale garage con corte (particella 1054).

Gli immobili sono siti in località "Lido" del comune di Giulianova, a circa 500 metri di distanza dal Lungomare Spalato, in area completamente urbanizzata e satura dal punto di vista edificatorio.

La palazzina, di non recente edificazione, realizzata con struttura portante mista, solai interpiano e copertura a falde in laterocemento, si compone di piani terra, primo e secondo sottotetto adibiti ad appartamenti di civile abitazione. Il collegamento tra il piano terra ed il piano primo è garantito da scala interna (assente l'impianto ascensore).

L'area esterna di pertinenza, con accesso da Via Bologna sul lato Ovest, è recintata solo sui lati Ovest, Nord e Sud; lungo il confine Est con il fondo/fabbricato di cui alla particella 2158 non è stata realizzata la recinzione. L'area esterna è in parte a verde ed in parte pavimentata.

L'appartamento al piano primo si compone di ingresso soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno area notte, n° 3 camere, n° 2 bagni e balcone al livello sui lati Sud (in parte coperto) ed Ovest.

Il piano sottotetto, collegato con il piano primo mediante scala interna in legno, è composto da un soggiorno, un locale pluriuso, bagno, locale di sgombero, balcone a livello sul lato Sud e terrazzo sul lato Est.

Il locale garage al piano terra (con copertura in laterocemento) è composto da un unico vano; parte dell'area di pertinenza è coperta con tettoia in legno. Si precisa che è oggetto di procedura la maggior consistenza del locale in quanto la parte posta ad Est insiste su area non interessate dalla presente procedura.

Per quanto desumibile, sull'area di pertinenza lato Est (comune anche ad altra unità immobiliare non interessata dalla presente procedura) è stato realizzato un box auto ricadente anche su area non interessata dalla presente procedura (di soggetto terzo).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna n° 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stato depositato il certificato notarile sostitutivo nel quale sono riportati:

- i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria delle provenienze;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

Si precisa che, nel certificato di cui sopra, è stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze fino al primo atto inter vivos, non divisionale, con effetto traslativo, ante ventennio.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Nata a *****il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di piena proprietà della sig.ra ***** , nata a ***** , il ***** , codice fiscale *****.

La proprietà degli immobili è pervenuta alla debitrice esecutata (in regime di comunione legale dei beni - acquisto con denaro proprio escluso dal regime di comunione legale dei beni), in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. G.C. Zaffagnini, del 21/12/1994, rep. 182463, trascritto il 28/12/1994, al n° 8831 di formalità, dal sig. ***** , nato in ***** , il *****.

CONFINI

Gli immobili confinano, nel loro complesso, con ***** , proprietà ***** , proprietà ***** , salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	157,00 mq	181,00 mq	1	181,00 mq	3,08 m	primo
balcone al piano primo	50,00 mq	54,00 mq	0,2	10,80 mq	0,00 m	primo
locali al piano	99,00 mq	112,00 mq	0,40	44,80 mq	2,58 m	secondo

						sottotetto
balconi al piano	47,00 mq	50,00 mq	0,2	12,50 mq	0,00 m	secondo sottotetto
garage	22,00 mq	24,00 mq	0,5	12,00 mq	2,77 m	terra
Totale superficie convenzionale:				261,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				261,10 mq		

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1055	2	1	A2	2	8,5 vani	234 mq	921,28 €	1-2	
	17	1054		1	C6	1	21	27 mq	67,24 €	terra	

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento intestano alla sig.ra ******, nata a ******, il ******, codice fiscale ******, per proprietà/proprietà 1000/1000.

Il nominativo/dati anagrafici del soggetto esecutato ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nelle schede catastali. Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale delle unità immobiliari.

PRECISAZIONI

Dati del pignoramento.

Repertorio n° 2577, del 6/10/2022, trascritto il 29/12/2022, al n° 15303 di formalità.

Per ulteriori dettagli si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli".

Ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento.

In comune di Giulianova.

Riferimenti catastali degli immobili.

Esiste corrispondenza tra i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento riportati nel titolo e nella nota di trascrizione dello stesso.

Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure e presupposti di riunione con altre procedure esecutive/concorsuali. Sulla base delle verifiche ipotecarie effettuate, non risultano trascritti, nei confronti dell'esecutato, ulteriori pignoramenti.

Istanza di vendita.

Depositata il 10/11/2022.

Il creditore procedente ha chiesto la vendita del compendio pignorato.

Avviso ex art. 498 C.P.C. (creditori iscritti).

Depositato in data 18/01/2023.

Avviso ex art. 599 C.P.C. (comproprietari).

Gli immobili sono di piena proprietà dell'esecutato.

Relazione notarile sostitutiva.

Depositata il 5/01/2023.

Eventuali rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale.

Non presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

Visura C.C.I.A.A.

Gli immobili sono di proprietà di soggetto fisico.

Crediti fondiari.

Si faccia anche riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

Attestato di prestazione energetica.

Gli immobili oggetto di pignoramento risulterebbero essere sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Congruità del canone di locazione.

Gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

Tassazione della vendita.

La vendita degli immobili è presumibilmente soggetta a Tassa di Registro.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, dal regolamento di condominio, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è discreto.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come per legge.

Per quanto desumibile dalle schede catastali delle unità immobiliari, il locale centrale termica al piano terra risulterebbe essere comune ad altra unità immobiliare non interessata dalla presente procedura.

Sull'area esterna comune è stato realizzato un box auto (lato Est).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulle unità immobiliari oggetto di procedura è stata costituito un fondo patrimoniale, a rog. Not. F. Campitelli, del 16/12/2009, rep. 34157, trascritto il 7/01/2010, al n° 111 di formalità.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture dell'appartamento sono di ordinaria qualità.

Pareti interne: intonaco civile e ceramica (servizi igienici).

Pavimentazione interna: in marmo, ceramica e parquet.

Pavimentazione esterna: materiale antigelivo.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in alluminio con serrande.

Impianto elettrico: sottotraccia con un discreto numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Impianto di riscaldamento/acs: attivato da caldaia a gas, con tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati direttamente dalla debitrice e, per quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, non sono soggetti a contratti di locazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 22/02/2011

Reg. gen. 2799 - Reg. part. 577

Quota: 1/1

Importo: € 115.000,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 29/12/2022

Reg. gen. 20922 - Reg. part. 15303

Quota: 1/1

Contro *****

Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della *****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- autorizzazione di agibilità n° 791 del 30/10/1968;
- licenza di costruzione n° 86 del 12/11/1973;
- licenza di costruzione del 10/12/1976 (di cui non è stato fornito il titolo), in variante alla precedente;
- autorizzazione di agibilità n° 8/79 del 24/02/1979;
- concessione edilizia n° 291/86 del 30/05/1987;
- concessione edilizia in sanatoria n° 1781 del 31/10/1995;
- concessione edilizia n° 123 del 15/10/1996;
- D.I.A. n° 224/97, prot. 21897 dell'8/07/1997;
- concessione edilizia n° 87 del 5/12/1997;
- autorizzazione edilizia n° 251, del 17/08/1999;
- S.C.I.A. in sanatoria S31/2022, prot. 6338 del 12/02/2022.

Si rappresenta che presso l'archivio esternalizzato del comune di Giulianova, non sono state rintracciate alcune pratiche edilizie (si faccia riferimento alla documentazione allegata).

Per la realizzazione degli immobili è stato costituito un vincolo di destinazione (per il garage), a rog. Not. G.C. Zaffagnini, del 4/08/1997, rep. 201709, trascritto il 19/08/1997, al n° 6252 di formalità.

Si faccia riferimento allo specifico allegato.

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate difformità riconducibili, essenzialmente, a differenti quote misurate (altezze e dimensioni dei locali), ad aumenti in termini di superfici, a differenti prospetti, alla realizzazione di una tettoia sulla particella 1054, al cambio di destinazione d'uso del locale c.t. in garage al piano terra (realizzato su area comune), ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto accertabile, gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto ed a spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili in procedura, si propone la vendita degli stessi in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna n° 11
Appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo ed annessi vano scala al piano terra il tutto in fabbricato sito in comune di Giulianova, Via Bologna (area in testa a soggetto estraneo alla procedura esecutiva) e locale garage con corte (particella 1054). Gli immobili sono siti in località "Lido" del comune di Giulianova, a circa 500 metri di distanza dal Lungomare Spalato, in area completamente urbanizzata e satura dal punto di vista edificatorio. La palazzina, di non recente edificazione, realizzata con struttura portante mista, solai interpiano e copertura a falde in laterocemento, si compone di piani terra, primo e secondo sottotetto adibiti ad appartamenti di civile abitazione. Il collegamento tra il

piano terra ed il piano primo è garantito da scala interna (assente l'impianto ascensore). L'area esterna di pertinenza, con accesso da Via Bologna sul lato Ovest, è recintata solo sui lati Ovest, Nord e Sud; lungo il confine Est con il fondo/fabbricato di cui alla particella 2158 non è stata realizzata la recinzione. L'area esterna è in parte a verde ed in parte pavimentata. L'appartamento al piano primo si compone di ingresso soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno area notte, n° 3 camere, n° 2 bagni e balcone al livello sui lati Sud (in parte coperto) ed Ovest. Il piano sottotetto, collegato con il piano primo mediante scala interna in legno, è composto da un soggiorno, un locale pluriuso, bagno, locale di sgombero, balcone a livello sul lato Sud e terrazzo sul lato Est. Il locale garage al piano terra (con copertura in laterocemento) è composto da un unico vano; parte dell'area di pertinenza è coperta con tettoia in legno. Si precisa che è oggetto di procedura la maggior consistenza del locale in quanto la parte posta ad Est insiste su area non interessate dalla presente procedura. Per quanto desumibile, sull'area di pertinenza lato Est (comune anche ad altra unità immobiliare non interessata dalla presente procedura) è stato realizzato un box auto ricadente anche su area non interessata dalla presente procedura (di soggetto terzo).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1055, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 1054, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 221.935,00

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, ecc.

Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni che, per la zona del comune di Giulianova ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra:

- un minimo di € 1.200,00/mq lordo ed un massimo di € 1.750,00/mq lordo per abitazioni civili;
- un minimo di € 800,00/mq lordo ed un massimo di € 1.200,00/mq lordo per abitazioni di tipo economico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giulianova (TE) -	261,10 mq	850,00 €/mq	€ 221.935,00	100,00%	€ 221.935,00

Via Bologna n° 11					
					Valore di stima: € 221.935,00

Valore di stima: € 221.935,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 155.354,50

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 155.000,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Inquadramento territoriale
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione comunale
- 4) Atto di provenienza
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Relazione notarile ed ispezioni presso SPI

Teramo, li 27/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Carlo Piergiorgio