
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Valeriani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.000,00	12

INCARICO

All'udienza del 16/10/2023, il sottoscritto Geom. Valeriani Luca, con studio in Via Vinciguerra, 38 - 64100 - Teramo (TE), email luca_valeriani@alice.it, PEC luca.valeriani@geopec.it, Tel. 348 3359575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Viale Giovanni Bovio n. 52, edificio A

DESCRIZIONE

LOCALE COMMERCIALE posto al piano terra con magazzino al piano mezzanino seminterrato in comunicazione diretta. Il locale, facente parte di un più ampio edificio residenziale, ha affaccio diretto sul cortile condominiale, quest'ultimo confinante con Viale Bovio. Da un punto di vista urbanistico, l'ubicazione, seppur carente di parcheggi, è ottimale, a pochi passi da Piazza Garibaldi e dal centro cittadino.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Viale Giovanni Bovio n. 52, edificio A

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'edificio residenziale, che comprende il locale commerciale oggetto della presente perizia, non ha un elaborato planimetrico depositato in catasto urbano. Pertanto, non è stato possibile, individuare i sub confinanti e, di

conseguenza, le rispettive intestazioni. Ad ogni modo, il locale commerciale ha affaccio su pertinenza condominiale esterna, quest'ultima confinante con Viale Bovio. sui restanti lati, confina con scala condominiale ed altre attività commerciali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
commerciale	57,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3,45 m	terra
magazzino	60,00 mq	70,00 mq	,6	42,00 mq	2,50 m	seminterrato
magazzino	68,00 mq	80,00 mq	,3	24,00 mq	2,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				133,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rimanda all'allegato documentazione ipo-catastale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	326	2		C1	8	90 mq	133 mq	1933,61 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto del piano mezzanino seminterrato è difforme dalla planimetria catastale. L'ampio locale è stato diviso con alcuni divisori, parte in cartongesso, parte in vetro. Esiste una DIA N. 103 del 23.02.2000 per MANUTENZIONE STRAORDINARIA, per tali divisioni, avente per oggetto rifacimenti impianti e modifiche

interne, alla quale però, non è seguita una variazione catastale della nuova configurazione planimetrica interna.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto, come gran parte dei locali commerciali, non ha una buona aereazione. Esistono fenomeni di umidità sulle pareti e significative infiltrazioni dagli infissi maggiormente sul locale seminterrato. Lo stato conservativo, in rapporto all'epoca costruttiva, è quasi sufficiente, ma necessità di lavori di manutenzione soprattutto al locale seminterrato. essi sono: sanificazione pareti, sostituzione infissi, altri lavori minori.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale è posto al piano terra di un più ampio edificio a destinazione residenziale edificato con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio. gli infissi sono in alluminio. le pavimentazioni interne in gres porcellanato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/11/2015
- Scadenza contratto: 31/12/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 500,00

Si precisa che in data 01/12/2015 la società XXXXXXXXXX ha stipulato contratto di locazione sui beni oggetto della procedura, con agenzia assicurativa.

Il contratto di locazione, della durata di anni sei, si è rinnovato tacitamente allo scadere per eguale periodo, così come previsto da contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/2000	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Di Marco	31/01/2000	20354	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	03/02/2000	1014	1421
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
 Iscritto a Teramo il 27/09/2006
 Reg. gen. 5191 - Reg. part. 18545
 Importo: € 280.000,00
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Teramo n. 2837/2014
 Iscritto a Teramo il 16/12/2014
 Reg. gen. 1776 - Reg. part. 14812
 Importo: € 77.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Teramo n. 303/2018
 Iscritto a Teramo il 05/10/2018
 Reg. gen. 1895 - Reg. part. 13703
 Importo: € 5.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- Verbale Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Teramo il 26/05/2023
 Reg. gen. 6368 - Reg. part. 8861

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si veda l'allegato documentazione ipo-catastale.

Si rappresenta che in data 01/12/2015 la [REDACTED] sas ha stipulato contratto di locazione allegato sui beni oggetto della procedura, con agenzia assicurativa (si veda allegato)

NORMATIVA URBANISTICA

ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA

(c1) In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

- If = 3,1 mc/mq. per le zone B11,

- If = 1,7 mc/mq. per le zone B12,

- If = 1,3 mc/mq. per le zone B13,

distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5

distanze dalle strade: minimo m.5. E' consentito l'adeguamento all'allineamento preesistente, con un minimo assoluto di m.3.

Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica.

VI = 0,5

Hmax delle fronti: zone B11 = m.16,50; zone B12 = m.12,50; zone B13 = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50

Rc = 40%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previste dal PRG, preferibilmente nell'ambito delle stesse zone omogenee B1.

(c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VII.2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

il locale commerciale fa parte dell'edificio "A" edificato insieme agli edifici "B" e "C" con i seguenti titoli edilizi: concessione edilizia n. 930 del 29 luglio 1980

concessione edilizia n. 1442 del 2 marzo 1981 - variante
concessione edilizia n. 1443 del 9 giugno 1981 - variante
concessione edilizia n. 2189 dell'11 aprile 1983 - variante
concessione edilizia n. 2190 del 29 aprile 1983 - variante
concessione edilizia n. 2210 del 30 maggio 1983 - variante
ultimazione lavori c.a. dicembre 1982
certificato di collaudo del c.a. n. 2310 del 14 marzo 1983
autorizzazione agli scarichi n. 51579 del 30 dicembre 1981 e successive
certificato prevenzione incendi n. BP513 del 01 febbraio 1983
agibilità n. 112/1983
Concessione Edilizia in Sanatoria n. 877 del 13 giugno 1992 per la sola variazione dei prospetti degli edifici rispetto ai titoli precedenti
DIA N. 103 del 23.02.2000 per MANUTENZIONE STRAORDINARIA avente per oggetto rifacimenti impianti e modifiche interne alla quale, non è seguita una variazione catastale della nuova configurazione planimetrica interna.

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 UNA DIFFORMITA' CATASTALE RISPETTO ALLO STATO DI FATTO. NELLO SPECIFICO, IL PIANO MEZZANINO SEMINTERRATO, ATTRAVERSO PARETI DIVISORIE, HA SUBITO DELLE MODIFICHE INTERNE SENZA CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO. SANABILE

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Viale Giovanni Bovio n. 52, edificio A
LOCALE COMMERCIALE posto al piano terra con magazzino al piano mezzanino seminterrato in comunicazione diretta. Il locale, facente parte di un più ampio edificio residenziale, ha affaccio diretto sul cortile condominiale, quest'ultimo confinante con Viale Bovio. Da un punto di vista urbanistico, l'ubicazione, seppur carente di parcheggi, è ottimale, a pochi passi da Piazza Garibaldi e dal centro cittadino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 326, Sub. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 133.000,00
Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui in oggetto, si è utilizzato il Metodo del

confronto di Mercato con Beni simili, a seguito di una preventiva indagine, finalizzata ad individuare quale sia il reale valore di mercato per beni immobili simili a quelli in esame, alla data odierna. Si sono considerati la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza espressa in mq. dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è espresso un valore reperito e confrontato da e con annunci immobiliari, proposte di vendita di agenzie addette e quotazioni immobiliari.

Il valore dei beni in procedura proposto per la vendita, considerando la mancanza di garanzia per vizi, le modalità di pagamento e gli ulteriori fattori incidenti nella procedura esecutiva, quali anche lo stato conservativo, la non rispondenza catastale, ecc. ecc., è determinabile praticando un abbattimento del 15% circa rispetto al valore commerciale (relativo ad una libera contrattazione di mercato) sopra individuato.

Pertanto calcolato il valore commerciale di Euro 133.000/00, si applica un abbattimento di € 20.000/00 per quanto sopra scritto, ottenendo un valore venale finale in procedura, pari ad € 113.000/00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Teramo (TE) - Viale Giovanni Bovio n. 52, edificio A	133,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 133.000,00	100,00%	€ 133.000,00
				Valore di stima:	€ 133.000,00

Valore di stima: € 133.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia ed ulteriori fattori incidenti in procedura.	20000,00	€

Valore finale di stima: € 113.000,00

Per la determinazione del valore di mercato dei bene di cui in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili, a seguito di una preventiva indagine, finalizzata ad individuare quale sia il reale valore di mercato per beni immobili simili a quelli in esame, alla data odierna. Si sono considerati la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza espressa in mq. dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è espresso un

valore reperito e confrontato da e con annunci immobiliari, proposte di vendita di agenzie addette e quotazioni immobiliari.

Il valore dei beni in procedura proposto per la vendita, considerando la mancanza di garanzia per vizi, le modalità di pagamento e gli ulteriori fattori incidenti nella procedura esecutiva, quali anche lo stato conservativo, la non rispondenza catastale, ecc. ecc. è determinabile praticando un abbattimento del 15% circa rispetto al valore commerciale (relativo ad una libera contrattazione di mercato) sopra individuato.

Pertanto calcolato il valore commerciale di Euro 133.000/00, si applica un abbattimento di € 20.000/00 per quanto sopra scritto, ottenendo un valore venale finale in procedura, pari ad € 113.000/00.

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 21/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Valeriani Luca

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Viale Giovanni Bovio n. 52, edificio A
LOCALE COMMERCIALE posto al piano terra con magazzino al piano mezzanino seminterrato in comunicazione diretta. Il locale, facente parte di un più ampio edificio residenziale, ha affaccio diretto sul cortile condominiale, quest'ultimo confinante con Viale Bovio. Da un punto di vista urbanistico, l'ubicazione, seppur carente di parcheggi, è ottimale, a pochi passi da Piazza Garibaldi e dal centro cittadino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 326, Sub. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA (c1) In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con: - If = 3,1 mc/mq. per le zone B11, - If = 1,7 mc/mq. per le zone B12, - If = 1,3 mc/mq. per le zone B13, distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5 distanze dalle strade: minimo m.5. E' consentito l'adeguamento all'allineamento preesistente, con un minimo assoluto di m.3. Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica. $V_l = 0,5 H_{max}$ delle fronti: zone B11 = m.16,50; zone B12 = m.12,50; zone B13 = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima $H_{max} = m. 7,50$ $R_c = 40\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile (c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati. (c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previste dal PRG, preferibilmente nell'ambito delle stesse zone omogenee B1. (c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VII.2.

Prezzo base d'asta: € 113.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Viale Giovanni Bovio n. 52, edificio A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 326, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	133,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto, come gran parte dei locali commerciali, non ha una buona aereazione. Esistono fenomeni di umidità sulle pareti e significative infiltrazioni dagli infissi maggiormente sul locale seminterrato. Lo stato conservativo, in rapporto all'epoca costruttiva, è quasi sufficiente, ma necessità di lavori di manutenzione soprattutto al locale seminterrato. essi sono: sanificazione pareti, sostituzione infissi, altri lavori minori.		
Descrizione:	LOCALE COMMERCIALE posto al piano terra con magazzino al piano mezzanino seminterrato in comunicazione diretta. Il locale, facente parte di un più ampio edificio residenziale, ha affaccio diretto sul cortile condominiale, quest'ultimo confinante con Viale Bovio. Da un punto di vista urbanistico, l'ubicazione, seppur carente di parcheggi, è ottimale, a pochi passi da Piazza Garibaldi e dal centro cittadino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		