
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pettinaro Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.500,00	13



INCARICO

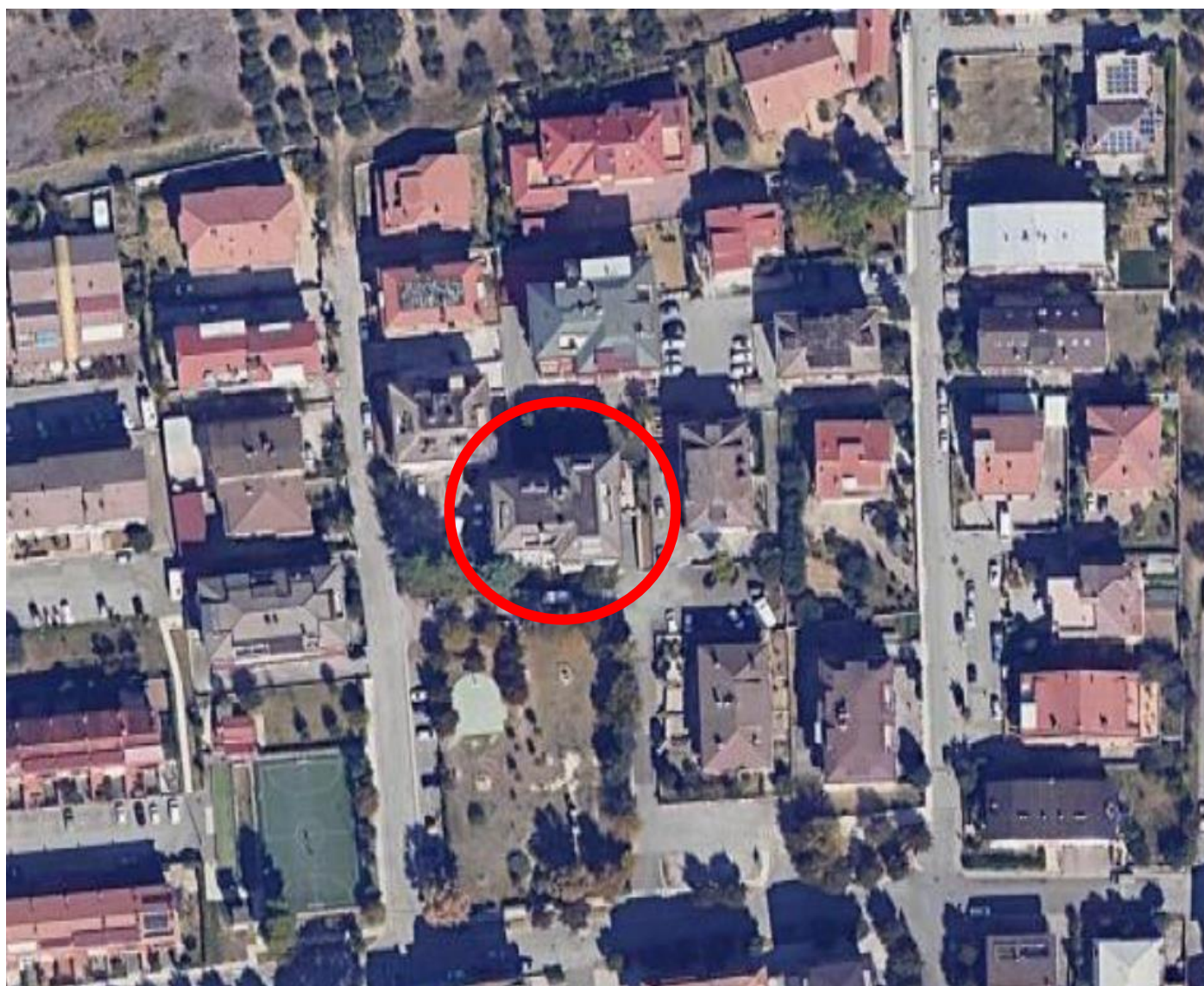
All'udienza del 11/04/2024, il sottoscritto Arch. Pettinaro Andrea, con studio in Via Fonte a Collina, 95 - 64012 - Campli (TE), email pettinaroandrea@gmail.com, PEC andrea.pettinaro@archiworldpec.it, Tel. 349 56 77 805, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Ignazio Silone. n. 8, interno 15, piano 4 (Coord. Geografiche: 42.708059, 13.823611)

GEOLocalizzazione: (Coord. Geografiche: 42.708059, 13.823611)



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Ignazio Silone. n. 8, interno 15, piano 4

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione sito al piano quarto (sottotetto) di un edificio di maggior consistenza.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/05/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Andrea Secone

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'unità immobiliare in procedura, posta al piano quarto (sottotetto) di un edificio di maggior consistenza, confina a giro con: vano scala, Sub.13 e Sub. 14, salvo altri e/o variati.

L'area su cui sorge l'intero complesso, distinta al Catasto Terreni del Comune di Bellante (TE) al Foglio 45 P.lla 594, confina a giro con: p.lla 359, p.lla 360, p.lla 361, p.lla 362, p.lla 363, p.lla 348, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	0,00 m	4° (Sottotetto)
Balconi	9,10 mq	9,10 mq	0,25	2,27 mq	0,00 m	4° (Sottotetto)
Ripostigli (Sottofalda)	18,00 mq	18,00 mq	0,5	9,00 mq	0,00 m	4° (Sottotetto)
Totale superficie convenzionale:				74,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,27 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bellante (TE) al Foglio 45 P.lla 594 Sub. 15, deriva dall'originaria P.lla 365 Sub. 15 per variazione modifica identificativo del 30/07/2004 Pratica TE0093749 (n. 17468.1/2004).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	45	594	15		A2	2	4 vani	70 mq	278,89 €	4		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Marco Angeloni Rep. 52307/11751 del 27/01/1984 trascritto a Teramo il 07/02/1984 al n. 1347 di formalità, nella vendita è inoltre compresa la quota indivisa di proprietà, pari a 192/10000 dell'area di mq. 620, comune anche alla palazzina B costruita sulla P.lla 345 del Foglio 45, area da distinguersi in Catasto Terreni, secondo il tipo di frazionamento n. 28/1981 di cui all'atto Notar M. Angeloni, in data 15 dicembre 1981, rep. 44506, trascritto il 28 dicembre 1981 al n. 9255, al foglio 45 n.ri 347 (già 275/d) - 348 (già 275/e).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di manutenzione; la stessa risulta chiusa e non abitata da diverso tempo.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale: Buono, in zona residenziale, nel centro abitato di Bellante stazione (TE)
- 2) Collegamenti stradali: Ottimi, direttamente sulla S.S.80 dalla quale facilmente raggiungibile la strada a scorrimento veloce Teramo-mare e quindi i caselli autostradali A14 di Mosciano e A24 Teramo Est
- 3) Condizioni climatiche: Buone, tipiche dell'entroterra Abruzzese, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali: Ottimi, in quanto è servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, scuole, impianti sportivi, ecc.

Intrinseche

- 1) Accessibilità: Buona.
- 2) Funzionalità generale: Discreta per la funzionalità distributiva degli spazi.
- 3) Funzionalità impianti: Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma.
- 4) Grado di rifinitura: Discreto.
- 5) Stato di manutenzione: Cattivo;
- 6) Esposizione: Buona.
- 7) Salubrità: Buona.
- 8) Panoramica: Discreta, essendo inserita nel tessuto urbano, non gode di particolare panoramicità.



PARTI COMUNI

Sono parti comuni quelle indicate come B.C.N.C., tutto come riportato nel Regolamento di Condominio a rogito Notaio Marco Angeloni, Rep. 51765 del 01/12/1983 registrato a Teramo il 16/12/1983 al n. 3450.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in procedura è costituito da una unità abitativa al piano quarto (sottotetto) di un edificio di maggior consistenza, sito in Via Ignazio Silone, nel Comune di Bellante (TE).

Al piano si accede per mezzo della scala comune. L'abitazione è composta da pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, un bagno e ripostiglio, oltre a balconi a servizio degli ambienti e ripostigli ricavati nelle zone sottofalda del tetto. La pavimentazione interna è in mattonelle, rivestimenti alle pareti del bagno provvisto di tutti i sanitari. Gli infissi interni ed esteri sono in legno con persiane anch'esse in legno; per quanto riguarda gli impianti risultano presenti al momento del sopralluogo, precisando che tutte le utenze risultano staccate e, pertanto, non è stato possibile verificarne la funzionalità; è presente la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

In data 27/05/2024 è stato effettuato da parte del Custode Avv. Andrea Secone, unitamente allo scrivente C.T.U., per la presa in possesso dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1984	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Angeloni	27/01/1984	52307	11751
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	07/02/1984	1347	1583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	10/02/1984	590	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 20/02/2024

Reg. gen. 2933 - Reg. part. 2191

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Bellante (TE) si rileva che l'area su cui sorge il complesso di cui fa parte l'unità oggetto di stima (Fg. 45 P.lla 594) ricade nel vigente P.R.G. in Zona "B2 - Territori urbani edificati Sottozona B2 - Insediamenti consolidati in fase di completamento" normata dall'art. 24 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto, l'Ufficio Tecnico Comunale di Bellante (TE), rilasciava copie delle seguenti pratiche che hanno interessato il complesso edilizio di cui fa parte le porzioni immobiliari in procedura:

1) Concessione Edilizia n. 495 del 05/11/1981

2) Autorizzazione di Abitabilità del 13/07/1983

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal raffronto tra lo stato di fatto attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (Concessione Edilizia n. 495 del 05/11/1981) si riscontrano delle sostanziali difformità consistenti nella diversa distribuzione dell'intero piano quarto (sottotetto).

L'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

I costi relativi alla presentazione dell'eventuale pratica edilizia in sanatoria, approssimativamente potrebbero aggirarsi intorno ai € 5.000,00 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di formale richiesta a mezzo PEC, l'Amministratore di Condominio "Sim Amministrazioni S.r.l." ha comunicato che la quota ordinaria media annua imputabile al condomino esecutato è di circa € 500,00.

Ha inoltre trasmesso la situazione dei versamenti in capo al soggetto esecutato che si riporta in breve:

1. Residuo Esercizio anno 2023/2024 : € 3.770,90 (risultano scadute rate pari a € 3.536,33)
2. Residuo Esercizio Manutenzione Straordinari ascensore : € 325,25
3. Residuo Esercizio lavori fabbricato 2023 : € 573,12



Totale complessivo:

Dovuto: € 4.669,27

Versato: € 0,00

Residuo: € 4.669.27 (di cui € 4.434,70 scaduto)

tutto come da prospetti allegati



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esegutati, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di un UNICO LOTTO di vendita.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'immobile oggetto di pignoramento, come da rilievo riportato in allegato. La superficie commerciale è comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne. Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi e dei locali accessori. Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza superficiale, della vetustà, delle situazioni urbanistico/edilizio/catastale, delle finiture, dello stato manutentivo, dell'esposizione, delle caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare. Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

La determinazione di stima del valore dei beni e la vendita degli stessi vengono resi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, usi, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive che si possiedono e si hanno diritto di possedere, nulla escluso ed eccettuato, ed in particolare con tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed oneri condominiali, quali risultano dalle disposizioni normative in materia e come riportato nel Regolamento di Condominio, con allegate tabelle millesimali, a rogito Notaio Marco Angeloni, Rep. 51765 del 01/12/1983 registrato a Teramo il 16/12/1983 al n. 3450.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Ignazio Silone. n. 8, interno 15, piano 4
Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione sito al piano quarto (sottotetto) di un edificio di maggior consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 594, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.275,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bellante (TE) - Via Ignazio Silone. n. 8, interno 15, piano 4	74,27 mq	800,00 €/mq	€ 59.416,00	100,00%	€ 59.416,00
Valore di stima:					€ 59.416,00

Valore di stima: € 59.416,00



Viene proposto un abbattimento del 20% sul valore stimato al netto dei costi di regolarizzazione edilizia, (Valore di stima: € 59.416,00 - € 5.000,00 = € 54.416,00), in virtù della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	20,00	%

Valore finale di stima: € 43.500,00

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.

Campli, li 27/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pettinaro Andrea



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Ignazio Silone. n. 8, interno 15, piano 4
Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione sito al piano quarto (sottotetto) di un edificio di maggior consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 594, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Bellante (TE) si rileva che l'area su cui sorge il complesso di cui fa parte l'unità oggetto di stima (Fg. 45 P.lla 594) ricade nel vigente P.R.G. in Zona "B2 - Territori urbani edificati Sottozona B2 - Insediamenti consolidati in fase di completamento" normata dall'art. 24 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 43.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bellante (TE) - Via Ignazio Silone. n. 8, interno 15, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 594, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	74,27 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di manutenzione; la stessa risulta chiusa e non abitata da diverso tempo. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche 1) Ambiente economico sociale : Buono, in zona residenziale, nel centro abitato di Bellante stazione (TE) 2) Collegamenti stradali : Ottimi, direttamente sulla S.S.80 dalla quale facilmente raggiungibile la strada a scorrimento veloce Teramo-mare e quindi i caselli autostradali A14 di Mosciano e A24 Teramo Est 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche dell'entroterra Abruzzese, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto è servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, scuole, impianti sportivi, ecc. Intrinseche 1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Discreta per la funzionalità distributiva degli spazi. 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma. 4) Grado di rifinitura : Discreto. 5) Stato di manutenzione : Cattivo; 6) Esposizione : Buona. 7) Salubrità : Buona. 8) Panoramica : Discreta, essendo inserita nel tessuto urbano, non gode di particolare panoramicità.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione sito al piano quarto (sottotetto) di un edificio di maggior consistenza.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

