

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom Di Sabatino Garbati Fabio, nell'esecuzione immobiliare 71/2023

proposta da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

CTU e Custode: Geom. Di Sabatino Garbati Fabio

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

OGGETTO: descrizione di stima di beni immobili appartamenti e garage situati nel comune di **MARTINSICURO**, in provincia di Teramo, in via Lazio n.3/B, pignorato ai **** **Omissis** **** in ragione della piena proprietà dell'intero.

Lo scrivente Geom. Di Sabatino Garbati Fabio con studio a Martinsicuro in via Bolzano n.78B, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Teramo al n. 1419, presenta la seguente relazione tecnico estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 23 febbraio 2024 lo ha nominato Esperto stimatore nonché custode giudiziario del bene.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato diviso in due parti: una descrittiva estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

RELAZIONE PARTE PRIMA :INDICE

A.	Premesso_____	3
B.	Dati di pignoramento_____	3
C.	Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima_____	3
D.	Generalità dei beni e loro disponibilità:_____	3
	D.1 Pertinenza_____	3
	D.2 Provenienza_____	4
	D.3 Dati Catastali_____	4
	D.4 Confini Catastali_____	4
	D.5 Situazione edilizia_____	5
	D.6 Situazione urbanistica_____	5
E.	Atti Pregiudizievoli:_____	5
	E.1 Iscrizioni_____	5
	E.2 Trascrizioni_____	5
	E.3 Annotazioni_____	6
	E.4 Trascrizioni a Favore_____	6
F.	Descrizioni dei beni_____	6
	F.1 Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi_____	6
G.	Misurazione_____	6
H.	Metodo di stima adottato_____	7
I.	Analisi delle caratteristiche_____	7
	I.1 Estrinseche_____	7
	I.2 Intrinseche_____	8
L.	Valore attribuibile ai beni_____	8
M.	Proposta di vendita _____	9
N.	Regime fiscale_____	9
O.	Gestione _____	9
P.	Riepilogo finale_____	10

ALLEGATO A PARTE I° - Prospetto Riepilogativo degli immobili

ALLEGATO A PARTE II° - Allegati

A. Premesso

- Che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per potere successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- Che, più volte, si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- Che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- Che ha proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

B. Dati di pignoramento

Le unità immobiliari inerenti l'esecuzione immobiliare sono ubicate nel Comune di Martinsicuro via Lazio 3B distinte nel Catasto dei Fabbricati al:

Foglio 6

Particella 2597 subalterno 7 categoria catastale C/6 cl 2 consistenza mq.23,00;

Particella 2597 subalterno 46 categoria catastale A/2 cl 3 consistenza vani.9;

Particella 2597 subalterno 47 categoria catastale A/2 cl 3 consistenza vani.5,5;

C. Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

Gli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare ed oggetto di stima sono composti da due appartamento di civile abitazione e un locale garage sito a Martinsicuro, in via Lazio n.3B, costituito da:

1. Appartamento su un livello comprendente ingresso soggiorno cucina, due bagni, due camere e un studio.
2. Appartamento su un livello comprendente ingresso soggiorno cucina salone, tre bagni, quattro camere dal letto e uno studio

D. Generalità dei beni e loro disponibilità:

D.1 Pertinenza

Dalle verifiche effettuate all'Agenzia dei Territorio sono state riscontrate le seguenti proprietà riguardanti le unità immobiliari distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Martinsicuro, in via Lazio n.3B, relative al foglio e alla particella seguente :

Foglio 6 Particella 2597 subalterno 7

Foglio 6 Particella 2597 subalterno 46

Foglio 6 Particella 2597 subalterno 47

Gli immobili Sono di Titolarità di :

1. **** Omissis ****
per la Proprietà 1/1;

2. **** Omissis ****

per il diritto di Abitazione

D.2 Provenienza

Alla signora **** Omissis **** è in piena proprietà degli immobili in virtù dei seguenti titoli:

- (ATTO PUBBLICO) VOLTURA D'UFFICIO del 29/04/2010 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 33223 - REC.TRASC. 4516/2010 COMPRAVENDITA Voltura n. 5553.1/2010 - Pratica n. TE0129404 in atti dal 09/06/2010

D.3 Dati Catastali

Si riportano di seguito i dati catastali delle particelle interessate dal procedimento:

- Immobili siti nel Comune di Martinsicuro(E989) Provincia di Teramo – Catasto dei Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
6	2597	7	C/6	2	23mq	€. 70,08
6	2597	46	A/2	3	9 VANI	€. 673,98
6	2597	47	A/2	3	5,5 VANI	€. 411,87

- Intestazione degli Immobili

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	DIRITTI E ONERI REALI
1	**** Omissis ****		Proprietà per 1/1
2	**** Omissis ****		abitazione

I dati derivano dall'atto (ATTO PUBBLICO) VOLTURA D'UFFICIO del 29/04/2010 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 33223 - REC.TRASC. 4516/2010 COMPRAVENDITA Voltura n. 5553.1/2010 - Pratica n. TE0129404 in atti dal 09/06/2010.

Esiste quindi corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale, vi è un errore legato ai diritti, **** Omissis **** la quale ha un diritto sugli immobili di nuda proprietà. Questo errore è riconducibile ad una errata voltura dell'atto.

D.4 Confini Catastali

Unità immobiliare distinta al catasto dei fabbricati al foglio 6 Particella 2597 subalterni 7 garage sito al piano primo sottostrada confinate con corsia di manovra comune e aventi diritto.

Appartamento di civile abitazione sito al piano primo subalterni 46 e 47 confinano con vano scala e locale ascensore.

D.5 Situazione edilizia

In seguito alle ispezioni effettuate dal CTU presso l'Ufficio del Comune di Martinsicuro si riporta di seguito la situazione edilizia del fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto della stima:

Il fabbricato nel quale sono siti gli immobili è stato realizzato prima del 2005:

- concessione edilizia 7 del 25/02/2005;
- concessione edilizia 7A del 24/11/2005;
- Dia in variante protocollo 13880 del 13/11/2006
- Il fabbricato non risulta agibile, in archivio comunale risulta una richiesta di agibilità prot.28340 del 21/10/2008 alla quale è seguita una richiesta di integrazione documentale con relativa sospensione datata 18/12/2008 e archiviazione dopo 30gg

La situazione edilizia dal sopralluogo risulta **lievemente difforme**, gli abusi sono relativi ad opere interne, sulla tramezzatura di divisione tra la cucina e la sala è stata realizzata un'apertura di circa 1,5m e sono stati fusi i due appartamenti senza alcun titolo edilizio.

D.6 Situazione urbanistica

Secondo il PRG del Comune di Martinsicuro l'area su cui è costruito il fabbricato in cui sono situati i beni oggetto di stima (foglio 6 particella 2597) ricade in area semicentrale del comune di Martinsicuro.

E. Atti Pregiudizievoli:

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni; Ispezioni Ipotecarie effettuate all'Agenzia del Territorio il 16/07/2024 inerenti gli immobili oggetti della procedura.

E.1 Iscrizioni

ISCRIZIONE del 27/11/2008 - Registro Particolare 4244 Registro Generale 20732 Pubblico ufficiale D'ANDREA MARIA ELISA Repertorio 2224/1569 del 26/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, per un importo ipoteca Capitale € 350.000,00 a garanzia di un capitale di € 700.000,00 A favore di **** **Omissis** ****

E.2 Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 14/05/2010 - Registro Particolare 4516 Registro Generale 7928 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 33223/12230 del 29/04/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

1. Annotazione n. 1168 del 10/07/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

TRASCRIZIONE del 15/06/2015 - Registro Particolare 5764 Registro Generale 7763 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 5468 del 03/06/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

TRASCRIZIONE del 26/04/2023 - Registro Particolare 4998 Registro Generale 7064 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI TERAMO - UNEP Repertorio 528 del 15/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

E.3 Annotazioni

ANNOTAZIONE del 01/12/2008 - Registro Particolare 3741 Registro Generale 20807 Pubblico ufficiale
VINCENTI ENNIO Repertorio 162151/38246 del 31/10/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
ESTRIZIONE DI BENI

E.4 Trascrizione a favore:

nessuna

F. Descrizioni dei beni:

F.1 Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

I beni oggetto di stima sono costituiti da due appartamenti siti al piano primo, un garage sito al piano primo sottostrada del fabbricato in Martinsicuro, via Lazio n.3B, in provincia di Teramo.

I beni consistono in:

1. LOTTO 1: Garage al piano sottostrada con ingresso mediante bascula in acciaio zincato e pavimento in gress porcellanato, di facile utilizzo grazie ad una corsia di manovra molto ampia. La struttura non presenta particolare problematiche statiche; presenta uno stato di manutenzione mediocre dato che vi sono evidenti macchie di continui allagamenti.
2. LOTTO 2: L'Appartamento di civile abitazione composti da un soggiorno cucina, due camere da letto, due bagni, uno studio e sono presenti due balconi che si affacciano sul lato sud ed est della palazzina. La struttura non presenta particolare problematiche statiche; presenta uno stato di manutenzione ottimo senza alcun intervento da effettuare, la pavimentazione è in ottime condizioni. Il livello delle finiture sono ottime; gli ambienti non necessitano di manutenzione. L'intero appartamento è tinteggiato di diverse colorazioni; la cucina è rivestita con piastrelle in perfette condizioni, i bagni curati, le camere da letto sono ampie e finemente conservate.
3. LOTTO 3: L'Appartamento di civile abitazione composti da un ingresso pranzo cucina, un ampio soggiorno quattro camere da letto, uno studio e tre bagni, con quattro balconi che si affaccia sul lato nord est ed ovest. La struttura non presenta particolare problematiche statiche; presenta uno stato di manutenzione ottimo senza alcun intervento da effettuare, la pavimentazione è in ottime condizioni. Il livello delle finiture sono ottime; gli ambienti non necessitano di manutenzione. L'intero appartamento è tinteggiato di diverse colorazioni; la cucina è rivestita con piastrelle in perfette condizioni, i bagni sono curati, le camere da letto sono ampia e finemente conservate.

G. Misurazione

Per la misurazione degli immobili lo scrivente ha effettuato un sopralluogo per constatare lo stato dei luoghi e misurando minuziosamente tutti i beni di cui alla perizia, successivamente riportati in autocad e confrontate con le planimetrie catastali e i progetti depositati presso l'ufficio tecnico del comune di MARTINSICURO.

Si riportano le superfici degli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare ed oggetto di stima ubicati in Martinsicuro, via Lazio n.3B. L'unità di misura è il metro quadrato (m2). La superficie riportata è quella commerciale, comprensiva degli spessori dei muri interni ed esterni.

- Foglio 6 Particella 2597 subalterno 7 : (garage)

- Foglio 6 Particella 2597 subalterno 46 : (appartamento)

- Foglio 6 Particella 2597 subalterno 47 : (appartamento)

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage sub7	17,50 mq.	19,60 mq.	1,00	19,60 mq.	2,40 m.	S1
Abitazione sub 46	153,00 mq.	170,00 mq.	1,00	170,00 mq.	2,70 m.	1
Balconi		46,82 mq.	0,50	23,41 mq.		1
Abitazione sub 47	85,00 mq.	94,00 mq.	1,00	75,75 mq.	2,70 m.	1
Balconi		21,73 mq.	0,50	10,87 mq.		1
Totale Superficie Convenzionale				317,87 mq.		
Incidenza Condominiale				0,00	%	
Totale Superficie Convenzionale complessiva				317,87 mq.		

H. Metodo di stima adottato

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. 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 quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e urbanistica.

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.

I. Analisi delle caratteristiche

I.1 Estrinseche

1) Ambiente economico e sociale: buono. Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati a via Lazio semicentrale.

2) Collegamenti Stradali: ordinari. Il fabbricato è ubicato sulla viabilità principale.

3) Condizioni climatiche: tipiche della zona del teramano.

4) Servizi sociali e commerciali: buoni. La zona è urbanizzata, è posta molto vicina a servizi sociali e comunali, servita relativamente da alimentari negozi, e servizi sociali sono comunque nelle vicinanze e facilmente raggiungibili.

I.2 Intrinseche

- 1) Accessibilità: buona.
- 2) Funzionalità generale: ottima. La funzionalità distributiva degli spazi è discreta a livello planimetrico.
- 3) Funzionalità degli impianti: ottimi.
- 4) Grado di finitura: Appartamento - discreti.
- 5) Stato di manutenzione: ottima.
- 6) Salubrità: ottima circolazione d'aria all'interno dell'abitazione.
- 7) Esposizione e panoramicità: normale esposizione .
- 8) Non è dotata di area scoperta per posti auto e corti di pertinenza.
- 9) Situazione edilizia: in piccola parte difforme il tutto sanabile trattasi di opere interne su muri divisorii non portanti.
- 10) Disponibilità: l'immobile sub 7 e 46 sono attualmente abitato dalla madre con diritto di abitazione con compagna in gravidanza al 9 mese. Il sub 47 è attualmente abitato dai nonni paterni dell'esecutata senza alcun contratto d'affitto. E' presente arredamento completo. Per quanto riguarda la possibilità di liberare il bene sembra non esistere nessun problema. Il Ctu fa presente ha avuto tanta difficoltà a reperire il proprietario, in quanto non ritiravano le varie raccomandate e telegrammi. Successivamente sono stati molto collaborativi.

L. Valore attribuibile ai beni

In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi in riferimento alle quotazioni immobiliari OMI, attualmente il valore commerciale di un appartamento, nelle medesime condizioni, in questa zona del Comune di Martinsicuro secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 - Semestre 2 in condizioni normali il valore va:

Per gli appartamenti dai € 840,00 a € 1.250,00 in base alle condizioni dell'appartamento il valore commerciale è di € 1.045,00.

Per il garage dai € 450,00 a € 670,00 in base alle condizioni dell'appartamento il valore commerciale è di € 560,00.

BENE N.1- Foglio 6 Particella 2597 subalterno 7 : (garage)

BENE N.2- Foglio 6 Particella 2597 subalterno 46 : (appartamento)

BENE N.3- Foglio 6 Particella 2597 subalterno 47 : (appartamento)

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N.1 Garage Martinsicuro via Lazio n.3B	19.60 mq.	560,00 €/mq.	10.976,00 €.	100,00%	10.976,00 €.
Bene N.2 Abitazioni di tipo civile Martinsicuro via Lazio n.3B	193.41 mq.	1045,00 €/mq.	202.113,45 €.	100,00%	202.113,45 €.
Bene N.3 Abitazioni di tipo civile Martinsicuro via Lazio n.3B	104.87 mq.	1045,00 €/mq.	109.589,15 €.	100,00%	109.589,15 €.
			322.678,60 €.		322.678,60 €.

Nel calcolo va a dedursi la percentuale del diritto di abitazione secondo il DPR 131/1986 che in base all'età del titolare del diritto pari a 51 anni è pari al 28%.

Pertanto il valore totale commerciale degli immobili oggetto della procedura è pari a **€. 322.678,60**

ARROTONDAMENTO del valore totale commerciale del LOTTO è **€. 323.000,00**

Oneri per la sanatoria urbanistica comprensivo di spese tecniche **€. 2.000,00**

Valore commerciale del LOTTO è **€. 321.000,00**

M. Proposta di vendita

Gli immobili oggetto della procedura presentano sostanziali caratteristiche tali da procedere alla vendita di (3) TRE LOTTI

N. Regime fiscale

Gli immobili oggetto della procedura sono ad uso personale e sono quindi soggetti a tassa di registro.

O. Gestione

I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli e sono attualmente abitati dall'esecutato. I beni sono soggetti a rate condominiali, ma in questo condominio non è stato nominato alcun amministratore.

P. Riepilogo finale

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo di seguito:

- 1) Diritti per la quota di piena proprietà degli immobili oggetto dell'esecuzione degli immobiliare ubicati nel comune di Martinsicuro e contraddistinti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 6 Particella 2597 subalterno 7-46-47;
- 2) Esiste corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale attuale;
- 3) L'unità immobiliare pignorata presenta una situazione edilizia non conforme ;
- 4) I beni sono occupati padre con diritto di abitazione con compagna, e nonni paterni senza titolo ;
- 5) Si esprime il parere di disporre la vendita in tre lotti;
- 6) I beni sono ad uso personale e soggetti a tassa di registro;
- 7) L'appartamento è in ottimo stato di manutenzione;
- 8) Il valore commerciale complessivo è stimato in **321.000,00euro**
- 9) Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in EURO 272.850,00 **arrotondato a EURO 275.000,00** considerando un abbattimento complessivo pari al **15%** circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato e sul fatto che la palazzina **non ha l'agibilità** in quanto dovranno essere completati le variazioni urbanistiche e completata la richiesta in comune.
- 10) L'immobile è sprovvisto di Attestato di prestazione energetica A.P.E.

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

ELENCO ALLEGATI

1. Inquadramento territoriale
2. Documentazione catastale
3. Documentazione ipotecaria
4. Documentazione fotografica

Martinsicuro, lì 19/07/2023

Il CTU e custode

Geom. Di Sabatino Garbati Fabio