
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Marco Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ARCH. BARBARA DI MARCO

Via J.J. Rousseau, 18, 64016
Sant'Egidio alla Vibrata (TE)

. +39 3298169047
BARBARA.DIMARCO@ARCHIWORLDPEC.IT

C.F. DMRBBR84A43A462W
P.IVA 02131190676

SOMMARIO

INCARICO	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567	4
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
LOTTO UNICO	5
DESCRIZIONE	5
TITOLARITÀ	5
CONFINI	5
CONSISTENZA.....	5
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	5
DATI CATASTALI	6
STATO CONSERVATIVO.....	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	6
STATO DI OCCUPAZIONE.....	7
PROVENIENZE VENTENNALI.....	7
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	8
NORMATIVA URBANISTICA.....	8
REGOLARITÀ EDILIZIA	9
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	9
STIMA/FORMAZIONE LOTTI.....	10
VALUTAZIONE.....	10
ELENCO ALLEGATI.....	13

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	DOTT. FLAVIO CONCIATORI
Procedura esecutiva	208/2023
Creditore procedente	**** <i>Omissis</i> ****
Debitore	**** <i>Omissis</i> ****
Numero lotti proposti	UNICO

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

Valore di vendita proposto	€ 96.000,00		
Ubicazione	MARTINSICURO, FRAZIONE VILLA ROSA (TE)		
Diritto reale	PROPRIETA'	Quota	1/1
Tipologia	APPARTAMENTO	Superficie	97,90 mq
Stato occupazionale	OCCUPATO DA TERZI SENZA TITOLO		
Continuità delle trascrizioni	SI		
Regolarità edilizia	SI		

INCARICO

All'udienza del 27/05/2024, la sottoscritta Arch. Di Marco Barbara, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. presente nel fascicolo risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 30/11/2023, depositato il 20/12/2023 a Favore di **** *Omissis* **** contro **** *Omissis* ****.
- Istanza di Vendita depositata il 08/01/2024.
- Nota di Trascrizione Pignoramento depositato il 10/01/2024.
- Certificazione Notarile depositata il 09/01/2024.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n.92 Reg. Gen. n.118 del 03/01/2024 sono costituiti dai seguenti immobili, siti:
nel Comune di MARTINSICURO (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 27 Particella 1721 Sub. 15 Cat. A/2

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

- **LOTTO UNICO** – Appartamento al piano primo.
Ubicato in Martinsicuro, Frazione Villa Rosa (TE) –
Appartamento posto al piano primo composto da: ingresso su soggiorno, cucina con un piccolo ripostiglio, 2 vani, bagno, disimpegno, 2 balconi e un terrazzo.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Appartamento¹ ubicato a Martinsicuro, Frazione Villa Rosa (TE) posto al piano primo di un fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione residenziale e commerciale, composto da: ingresso su soggiorno, cucina con un piccolo ripostiglio, 2 vani, bagno, disimpegno, 2 balconi e un terrazzo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

TITOLARITÀ

La porzione immobiliare oggetto dell'esecuzione, risulta intestata ai seguenti soggetti:

- **** *Omissis* ****.

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

- **** *Omissis* ****. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'intero lotto oggetto di pignoramento confina catastalmente con:

- Nord: porzione immobiliare di altra proprietà;
- Sud: vano scala;
- Est: spazi esterni su strada comunale Via Pasquale Celommi,
- Ovest: spazi esterni su strada comunale Via Pablo Picasso.

Salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA²

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	2,70 m	1
Balconi	14,00 mq	16,00 mq	0,30	4,80 mq	2,70 m	1
Terrazzo	16,00 mq	17,10 mq	0,35	6,10 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				97,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

¹ Oltre ai diritti su porzioni comuni su vano scala, oltre annessi e connessi, pertinenze e accessori, nulla esclusa il tutto come da rogito del Notaio Alberto Ielo del 28/12/1991.

² Riferita alle planimetrie e documentazione catastali.

L'attuale identificazione catastale della porzione immobiliare Fg 27 P.IIa 1721 Sub.15 deriva dalla precedente Fg 27 P.IIa 1721 (ente urbano) a seguito di pratica di COSTITUZIONE del 09.05.1987 Partita 3992 in atti dal 22.05.1987.

Il terreno su cui sorge l'intero fabbricato identificato catastalmente al Fg 27 P.IIa 1721 di 1.720 mq, a seguito di FRAZIONAMENTO n atti dal 02/02/1994 TIPO NUM 513/91 (n.513.1/1991) è divenuto di 1.626 mq.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1721	15	1	A2	2	5,5 vani	94 mq	340,86 €	1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, di cui la porzione immobiliare è parte, si presenta in ottime condizioni manutentive, in quanto è stato completamente ristrutturato con le agevolazioni del Superbonus 110%.

La porzione immobiliare presenta uno stato conservativo sufficiente, sono presenti delle macchie di umidità all'interno di alcuni vani.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato e dell'unità immobiliare, risultano le seguenti:

- Tipologia: Edificio su 3 livelli a destinazione commerciale e residenziale.
- Fondazioni e Str. verticali: cemento armato.
- Pareti esterne: tamponature in laterizio con cappotto esterno, intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: gres porcellanato effetto legno.
- Pareti interne: laterizio intonacato e tinteggiato.
- Infissi esterni: alluminio con vetro doppio.
- Impianto elettrico ed idrico: presenti, apparentemente funzionanti da revisionare ed eventualmente adeguare.
- Impianto termico: presente, apparentemente funzionante da revisionare ed eventualmente adeguare.
- Portoncino blindato.
- Ascensore: non presente.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Buone, zona centrale a circa 700m dal mare;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buona;
- Prossimità al verde: normale;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona, i principali servizi commerciali ed amministrativi

sono raggiungibili nel raggio di 0,08-1,0 km;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Ottimo;
- Tipologia: Fabbricato su 3 livelli a destinazione residenziale e commerciale;
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Sufficienti;
- Grado delle rifiniture: Normali;
- Piano: Primo;
- Affaccio: limitato su fabbricati circostanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

La porzione immobiliare risulta occupata da **** *Omissis* ****, e **** *Omissis* ****.

All'interno della porzione immobiliare sono presenti beni mobili, arredi ed effetti personali.

PROVENIENZE VENTENNALI

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta per i diritti di 1/1 di piena proprietà all'esecutato, **** *Omissis* ****, in virtù di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 07.09.2012 Notaio Franco Campitelli Rep. n.40851 Racc. n.14391 trascritto il 14.09.2012 al Reg.Gen.12906 e Reg.Part.9533 contro **** *Omissis* ****.

**** *Omissis* **** era divenuto proprietario dei diritti di 1/1 di piena proprietà in virtù di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 27.04.2012 Notaio Franco Campitelli Rep. n.40110 Racc. n.13903 trascritto il 30.04.2012 al Reg.Gen.6259 e Reg.Part.4655 contro **** *Omissis* ****.

**** *Omissis* **** era divenuto proprietario dei diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione dei beni in virtù di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 21.05.1996 Notaio Alberto Ielo Rep. n.166992 Racc. n.26592 trascritto il 04.06.1996 al Reg.Gen.6864 e Reg.Part.4922 contro **** *Omissis* ****.

**** *Omissis* **** era divenuto proprietario dei diritti di 1/1 di piena proprietà della porzione immobiliare oggetto del presente lotto per aver realizzato il fabbricato di cui è parte su terreno pervenutogli in virtù di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 11.03.1983 Notaio Alberto Ielo Rep. n.87452 Racc. n.15651 trascritto il 25.03.1983 al Reg.Gen.2951 e Reg.Part.2233 contro **** *Omissis* ****, **** *Omissis* ****, **** *Omissis* ****, **** *Omissis* ****, **** *Omissis* **** e **** *Omissis* ****.
- Atto di COMPRAVENDITA del 01.07.1983 Notaio Alberto Ielo Rep. n.88491 Racc. n.15898 trascritto il 07.07.1983 al Reg.Gen.5971 e Reg.Part.4549 contro **** *Omissis* ****.

Pertanto relativamente ai beni 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Teramo il 03/01/2024

Reg. gen. 118 - Reg. part. 92

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

Contro **** *Omissis* ****

Note: Gravante sui diritti di piena proprietà degli immobili in Martinsicuro (TE): Foglio 21 Particella 1721 Sub. 15 oltre annessi e connessi, pertinenze e accessori, nulla esclusa, come per legge.

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Teramo il 30/04/2012

Reg. gen. 6260 - Reg. part. 741

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** *Omissis* ****

Capitale: € 110.000,00

Percentuale interessi: 3,879 %

Rogante: Campitelli Franco

Data: 27/04/2012

N° repertorio: 40111

N° raccolta: 13904

Note: Gravante sui diritti di piena proprietà degli immobili in Martinsicuro (TE): Foglio 21 Particella 1721 Sub. 15 oltre annessi e connessi, pertinenze e accessori, nulla esclusa, come per legge.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove insiste la porzione immobiliare oggetto di stima, ricade in virtù del Vigente PRG del Comune di Martinsicuro in:

- ZONA: B1 " Zona residenziale di completamento " - normato dell'Art. 23 delle N.T.A per il 100,00%
- Vicolo paesaggistico normato dagli Artt.136-141 del Decreto Ministeriale del 6 giugno 1977;

Si rimanda all'allegata Documentazione Urbanistica per i parametri urbanistici ed i dettagli di riferimento.

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. L'immobile risulta agibile.

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Martinsicuro, la costruzione dell'intero complesso edilizio di cui l'unità immobiliare è parte, è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalle autorità competenti del predetto comune:

- Concessione edilizia n.1187 del 06.06.1983;
- Concessione edilizia in variante 1187/A del 05.11.1986;
- Concessione edilizia di rinnovo n.1187/R del 06.06.1986.
- Certificato di collaudo rilasciato dal Genio Civile di Teramo in data 20.05.1986.
- Certificato di agibilità in data 23.05.1987 riferito al Piano Primo e Secondo.
- Certificato di agibilità in data 24.01.1991 riferito al Piano Terra e Seminterrato.
- CILA 138/A/11 Prot. 32424 del 25.11.2011.
- CILAS 108/A/2022 Prot. 12057 del 02.04.2022.

Per quanto è stato possibile accertare, vi è corrispondenza, tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio.

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE³.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per la porzione immobiliare (sub 30) in esame vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento, e di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni e l'indice di prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come comunicato dall'Amministratore di condominio (vedasi "Allegato H - Documentazione condominiale"):

- le spese condominiali (Tot Gestione) Esercizio 02/07/2022-30/06/2023 = circa € 330,16;
- le spese condominiali (Tot Gestione) Esercizio 02/07/2023-30/06/2024 = circa € 445,37;
- non è stata fornita informazione circa la presenza di spese straordinarie deliberate.

Salvo diversa quantificazione in sede di trasferimento.

³ Nella documentazione fornita dal Comune di Martinsicuro è presente l'APE CONVENZIONALE (certificazione a dimostrazione che gli interventi oggetto del bonus fiscale hanno migliorato di due classi la prestazione energetica di un edificio).

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili, a seguito di una indagine di Mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti (6-12 mesi), per beni immobili aventi destinazione d'uso residenziali appartenente allo stesso segmento di mercato del bene oggetto di stima, tenendo presente: 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 superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuati i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni, nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

VALUTAZIONE

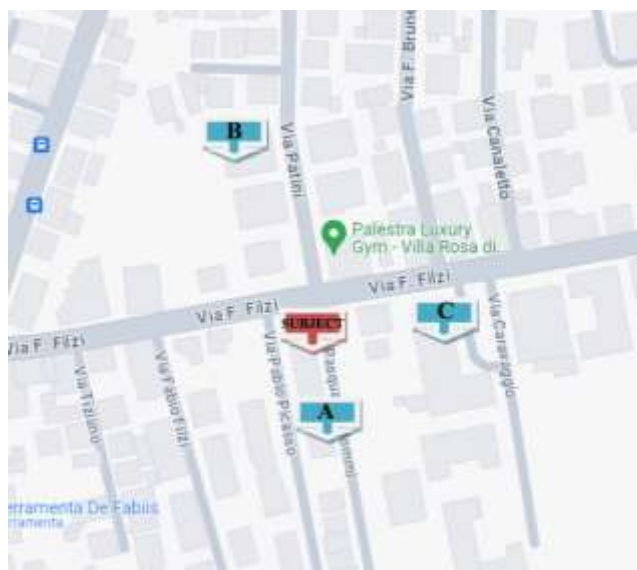


TABELLA COMPARABILI

RICERCA DI MERCATO	Comparabile A ⁴	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Villa Rosa- Via Picasso	Villa Rosa- Via Patini	Villa Rosa- Via Filzi
Tipologia	Appartamento + garage	Appartamento + garage	Appartamento + garage
Prezzo di vendita	€ 119.000,00	€ 110.000,00	€ 90.000,00
Superficie	87 mq	75 mq	72 mq
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono

⁴ Appartenente allo stesso fabbricato della porzione immobiliare oggetto della presente stima.

TABELLA DEI DATI			
<i>Prezzo e caratteristica</i>	<i>Comparabili</i>		
	<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>	<i>Unità C</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	119.000,00	110.000,00	90.000,00
Superficie principale SUP (mq)	87,00	75,00	72,00
Balconi BAL (mq)	16,00	15,00	0,00
Terrazzi TER (mq)	18,00	0,00	24,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Garage GAR (mq)	40,00	16,00	16,00
Giardino EST (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Stato Manutenzione STM (n)	4	4	4
Accesso ASC (0-1)	0	0	0
Panorama PAN (0-1)	0,00	0,00	0,00
Superficie Commerciale	118,00	88,00	88,00

INDICI MERCANTILI	
<i>Indice e informazione</i>	<i>Importo</i>
p(DAT)/PRZ (rivalutazione annuale)	0,01
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(TER)/p(SUP)	0,35
p(CAN)/p(SUP)	0,25
p(GAR)/p(SUP)	0,50
p(EST)/p(SUP)	0,05

TABELLA DI VALUTAZIONE		Derivante da ricerca di mercato	
<i>Prezzo e caratteristica</i>	<i>Comparabili</i>		
	<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>	<i>Unità C</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	119.000,00	110.000,00	90.000,00
Superficie Commerciale SUP	118,00 mq	88,00	88,00
Prezzo Unitario PRZ/p(SUP)	€/mq 1.008,47	€/mq 1.250,00	€/mq 1.022,73
Prezzo unitario Medio	€/mq 1.093,00		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO: Appartamento al piano primo ubicato a Martinsicuro, Frazione Villa Rosa (TE)	97,90 mq	1.093,00 €/mq	€ 106.590,00	100%	€ 107.000,00 in c.t.
				Valore di stima:	€ 107.000,00 in c.t.

Valore di stima: € 107.000,00 in c.t.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta: € 96.000,00

Il valore del LOTTO UNICO in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 96.000,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 30/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Marco Barbara

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

C. ELABORATI GRAFICI

- Rilievo stato dei luoghi.

D. DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- Titoli edilizi.

E. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- Stralcio PRG, Estratto NTA e Destinazioni.

F. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

G. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

- Bilancio consuntivo dell'ultimo esercizio
- Bilancio preventivo dell'anno in corso.

H. PROVENIENZA

- Atto di compravendita.

I. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA