

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rasetti Demetrio, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica	5
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2023 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	10



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Rasetti Demetrio, con studio in Via Piero Gobetti, 13 - 64100 - Teramo (TE), email studiorasetti@virgilio.it, PEC demetrio.rasetti@archiworldpec.it, Tel. 0861 370267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Alba Adriatica (TE) - VIA MESTRE

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento inserito all'interno di un più ampio complesso immobiliare (palazzina) a cui si acceda da via Mestre. All'appartamento posto al piano secondo si accede tramite vano scala condominiale, esso si compone di una zona giorno costituita da ingresso soggiorno pranzo oltre a punto cottura e zona notte opportunamente composta da due camere e relativo bagno, il tutto opportunamente disimpegnato balconcini sui vari ambienti completano l'appartamento. Un deposito/cantina posto al piano seminterrato annesso all'appartamento ed un posto auto in zona condominiale definita autorimessa con accesso da Via Mestre completano il compendio immobiliare oggetto di pignoramento

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIA MESTRE

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento tutt'intorno confina a nord est ed ovest su area esterne, mentre a sud e sullo stesso piano con il subalterno 17 della particella 1381.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione + cantina	72,00 mq	76,00 mq	1	72,00 mq	2,75 m	secondo
Posto auto coperto	15,00 mq	15,00 mq	0,2	3,00 mq	2,10 m	1S
Balcone scoperto	10,00 mq	12,00 mq	0,3	3,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 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
	10	1381	18		A2	1	4,5	72 mq	371,85 €	2	1381
	10	1381	38		C2	1	3	4 mq	7,75 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

lo stato conservativo è da ritenersi sufficiente

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni gli spazi ad uso condominiale quali posto auto in autorimessa, il vano scala, locati tecnici ed aree di pertinenza e sedime in relazione ai millesimi di proprietà di cui al Condominio Mestre

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di pignoramento si inserisce all'interno di palazzina composta da strutture portanti orizzontali e verticali in c.a., fondazioni su platea o similare, copertura ordinaria, l'esposizione a nord e ovest con affacci e balconi, a sud parete di confine, ad est parzialmente a confine con vano scala, altezza utile interna H= 2,75, tamponatura in laterizio ordinario con finitura ad intonaco e relativa tinteggiatura per interni ed esterni, le tramezzature interne anch'esse in laterizio ordinario e relativo spessore adeguato anch'esso con finiture e tinteggiature adeguate. Infissi in legno con vetri singoli, pavimentazione e rivestimenti in ceramica, impiantistica idrico termico e sanitario presente e sufficiente. l'immobile è dotato di deposito/cantina e posto auto in autorimessa condominiale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e relativo coniuge

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Si rimanda all'allegato Documentazione Ipo-catastale

NORMATIVA URBANISTICA

Zona A Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione
Tipo B Interventi su aree libere della struttura esistente



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

la palazzina fu oggetto di permesso di costruire n. 1067/1977, con il quale si autorizzava l'unità immobiliare in oggetto e relative pertinenze; seguirono una prima variante n. 110/78 relativamente alla copertura, ed una seconda variante n.249/1980 per realizzazione nel sottotetto di annessi comuni.

Abitabilità del 5/12/1978

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile accertare eventuali situazioni condominiali pregresse.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIA MESTRE
Trattasi di appartamento inserito all'interno di un più ampio complesso immobiliare (palazzina) a cui si acceda da via Mestre. All'appartamento posto al piano secondo si accede tramite vano scala condominiale, esso si compone di una zona giorno costituita da ingresso soggiorno pranzo oltre a punto cottura e zona notte opportunamente composta da due camere e relativo bagno, il tutto



opportunamente disimpegnato balconcini sui vari ambienti completano l'appartamento. Un deposito/cantina posto al piano seminterrato annesso all'appartamento ed un posto auto in zona condominiale definita autorimessa con accesso da Via Mestre completano il compendio immobiliare oggetto di pignoramento

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1381, Sub. 18, Categoria A2, Graffato 1381 - Fg. 10, Part. 1381, Sub. 38, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 140.400,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione

dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto

della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alba Adriatica (TE) - VIA MESTRE	78,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 140.400,00	100,00%	€ 140.400,00
				Valore di stima:	€ 140.400,00

Valore di stima: € 140.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	7500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	4500,00	€
Variazione mercato	3400,00	€

Valore finale di stima: € 125.000,00



Per la determinazione del valore di mercato dei beni, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili, l'esperienza, ed a seguito 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 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 caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuando 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 dei Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive e/o concorsuali;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni OMI

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 09/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rasetti Demetrio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione Ipo-catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione tecnica edilizia, Atto di provenienza, Agibilità, Verbali sopralluoghi
- ✓ Altri allegati - documentazione Fotografica lotto unico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIA MESTRE

Trattasi di appartamento inserito all'interno di un più ampio complesso immobiliare (palazzina) a cui si acceda da via Mestre. All'appartamento posto al piano secondo si accede tramite vano scala condominiale, esso si compone di una zona giorno costituita da ingresso soggiorno pranzo oltre a punto cottura e zona notte opportunamente composta da due camere e relativo bagno, il tutto opportunamente disimpegnato balconcini sui vari ambienti completano l'appartamento. Un deposito/cantina posto al piano seminterrato annesso all'appartamento ed un posto auto in zona condominiale definita autorimessa con accesso da Via Mestre completano il compendio immobiliare oggetto di pignoramento

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1381, Sub. 18, Categoria A2, Graffato 1381 - Fg. 10, Part. 1381, Sub. 38, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Zona A Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione Tipo B Interventi su aree libere della struttura esistente

Prezzo base d'asta: € 125.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alba Adriatica (TE) - VIA MESTRE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1381, Sub. 18, Categoria A2, Graffato 1381 - Fg. 10, Part. 1381, Sub. 38, Categoria C2	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo è da ritenersi sufficiente		
Descrizione:	Trattasi di appartamento inserito all'interno di un più ampio complesso immobiliare (palazzina) a cui si acceda da via Mestre. All'appartamento posto al piano secondo si accede tramite vano scala condominiale, esso si compone di una zona giorno costituita da ingresso soggiorno pranzo oltre a punto cottura e zona notte opportunamente composta da due camere e relativo bagno, il tutto opportunamente disimpegnato balconcini sui vari ambienti completano l'appartamento. Un deposito/cantina posto al piano seminterrato annesso all'appartamento ed un posto auto in zona condominiale definita autorimessa con accesso da Via Mestre completano il compendio immobiliare oggetto di pignoramento		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e relativo coniuge		

