

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pompei Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.040,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

In data 19/09/2023, il sottoscritto Geom. Pompei Marco, con studio in Viale Europa, 35 - 64100 - Teramo (TE), email studiotecnicopompei@alice.it; pompeimarco71@gmail.com, PEC marco.pompei@geopec.it, Tel. 0861 411710, Fax 0861 411710, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/09/2023 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 Teramo (TE) - Via Tripoti n. 27, scala B, interno 3, piano 1-S1

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di condominio denominato "Condominio Ferrovia", sito nel Comune di Teramo, in via Tripoti n. 27, zona residenziale e commerciale periferica, distante circa 3 Km. dal centro storico cittadino, .

L'appartamento è posto al primo piano della scala B, contraddistinto con il numero interno 3, composto da ingresso/corridoio, cucina abitabile con annesso balcone a livello lato sud, soggiorno con annesso balcone a livello lato nord, un bagno, quattro camere. Completano la proprietà due fondaci ai quali si accede dal vano scala condominiale oltre che, per il fondaco posto sul lato nord, accesso esterno sul lato nord mediante porta a due ante.

L'unità immobiliare e l'edificio risultano essere in buono stato di conservazione in riferimento alla vetustà considerato che le finiture sono le stesse dell'epoca di realizzazione.

Davanti all'edificio sono presenti parcheggi ad uso pubblico. Nelle adiacenze sono presenti attività commerciali e servizi, scuole, aree verdi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967 in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Tripoti n. 27, scala B, interno 3, piano 1-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con vano scala condominiale, area esterna condominiale a ridosso di via Tripoti ed area esterna condominiale a ridosso della linea ferroviaria tratto Teramo-Giulianova.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	2,95 m	1
Balcone scoperto	11,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	25,00 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq	2,25 m	S1
Totale superficie convenzionale:				133,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	679	4	1	A3	3	7,5 vani	142 mq	542,28 €	S1 - 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

L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Si rimanda al regolamento condominiale depositato in allegato alla perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante in c.a. a telaio;

Fondazioni su plinti;

Altezza interna utile 2,95 mt;

Copertura a falde;

Solai del tipo misto in laterizio e travetti di cemento armato gettato in opera con sovrastante soletta collaborante;

Murature di tamponamento perimetrali in mattoni pieni fino al piano rialzato e a cassa vuota costituite da una parete esterna in mattoni pieni ed una parete interna in mattoni forati;

In fissi in legno vetro singolo e, per la parete esposta a nord, ulteriore infisso in alluminio doppio vetro senza taglio termico;

Pavimenti in marmettoni a scaglie 40X40: per il bagno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;

Impianto elettrico sottotraccia 220v, impianto di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni;

n. 2 fondaci di pertinenza al piano seminterrato;

Area esterna condominiale utilizzata come parcheggio.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, comproprietario esecutato, e dai famigliari dello stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1978 al 02/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco Angeloni	13/12/1978	34236	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	27/12/1978	8499	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 02/02/2006 al 04/07/2011	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	02/10/2012			13677	10058
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2011 al 06/06/2012	**** Omissis ****			Certificato di denunciata successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	02/10/2012	13678	10059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sabrina Rossi	05/06/2012	258/207	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio provinciale Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare	06/06/2012	8282	6199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile 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.

Si allegano le trascrizioni riferite alle dichiarazioni di successioni ed alle dichiarazioni di accettazione di eredità. Copie degli atti di compravendita indicati vengono depositati in allegato alla perizia.

Risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità e le relative note di trascrizione sono depositate in allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 11/06/2012
Reg. gen. 8503 - Reg. part. 1011
Quota: 1/1
Importo: € 219.624,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 109.811,31
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: notaio Sabrina Rossi
Data: 05/06/2012
N° repertorio: 259/208
Note: Il sig. **** Omissis **** risulta debitore non datore di ipoteca.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 02/01/2017
Reg. gen. 40 - Reg. part. 4
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 110.000,00
Percentuale interessi: 2,00 %
Rogante: notaio Roberto Lauro
Data: 30/12/2016
N° repertorio: 10707/7825
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 24/09/2018
Reg. gen. 13055 - Reg. part. 1781
Quota: 1/3
Importo: € 154.801,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 77.400,97
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 24/09/2018
N° repertorio: 1072/10818

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 19/04/2023
Reg. gen. 6784 - Reg. part. 4792



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione, secondo le indicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate, corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari ad € 35,00 per le ipoteche volontarie;
- 5x1000 + € 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo;
- € 294 per atti di pignoramento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta realizzato mediante concessione edilizia n. 21601 del 16/06/1967.

Dichiarato abitabile dal Comune di Teramo con licenza numero 42776 del 12 gennaio 1971.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto è stato possibile accertare dalla documentazione disponibile e visionata, depositata presso l'archivio di Stato, sulle tavole progettuali la quota del piano di campagna risulta inferiore a quella dello stato di fatto per cui l'accesso ai vani scala condominiali avviene mediante gradinata esterna a ridosso del portone di accesso; inoltre tale modifica ha consentito di realizzare gli accessi anche dall'esterno ai fondaci situati sul lato nord. La planimetria di progetto del piano scantinato non indica la suddivisione dei fondaci posti sul lato nord contrariamente a quanto indicato nella planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

L'amministratore condominiale ha comunicato che le spese insolute a carico degli esecutati risultano essere corrispondenti a circa € 3000,00, oltre alle spese legali per il recupero del credito.

Non risultano spese straordinarie già deliberate alla data della redazione della perizia di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Tripoti n. 27, scala B, interno 3, piano 1-S1
 Appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di condominio denominato "Condominio Ferrovia", sito nel Comune di Teramo, in via Tripoti n. 27, zona residenziale e commerciale periferica, distante circa 3 Km. dal centro storico cittadino, . L'appartamento è posto al primo piano della scala B, contraddistinto con il numero interno 3, composto da ingresso/corridoio, cucina abitabile con annesso balcone a livello lato sud, soggiorno con annesso balcone a livello lato nord, un bagno, quattro camere. Completano la proprietà due fondaci ai quali si accede dal vano scala condominiale oltre che, per il fondaco posto sul lato nord, accesso esterno sul lato nord mediante porta a due ante. L'unità immobiliare e l'edificio risultano essere in buono stato di conservazione in riferimento alla vetustà considerato che le finiture sono le stesse dell'epoca di realizzazione. Davanti all'edificio sono presenti parcheggi ad uso pubblico. Nelle adiacenze sono presenti attività commerciali e servizi, scuole, aree verdi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 679, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 106.720,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Via Tripoti n. 27, scala B, interno 3, piano 1-S1	133,40 mq	800,00 €/mq	€ 106.720,00	100,00%	€ 106.720,00
Valore di stima:					€ 106.720,00

Valore di stima: € 106.720,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 80.040,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: caratteristiche e peculiarità dell'immobile e della zona di ubicazione dello stesso, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, dati metrici e relative pertinenze.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle 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 da attribuire all'immobile oggetto di stima, anche in riferimento alla attuale situazione del mercato immobiliare in relazione alla domanda e all'offerta.

Il valore di vendita dei diritti pari alla quota di 1/1 dell'immobile, stimato a corpo e non a misura, è quello calcolato a seguito dei deprezzamenti indicati con le relative motivazioni.

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 12/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pompei Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Tripoti n. 27, scala B, interno 3, piano 1-S1
Appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di condominio denominato "Condominio Ferrovia", sito nel Comune di Teramo, in via Tripoti n. 27, zona residenziale e commerciale periferica, distante circa 3 Km. dal centro storico cittadino, . L'appartamento è posto al primo piano della scala B, contraddistinto con il numero interno 3, composto da ingresso/corridoio, cucina abitabile con annesso balcone a livello lato sud, soggiorno con annesso balcone a livello lato nord, un bagno, quattro camere. Completano la proprietà due fondaci ai quali si accede dal vano scala condominiale oltre che, per il fondaco posto sul lato nord, accesso esterno sul lato nord mediante porta a due ante. L'unità immobiliare e l'edificio risultano essere in buono stato di conservazione in riferimento alla vetustà considerato che le finiture sono le stesse dell'epoca di realizzazione. Davanti all'edificio sono presenti parcheggi ad uso pubblico. Nelle adiacenze sono presenti attività commerciali e servizi, scuole, aree verdi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 679, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 80.040,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.040,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Via Tripoti n. 27, scala B, interno 3, piano 1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 679, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	133,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di condominio denominato "Condominio Ferrovia", sito nel Comune di Teramo, in via Tripoti n. 27, zona residenziale e commerciale periferica, distante circa 3 Km. dal centro storico cittadino, . L'appartamento è posto al primo piano della scala B, contraddistinto con il numero interno 3, composto da ingresso/corridoio, cucina abitabile con annesso balcone a livello lato sud, soggiorno con annesso balcone a livello lato nord, un bagno, quattro camere. Completano la proprietà due fondaci ai quali si accede dal vano scala condominiale oltre che, per il fondaco posto sul lato nord, accesso esterno sul lato nord mediante porta a due ante. L'unità immobiliare e l'edificio risultano essere in buono stato di conservazione in riferimento alla vetustà considerato che le finiture sono le stesse dell'epoca di realizzazione. Davanti all'edificio sono presenti parcheggi ad uso pubblico. Nelle adiacenze sono presenti attività commerciali e servizi, scuole, aree verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, comproprietario esecutato, e dai famigliari dello stesso.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Teramo il 11/06/2012
 Reg. gen. 8503 - Reg. part. 1011
 Quota: 1/1
 Importo: € 219.624,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 109.811,31
 Percentuale interessi: 4,20 %
 Rogante: notaio Sabrina Rossi
 Data: 05/06/2012
 N° repertorio: 259/208
 Note: Il sig. **** Omissis **** risulta debitore non datore di ipoteca.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Teramo il 02/01/2017
 Reg. gen. 40 - Reg. part. 4
 Quota: 1/1
 Importo: € 220.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 110.000,00
 Percentuale interessi: 2,00 %
 Rogante: notaio Roberto Lauro
 Data: 30/12/2016
 N° repertorio: 10707/7825
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Teramo il 24/09/2018
 Reg. gen. 13055 - Reg. part. 1781
 Quota: 1/3
 Importo: € 154.801,94
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 77.400,97
 Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
 Data: 24/09/2018
 N° repertorio: 1072/10818

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Teramo il 19/04/2023
 Reg. gen. 6784 - Reg. part. 4792



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

