
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Marco Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2024 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	6
DATI CATASTALI.....	6
STATO CONSERVATIVO	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	6
STATO DI OCCUPAZIONE	7
PROVENIENZE VENTENNALI.....	7
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	8
NORMATIVA URBANISTICA.....	9
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	9
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	10
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	11
VALUTAZIONE.....	11
ELENCO ALLEGATI	14

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni immobiliari

SCHEMA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice precedente	DOTT. FLAVIO CONCIATORI
Procedura esecutiva	154/2024
Creditore precedente	**** <i>Omissis</i> ****
Debitore	**** <i>Omissis</i> ****
Numero lotti proposti	UNICO

SCHEMA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

Valore di vendita proposto	€ 78.000,00		
Ubicazione	ALBA ADRIATICA(TE)		
Diritto reale	PROPRIETA'	Quota	1/1
Tipologia	APPARTAMENTO	Superficie	62,64 mq
Stato occupazionale	OCCUPATO DA TERZI SENZA TITOLO		
Continuità delle trascrizioni	SI		
Regolarità edilizia	NO		

INCARICO

All'udienza del 24/09/2024, la sottoscritta Arch. Di Marco Barbara, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2024 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 22/07/2024, depositato il 08/08/2024 a Favore di ****Omissis****contro ****Omissis****.
- Istanza di Vendita depositata il 23/08/2024.
- Nota di Trascrizione Pignoramento depositato il 08/08/2024.
- Certificazione Notarile depositata il 23/08/2024.
- Ex Avviso 498 depositato il 26/08/2024.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n.13245 Reg. Gen. n.9830 del 01/08/2024 sono costituiti dai seguenti immobili, siti:

- 1) nel Comune di ALBA ABRIATICA (TE), censito al:
Catasto FABBRICATI – Foglio 10 Particella 1672 Sub. 9 Cat. A/2
- 2) nel Comune di ****Omissis****

In data 15.11.2024 il G.E. Dott. Flavio Conciatori, a seguito dell'istanza del creditore procedente, rappresentato e difeso da ****Omissis**** con il quale rinunciava al bene sito nel Comune di Martinsicuro, ha emesso il provvedimento: *"Si dispone in conformità alla richiesta; con riserva di cancellazione parziale del pignoramento"* pertanto la scrivente effettuerà la relazione di stima solo sul bene sito:

nel Comune di ALBA ABRIATICA (TE), censito al:
Catasto FABBRICATI – Foglio 10 Particella 1672 Sub. 9 Cat. A/2

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

- **LOTTO UNICO** – Appartamento al piano primo.
Ubicato in Alba Adriatica (TE) –Via Varese,1

Appartamento posto al piano primo composto da: ingresso su soggiorno, cucinino, 2 vani, bagno, disimpegno, un balcone in parte chiuso e un terrazzo chiuso.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Appartamento¹ ubicato ad Alba Adriatica (TE) posto al piano primo di un fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione residenziale, composto da: ingresso su soggiorno, cucinino, 2 vani, bagno, disimpegno, un balcone in parte chiuso e un terrazzo chiuso.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 oggetto di pignoramento confina catastalmente con:

- Nord: vano scala Sub.1 e porzione immobiliare Sub.8;
- Sud: vano scala e spazi esterni;
- Est: spazi esterni e P.lle 1304-1305,
- Ovest: spazi esterni su strada comunale Via Varese.

Salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,80 m	1
Balcone chiuso	5,80 mq	6,30 mq	0,35	2,38 mq	2,80 m	1
Balcone	7,70 mq	8,20 mq	0,30	2,46 mq	2,80 m	1
Terrazzo chiuso	7,00 mq	8,00 mq	0,35	2,80 mq	2,80 m	1
Superficie convenzionale complessiva:				62,64mq		

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 Gian Carlo Zaffagnini del 08/04/1987.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale identificazione catastale della porzione immobiliare Fg 10 P.lla 1672 Sub.9 deriva dalla precedente

Fg 10 P.lla 1672 (ente urbano) a seguito di pratica di COSTITUZIONE del 11.11.1984 con scheda di accatastamento Prot.4071 del 1984.

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	1672	9		A2	2	4 vani	62 mq	392,51 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena conformità catastale, in quanto a seguito di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- parte del balcone lato Ovest è stato in parte adibito a veranda in quanto chiuso da vetrate, così come il terrazzo lato Sud è stato chiuso da vetrate.

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio residenziale non di recente realizzazione, si presenta in sufficienti condizioni manutentive ed il suo stato conservativo è sufficiente.

Le condizioni della porzione immobiliare sono appena sufficienti, sono presenti macchie di umidità all'interno di alcuni vani.

Nello stato di fatto in cui si trova l'immobile, necessita di interventi di manutenzione ordinaria sia alle rifiniture interne che esterne.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

- Tipologia: Edificio su 3 livelli a destinazione residenziale.
- Fondazioni e Str. verticali: cemento armato.
- Pareti esterne: tamponature in laterizio, intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: ceramica.
- Pareti interne: laterizio intonacato e tinteggiato.
- Infissi esterni: alluminio con vetro singolo.
- Impianto elettrico: presente, apparentemente funzionanti da revisionare ed eventualmente adeguare
- Impianto idrico: presente, non funzionante.
- 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: Ottima, a circa 300m 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: Sufficiente;
- Tipologia: Fabbricato su 3 livelli a destinazione residenziale;
- 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: Sufficiente;
- Grado delle rifiniture: tipiche dell'epoca di costruzione;
- 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 dalla sua famiglia con contratto di affitto sottoscritto ma non registrato.

All'interno sono presenti beni mobili, arredi ed effetti personali degli occupanti.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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 08.04.1987 Notaio Gian Carlo ZAFFAGNINI Rep. n.128957 Racc. n.9625 trascritto il 27.04.1987 al Reg.Gen. 4026 e Reg.Part. 2756 contro *****Omissis*****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 24/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR.
DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99.
Iscritto a Teramo il 27/02/2006
Reg. gen. 3895 - Reg. part. 881
Importo: € 59.596,44
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 29.798,22
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: ****Omissis****
Data: 15/02/2006
N° repertorio: 245
N° raccolta: 100
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR.
DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 31/08/2006
Reg. gen. 16758 - Reg. part. 4613
Importo: € 30.693,12
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 15.346,56
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: ****Omissis****
Data: 14/07/2006
N° repertorio: 7731
N° raccolta: 100
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a Teramo il 23/10/2018
Reg. gen. 14647 - Reg. part. 2031
Importo: € 220.843,78
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 110.421,89
Rogante: ****Omissis****
Data: 23/10/2018
N° repertorio: 1125
N° raccolta: 10818
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo il 01/04/2021
Reg. gen. 5016 - Reg. part. 572
Importo: € 32.756,34

A favore ****Omissis****, ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 29.986,84
Rogante: ****Omissis****
Data: 31/07/2020
N° repertorio: 1015

TRASCRIZIONI

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 01/08/2024
Reg. gen. 13245 - Reg. part. 9830
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

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 Alba Adriatica in:

- ZONA A - SUAR A " Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione. Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti " - normato dell'Art. 22 delle N.T.A per il 100,00%
- Vicolo paesaggistico ambientale normato dal Decreto Ministeriale del 21 Luglio 1969 e dall'art.18 "Vincoli di piano" della NTA del PRG;

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Alba Adriatica, 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 di costruzione n.418 del 20.12.1980 Prot n.9174/6922;
- Concessione di costruzione (Voltura) n.418 del 07.10.1982 Prot n.3091;
- Concessione di costruzione (Voltura) n.418 del 07.10.1982 Prot n.744/62;

- Concessione edilizia in variante n.80 del 29.09.83 prot. n.3296;
- Certificato di collaudo rilasciato dal Genio Civile di Teramo in data 22.09.1983;
- Certificato di agibilità in data 01.06.1984.

Per quanto è stato possibile accertare, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- parte del balcone lato Ovest è stato in parte adibito a veranda in quanto chiuso da vetrate, così come il terrazzo lato Sud è stato chiuso da vetrate.

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

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

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 nella 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 G - Documentazione condominiale"):

- le spese condominiali (Tot Gestione- Bilancio consuntivo) Esercizio 01/06/2023-12/06/2024 circa € 11.315,45;
- le spese condominiali (Tot Gestione - Bilancio preventivo) Esercizio 13/06/2024-31/05/2025 circa € 442,25;
- non è stata fornita informazione circa la presenza di spese straordinarie deliberate.

Salvo diversa quantificazione in sede di trasferimento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

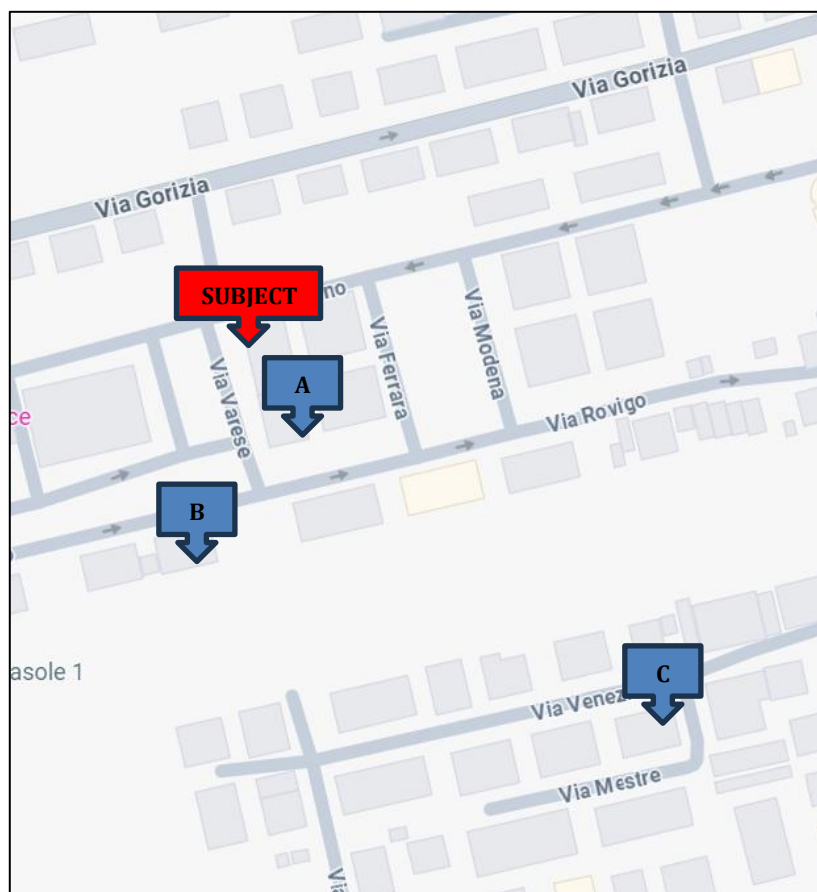
Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili, a seguito di una indagine di Mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti (6-12 mesi), per beni immobili aventi destinazione 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



INDIVIDUAZIONE COMPARABILI

RICERCA DI MERCATO	Comparabile A ²	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Alba Adriatica- Via Varese	Alba Adriatica- Via Rovigo	Alba Adriatica- Via Venezia
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Prezzo di vendita	€ 130.000,00	€ 116.000,00	€ 120.000,00
Superficie	79 mq	85 mq	65 mq
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono

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	116.000,00	120.000,00
Superficie principale SUP (mq)	73,00	80,00	55,00
Balconi BAL (mq)	6,00	0,00	2,00
Terrazzi TER (mq)	0,00	5,00	8,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Garage GAR (mq)	00,00	0,00	0,00
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	79,00	85,00	65,00

<i>INDICI MERCANTILI</i>	
<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)	130.000,00	116.000,00	120.000,00
Superficie Commerciale SUP	79,00 mq	85,00	65,00
Prezzo Unitario PRZ/p(SUP)	€/mq 1.645,56	€/mq 1.364,70	€/mq 1.846,15
Prezzo unitario Medio	€/mq 1.618,80		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO: Appartamento al piano primo ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Varese,1	62,64 mq	1.618,80 €/mq	€ 101.401,84	100%	€ 101.000,00
Valore di stima:					€ 101.000,00

² Unità immobiliare appartenente allo stesso fabbricato della porzione immobiliare oggetto della presente stima.

Valore di stima: € 101.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale	4,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta: € 78.000,00

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 29/11/2024

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. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

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

G. PROVENIENZA

- Atto di compravendita.

H. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA