
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rasetti Demetrio, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni	4
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	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 11/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.000,00	10

INCARICO

All'udienza del 12/07/2024, 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 16/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Monocale ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione nord , piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di monocale con annesso w.c. inserito all'interno di un più ampio complesso immobiliare sito nella parte storica centro storico del comune di Silvi.

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

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.

Il bene collocato sulla circonvallazione nord oltre ad essere parte di un maggior complesso immobiliare rappresenta il fronte principale del belvedere di Silvi paese.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Monocale ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione nord , piano 1

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

il bene confina a nord a mezzo distacco con Circonvallazione nord, ad est ed ovest con con particella 581 (int. 5 e 7 presunti) e a sud con con ballatoio orizzontale di servizio (accesso) alle singole unità immobiliari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	25,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 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
	5	581	12	2	A2	1	1,5 vani	25 mq	92,6 €	1	

STATO CONSERVATIVO

il bene si inserisce all'interno di un maggior complesso immobiliare sito nel centro storico, tale complesso fu oggetto di ristrutturazione complessiva negli anni 90 pertanto le finiture i materiali gli impianti sono da riferire a tale periodo avendo nel tempo subito solo piccoli interventi di carattere manutentivo ordinario. Pertanto lo stato conservativo può essere definito come scarso o appena sufficiente.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni i servizi generali tra collegamenti verticali ed orizzontali, alcuni elementi dell'impiantista generale, quali linee principali di adduzione idrica e allontanamento, antenna, telefonia, rete, etc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono da considerarsi servitù e/o di servizio tutte gli elementi strutturali, nonchè le parti impiantistiche idriche termiche ed elettriche generali quali cavedi, allacciamenti, contatori, telefonia, antenne, internet, e similari, presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le partizioni interne sono in laterizio e cartongesso, gli elementi di fondazione sono desumibili quali fondazioni continue con murature e/o strutture portanti verticali ed orizzontali miste tra murature e cementi armati; le finiture interne si costituiscono di pavimenti e rivestimenti in ceramiche ordinarie standard, infissi esterni ed interni in legno, impiantistica generale come già descritta nel paragrafo denominato "stato conservativo" per quest'ultima parte (impianti tecnologici) si precisa che gli stessi dovranno essere oggetto di ammodernamento ed adeguamento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

si veda allegato denominato documentazione ipo-catastale

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

si rimanda all'allegato denominato Documentazione Ipo-capastale

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade in zona Centro storico del Comune di Silvi, più dettagliatamente in zona A così come indicato nello strumento urbanistico vigente e relativa norma urbanistica di riferimento a cui si rimanda nell'allegato denominato documentazione tecnica edilizia

REGOLARITÀ EDILIZIA

Concessione edilizia n. 5835 del 8/03/1999 per lavori di modifica prospetto principale in via Circonvallazione Boreale

gli adeguamenti necessari funzionali gli impianti hanno incidenza percentuale rispetto al valore attribuibile al bene stesso, pertanto sulla base di quanto rilevato si ritiene che per gli adeguamenti degli stessi si stima una somma indicativa pari ad € 2.000,00/4.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In relazione agli oneri condominiali in allegato scheda contabile annualità 2024

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Monocale ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione nord , piano 1
Trattasi di monocale con annesso w.c. inserito all'interno di un più ampio complesso immobiliare sito nella parte storica centro storico del comune di Silvi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 581, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34.800,00
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 esperite
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 - Monocale Silvi (TE) - Circonvallazione nord , piano 1	29,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 34.800,00	100,00%	€ 34.800,00
				Valore di stima:	€ 34.800,00

Valore di stima: € 34.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
oneri per regolarizzazioni tecniche ed edilizie allacci ed impianti	15,00	%

Valore finale di stima: € 19.140,00

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.

Il prezzo del bene da porre a base d'asta è posto, per arrotondamento, pari ad € 19.000,00 (diciannovemila euri)

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 04/11/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione Ipo-Catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Documentazione tecnica edilizia, Verbali sopralluoghi, Visura camerale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Monocale ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione nord , piano 1
Trattasi di monocale con annesso w.c. inserito all'interno di un più ampio complesso immobiliare sito nella parte storica centro storico del comune di Silvi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 581, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade in zona Centro storico del Comune di Silvi, più dettagliatamente in zona A così come indicato nello strumento urbanistico vigente e relativa norma urbanistica di riferimento a cui si rimanda nell'allegato denominato documentazione tecnica edilizia

Prezzo base d'asta: € 19.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 1 - Monocale			
Ubicazione:	Silvi (TE) - Circonvallazione nord , piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Monocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 581, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	29,00 mq
Stato conservativo:	il bene si inserisce all'interno di un maggior complesso immobiliare sito nel centro storico, tale complesso fu oggetto di ristrutturazione complessiva negli anni 90 pertanto le finiture i materiali gli impianti sono da riferire a tale periodo avendo nel tempo subito solo piccoli interventi di carattere manutentivo ordinario. Pertanto lo stato conservativo può essere definito come scarso o appena sufficiente.		
Descrizione:	Trattasi di monocale con annesso w.c. inserito all'interno di un più ampio complesso immobiliare sito nella parte storica centro storico del comune di Silvi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		