
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Carlo Rolando, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

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	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 105.000,00	11

INCARICO

All'udienza del 03/04/2023, il sottoscritto Geom. Di Carlo Rolando, con studio in Via Alessandro Manzoni, 238 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email rolandodicarlo1@gmail.com, PEC rolando.dicarlo@geopec.it, Tel. 085 2035917, Fax 085 8942750, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/04/2023 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 Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento 9, piano secondo

DESCRIZIONE

Il bene è sito nel comune di Montorio al Vomano Viale Risorgimento 96, fa parte di un edificio ad uso residenziale di quattro piani fuori terra oltre piano terrazzo di copertura con tre fondaci a servizio delle tre abitazioni, si compone di appartamento piano secondo con annesso locale fondaco al piano terrazzo di copertura, occupa l'intero piano, disimpegnato da scalinata interna e da impianto ascensore, con ingresso da cortile attiguo a Viale Risorgimento, si compone di ingresso soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due balconi uno esposto ad ovest ed uno a sud-est. La zona è abbastanza recente e semicentrale, il centro è a poca distanza, tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche e private sono raggiungibili anche a piedi. In generale, l'intero fabbricato è in condizioni di conservazione mediocri.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento 9, piano secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art 567 è 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

L'appartamento confina con vano scala comune e ascensore, distacchi propr. ****, ****, propr, ****i, con Viale Risorgimento, salvo altri. Il fondaco confina con propr. ****, vano ascensore distacco terrazzo comune

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno	24,50 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	3,04 m	secondo
tinello pranzo	12,76 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,04 m	secondo
cucina	7,20 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	3,04 m	secondo
ingresso	5,00 mq	5,50 mq	1,00	5,50 mq	3,04 m	secondo
camera 1	16,05 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	3,04 m	secondo
camera 2	19,10 mq	22,50 mq	1,00	22,50 mq	3,04 m	secondo
camera 3	13,80 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	3,04 m	secondo
bagno	5,00 mq	5,50 mq	1,00	5,50 mq	3,04 m	secondo
wc	3,70 mq	4,30 mq	1,00	4,30 mq	3,04 m	secondo
disimpegno	8,90 mq	9,80 mq	1,00	9,80 mq	3,04 m	secondo
balcone 1	7,60 mq	7,60 mq	0,30	2,28 mq	3,04 m	secondo
balcone 2	27,20 mq	27,20 mq	0,30	8,16 mq	3,04 m	secondo
fondaco	7,40 mq	8,50 mq	0,40	3,40 mq	2,20 m	quarto sottotetto
Totale superficie convenzionale:				146,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,44 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
	37	53	3		A2	4	7	144 mq	578,43 €	2-4	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	53				ENTE URBANO		00.11.80 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

lievi modifiche della tramezzatura interna

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali del complesso sono mediocri, abbisogna di opere di manutenzione , lo stato di conservazione dell'appartamento non è ottimale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è sito nel comune di Montorio al Vomano Viale Risorgimento 96, fa parte di un edificio ad uso residenziale di quattro piani fuori terra oltre piano terrazzo di copertura con tre fondaci a servizio delle tre abitazioni, si compone di appartamento piano secondo con annesso locale fondaco al piano terrazzo di copertura orientato a nord-est, occupa l'intero piano, disimpegnato da scalinata interna e da impianto ascensore, con ingresso da cortile attiguo a Viale Risorgimento, si compone di ingresso soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due balconi uno esposto ad ovest ed uno a sud-est l'altezza utile interna è di mt. 3,04.

In generale, l'intero fabbricato si presenta con finitura esterna scarsa e condizioni di conservazione mediocri. Struttura portante in cls armato, solai in laterocemento, tamponatura pareti esterne in laterizio, tramezzatura interna in laterizio, parapetti balconi con ringhiere metalliche e vetro, è dotato di impianto ascensore, scalinata con ringhiere metalliche e passamano in legno, rivestimenti in marmo, portone ingresso in alluminio e vetro copertura a tetto e terrazzo a livello, tinteggiatura esterna in quarzo plastico, pavimentazione area esterna ingresso con piastrelle di marmo di vario formato,

Le finiture interne sono normali: Pavimenti interni in ceramica monocottura colorati di medio formato ed anche parquet in legno , battispopa in legno; pareti e soffitti tinteggiati su sottostante intonaco civile finito a stucco, si rilevano infiltrazioni nella soffittatura bagno; le pareti dei bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica; I sanitari (lavabo, bidet, vaso, doccia ed anche vasca al secondo bagno) sono in vetrochina;

Le porte interne sono di tipo tamburato in legno; Gli infissi esterni sono in legno con vetro semidoppio ed avvolgibili in plastica; Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano ad elementi radianti metallici, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro 'salvavita'. Non risultano depositate dichiarazioni di conformità relative agli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione interna sono ordinarie.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione è occupata dall'esecutato **** e dal proprio coniuge ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1994 al 17/04/2023	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		EUGENIO GIANNELLA		17585	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	19/04/1994	4216	2652
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 17/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIARIO
Iscritto a TERAMO il 18/02/2014
Reg. gen. 1879 - Reg. part. 189
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 83.418,70
Spese: € 30.324,90

Interessi: € 6.256,40
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO
Data: 15/01/2014
N° repertorio: 117/2014

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a TERAMO il 01/02/2017
Reg. gen. 1145 - Reg. part. 848
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a TERAMO il 17/03/2023
Reg. gen. 4928 - Reg. part. 3451
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. del comune di Montorio, l'area ricade in Zona B1- Art. 14.2 N.T.A. ZONE EDIFICATE INTENSIVE DI RECENTE FORMAZIONE

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato regolarizzato mediante concessione in sanatoria n° 729 del 17.04.2013 in base alla l. 47 del 28.02.1985 e successive modifiche ed integrazioni, in difformità alla licenza edilizia 75 del 12.12.1974.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lievi modifiche interne rispetto a quanto approvato e sanato.

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 Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento 9, piano secondo
Il bene è sito nel comune di Montorio al Vomano Viale Risorgimento 96, fa parte di un edificio ad uso residenziale di quattro piani fuori terra oltre piano terrazzo di copertura con tre fondaci a servizio delle tre abitazioni, si compone di appartamento piano secondo con annesso locale fondaco al piano terrazzo di copertura, occupa l'intero piano, disimpegnato da scalinata interna e da impianto ascensore, con ingresso da cortile attiguo a Viale Risorgimento, si compone di ingresso soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due balconi uno esposto ad ovest ed uno a sud-est. La zona è abbastanza recente e semicentrale, il centro è a poca distanza, tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche e private sono raggiungibili anche a piedi. In generale, l'intero fabbricato è in condizioni di conservazione mediocri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 53, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 53, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 139.118,00
Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima. A maggior riscontro e verifica di quanto calcolato, il prezzo scaturito è stato ulteriormente rapportato con la Banca Dati dei Valori delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativi al comune di Montorio al Vomano in base alla zona tipologia e destinazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento 9, piano secondo	146,44 mq	950,00 €/mq	€ 139.118,00	100,00%	€ 139.118,00
				Valore di stima:	€ 139.118,00

Valore di stima: € 139.118,00

Valore finale di stima: € 105.000,00

Tenuto conto della conseguente difficoltà di vendita, tenuto conto dell'impossibilità di escludere vizi occulti e che il fabbricato abbisogna di sostanziali opere di manutenzione e di riqualificazione energetica, di oneri per regolarizzazione edilizia ed altri fattori incidenti nella procedura esecutiva ed anche tenendo conto della situazione di stallo del mercato immobiliare della zona, partendo dal presupposto che l'immobile sia libero al momento del decreto di trasferimento, il valore del bene proposto per la vendita è determinabile in euro 105.000,00 dicansi euro centocinquemila, operando un abbattimento di circa il 25% del valore iniziale di stima.

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.

Roseto degli Abruzzi, li 14/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Carlo Rolando



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - ELABORATO GRAFICO
- ✓ Altri allegati - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ATTI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - PERIZIA PRIVACY

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento 9, piano secondo
Il bene è sito nel comune di Montorio al Vomano Viale Risorgimento 96, fa parte di un edificio ad uso residenziale di quattro piani fuori terra oltre piano terrazzo di copertura con tre fondaci a servizio delle tre abitazioni, si compone di appartamento piano secondo con annesso locale fondaco al piano terrazzo di copertura, occupa l'intero piano, disimpegnato da scalinata interna e da impianto ascensore, con ingresso da cortile attiguo a Viale Risorgimento, si compone di ingresso soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due balconi uno esposto ad ovest ed uno a sud-est. La zona è abbastanza recente e semicentrale, il centro è a poca distanza, tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche e private sono raggiungibili anche a piedi. In generale, l'intero fabbricato è in condizioni di conservazione mediocri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 53, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 53, Qualità ENTEURBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. del comune di Montorio, l'area ricade in Zona B1- Art. 14.2 N.T.A. ZONE EDIFICATE INTENSIVE DI RECENTE FORMAZIONE

Prezzo base d'asta: € 105.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montorio al Vomano (TE) - Viale Risorgimento 9, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 53, Sub. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 53, Qualità ENTE URBANO	Superficie	146,44 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali del complesso sono mediocri, abbisogna di opere di manutenzione , lo stato di conservazione dell'appartamento non è ottimale.		
Descrizione:	Il bene è sito nel comune di Montorio al Vomano Viale Risorgimento 96, fa parte di un edificio ad uso residenziale di quattro piani fuori terra oltre piano terrazzo di copertura con tre fondaci a servizio delle tre abitazioni, si compone di appartamento piano secondo con annesso locale fondaco al piano terrazzo di copertura, occupa l'intero piano, disimpegnato da scalinata interna e da impianto ascensore, con ingresso da cortile attiguo a Viale Risorgimento, si compone di ingresso soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due balconi uno esposto ad ovest ed uno a sud-est. La zona è abbastanza recente e semicentrale, il centro è a poca distanza, tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche e private sono raggiungibili anche a piedi. In generale, l'intero fabbricato è in condizioni di conservazione mediocri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'abitazione è occupata dall'esecutato **** e dal proprio coniuge ****.		