

ITATRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom Di Sabatino Garbati Fabio, nell'esecuzione immobiliare **147/2024**

proposta da

contro

CTU e Custode: Geom. Di Sabatino Garbati Fabio

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

OGGETTO: descrizione di stima del villino a schiera situato nel comune di **SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA**, in provincia di Teramo, in via Pietro Nenni,56, pignorato ai Signor DI FRANCESCO Dicgo, in ragione della Proprieta' superficiaria (1S).

Lo scrivente Geom. Di Sabatino Garbati Fabio con studio a Martinsicuro in via Bolzano n.78B, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Teramo al n. 1419, presenta la seguente relazione tecnico estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 14 LUGLIO 2025 lo ha nominato Esperto stimatore nonché custode giudiziario del bene.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato diviso in due parti: una descrittiva estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.



RELAZIONE PARTE PRIMA :INDICE

A.	Premesso	3
B.	Dati di pignoramento	3
C.	Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	3
D.	Generalità dei beni e loro disponibilità:	3
D.1	Pertinenza	3
D.2	Provenienza	4
D.3	Dati Catastali	4
D.4	Confini Catastali	4
D.5	Situazione edilizia	5
D.6	Situazione urbanistica	5
E.	Atti Pregiudizievoli:	5
E.1	Iscrizioni	5
E.2	Trascrizioni	5
E.3	Annotazioni	6
E.4	Trascrizioni a Favore	6
F.	Descrizioni dei beni	6
F.1	Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	6
G.	Misurazione	6
H.	Metodo di stima adottato	7
I.	Analisi delle caratteristiche	7
I.1	Estrinseche	7
I.2	Intrinseche	8
L.	Valore attribuibile ai beni	8
M.	Proposta di vendita	9
N.	Regime fiscale	9
O.	Gestione	9
P.	Riepilogo finale	10

ALLEGATO A PARTE I° - Prospetto Riepilogativo degli immobili

ALLEGATO A PARTE II° - Allegati



A. Premesso

- Che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per potere successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- Che, più volte, si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- Che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- Che ha proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

B. Dati di pignoramento

Le unità immobiliari inerenti l'esecuzione immobiliare sono ubicate nel Comune di SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA, in provincia di Teramo, in via Pietro Nenni,56 distinte nel Catasto dei Fabbricati al:

Foglio 17

Particella 2107 categoria catastale A/2 cl 3 consistenza vani.7,5;

C. Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

Gli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare ed oggetto di stima è composto da una villetta a schiera composta da tre piani fuori terra e un piano sottostrada sito a Sant'Egidio alla Vibrata, in via Pietro Nenni,56, costituito da:

1. Villino a schiera su tre livelli fuori terra composti: al piano terra salone pranzo cucina e bagno, al piano primo due camere da letto un bagno e un disimpegno e spogliatoio, al piano secondo sottotetto locale soffitta adibiti a camera da letto. Al piano sottostrada vi sono locali lavanderia e fondaci.

D. Generalità dei beni e loro disponibilità:**D.1 Pertinenza**

Dalle verifiche effettuate all'Agenzia dei Territorio sono state riscontrate le seguenti proprietà riguardanti le unità immobiliari distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA, in provincia di Teramo, in via Pietro Nenni,56, relative al foglio e alla particella seguente :

Foglio 17 Particella 2107

Gli immobili Sono di Titolarità di :

1. COMUNE DI SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA sede in SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) cf. 00196900674 (1T) Proprieta' per l'area.
2. _____ go nato a _____ cf. _____ (1S) Proprieta' superficiaria 1/1

D.2 Provenienza

Il signor ! _____ Proprieta' superficiaria 1/1 degli immobili in virtù dei seguenti titolo:

- (ATTO PUBBLICO) del 21/09/2005 Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Sede SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) Repertorio n. 215072 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.9706.1/2005 Reparto PI di TERAMO in atti dal 26/09/2005.

D.3 Dati Catastali

Si riportano di seguito i dati catastali delle particelle interessate dal procedimento:

- Immobili siti nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (I318) Provincia di Teramo – Catasto dei Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	2107	/	A/2	3	7,5 VANI	€. 677,85

- Intestazione degli Immobili

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	DIRITTI E ONERI REALI
1.	COMUNE DI SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA	cf. 00196900674	Proprieta' per l'area.
2.		cf. _____	Proprieta' superficiaria 1/1

I dati derivano dall'atto (ATTO PUBBLICO) del 21/09/2005 Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Sede SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) Repertorio n. 215072 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.9706.1/2005 Reparto PI di TERAMO in atti dal 26/09/2005.

Esiste quindi corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale.

D.4 Confini Catastali

Appartamento di civile abitazione sito al S1-T-1-2 confinano ovest con altra proprietà.

D.5 Situazione edilizia

In seguito alle ispezioni effettuate dal CTU presso l'Ufficio del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata si riporta di seguito la situazione edilizia del fabbricato dove sono ubicati gli immobile oggetto della stima:

Il fabbricato nel quale sono siti gli immobili è stato realizzato prima del 1994:

- concessione edilizia n. 1470 del 01/10/1994;
- DIA n.2311 del 14/02/2005;
- DIA n.2465 del 16/02/2005
- Il fabbricato risulta agibile con atto del comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Fascicolo 3539 del 04/08/2005

La situazione edilizia dal sopralluogo risulta lievemente difforme nel sottotetto è presente un servizio igienico quale comporterà una sanatoria presso il comune di Sant'Egidio alla Vibrata.



D.6 Situazione urbanistica

Secondo il PRG del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata l'area su cui è costruito il fabbricato in cui sono situati i beni oggetto di stima (foglio 17 particella 2107) ricade in area semiperiferica del comune di Sant'Egidio alla Vibrata.

E. Atti Pregiudizievoli:

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni; Ispezioni Ipotecarie effettuate all'Agenzia del Territorio il 26/09/2025 inerenti gli immobili oggetti della procedura.

E.1 Iscrizioni

ISCRIZIONE del 22/09/2005 - Registro Particolare 3069 Registro Generale 15564 Pubblico ufficiale
(Repertorio 215073/40864 del 21/09/2005 , derivante da
documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n.
1481 del 08/07/2025

ISCRIZIONE del 08/07/2025 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 11883 Pubblico ufficiale
Repertorio 215073/40864 del 21/09/2005 , rivante
da - Presenza
Titolo Telematico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3069 del 2005

E.2 Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 22/09/2005 - Registro Particolare 9706 Registro Generale 15563 Pubblico ufficiale
Repertorio 215072/40863 del 21/09/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 20/09/2006 - Registro Particolare 10349 Registro Generale 17959 Pubblico ufficiale
Repertorio 221169/44409 del 18/09/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 26/07/2024 - Registro Particolare 9575 Registro Generale 12901 Pubblico ufficiale
Repertorio 2504/2024 del 08/07/2024

E.3 Annotazioni

nessuna

E.4 Trascrizione a favore:

nessuna

F. Descrizioni dei beni:**F.1 Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi**

I beni oggetto di stima sono costituiti da due appartamenti siti al piano primo, un garage sito al piano primo sottostrada del fabbricato in Sant'Egidio alla Vibrata , via Pietro Nenni,56 , in provincia di Teramo.



I beni consistono in:

1. LOTTO 1: abitazione tipo villino a schiera composto da tre livelli fuori terra e uno sottostrada, al piano terra vi è un'area destinata a corte di proprietà.

G. Misurazione

Per la misurazione degli immobili lo scrivente ha effettuato un sopralluogo per constatare lo stato dei luoghi e misurando minuziosamente tutti i beni di cui alla perizia, successivamente riportati in autocad e confrontate con le planimetrie catastali e i progetti depositati presso l'ufficio tecnico del comune di SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA.

Si riportano le superfici degli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare ed oggetto di stima ubicati in Sant'Egidio alla Vibrata, via Pietro Nenni, 56 L'unità di misura è il metro quadrato (mq). La superficie riportata è quella commerciale, comprensiva degli spessori dei muri interni ed esterni.

- Foglio 17 Particella 2107: (appartamento con corte)

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
corte	mq.382,25	mq.382,25	0,15	mq.57,34	0.	T
sottostrada	mq.64,00	mq.71,11	0,75	mq.53,33	2,40 m.	S1
terra	mq.64,31	mq.71,46	1	mq.71,46	2,70 m.	T
primo	mq.62,60	mq.69,55	1	mq.69,55	2,70 m.	1
secondo	mq.32,64	mq.32,64	0,75	mq.24,48	hm.1,65 m.	2
Balconi	mq.29,54	mq.29,54	0,25	mq.7,39		T-1
Totale Superficie Convenzionale				283,55 mq.		
Incidenza Condominiale				0,00	%	
Totale Superficie Convenzionale complessiva				283,55 mq.		

H. Metodo di stima adottato

Per la determinazione del valore commerciale 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 situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e urbanistica.

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.



I. Analisi delle caratteristiche**I.1 Estrinseche**

- 1) Ambiente economico e sociale: buono. Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati a via Pietro Nenni, 56 semiperiferica.
- 2) Collegamenti Stradali: ordinari. Il fabbricato è ubicato sulla viabilità principale lontana dal centro.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della zona del teramano.
- 4) Servizi sociali e commerciali: buoni. La zona è urbanizzata, è posta molto vicina a servizi sociali e comunali, servita relativamente da alimentari negozi, e servizi sociali sono comunque nelle vicinanze e facilmente raggiungibili.

I.2 Intrinseche

- 1) Accessibilità: buona.
- 2) Funzionalità generale: ottima. La funzionalità distributiva degli spazi è discreta a livello planimetrico.
- 3) Funzionalità degli impianti: ottimi.
- 4) Grado di finitura: Appartamento - discreti.
- 5) Stato di manutenzione: ottima.
- 6) Salubrità: ottima circolazione d'aria all'interno dell'abitazione.
- 7) Esposizione e panoramicità: normale esposizione.
- 8) E' dotata di area scoperta per posti auto e corti di pertinenza.
- 9) Situazione edilizia: **lievemente difforme**.
- 10) Disponibilità: l'immobile è attualmente abitato dall'esecutato invalido e la moglie. Per tutto l'arco del sopralluogo sono stati molto collaborativi.

L. Valore attribuibile ai beni

In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi in riferimento alle quotazioni immobiliari OMI, attualmente il valore commerciale di un appartamento, nelle medesime condizioni, in questa zona del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata zona OMI **D2**/Periferica/VIALE ABRUZZI, VIA BATTISTI, LOCALITA PAOLANTONIO, VILLA PASSO, VILLA MARCHESA, FARAONE NUOVO, VILLA MATTONI secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - Semestre 2 in condizioni normali il valore va:

Per Abitazioni di tipo civile dai €.700,00 a €.1.050,00 in base alle condizioni dell'appartamento il valore commerciale e di €.1.050,00.

BENE N.1- Foglio 17 Particella 2107: (appartamento con corte)



Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N.1 appartamento con corte	283,55 mq.	1050,00 €/mq.	298.200,20 €.	100,00%	298.200,20 €.
			298.200,20 €.		298.200,20 €.

Pertanto il valore totale commerciale degli immobili oggetto della procedura è pari a **€. 298.200,20**

ARROTONDAMENTO del valore totale commerciale del LOTTO è **€. 298.000,00**

Trattasi di proprietà superficiaria svalutazione del 30% **€. 208.740,00**

Valore commerciale del LOTTO è **€. 209.000,00**

M. Proposta di vendita

Gli immobili oggetto della procedura presentano sostanziali caratteristiche tali da procedere alla vendita di (1)
UN LOTTO

N. Regime fiscale

Gli immobili oggetto della procedura sono ad uso personale e sono quindi soggetti a tassa di registro.

O. Gestione

I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli e sono attualmente abitati dall'esecutato. I beni non sono soggetti a rate condominiali.

P. Riepilogo finale

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo di seguito:

- 1) Diritti per la quota di **(15) proprietà superficiaria** degli immobili oggetto dell'esecuzione ubicati nel comune di Sant'Egidio alla Vibrata e contraddistinti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 17 Particella 2107;
- 2) Esiste corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale attuale;
- 3) L'unità immobiliare pignorata presenta una situazione edilizia conforme ;
- 4) I beni sono occupati dall'esecutato invalido e sua moglie ;
- 5) Si esprime il parere di disporre la vendita in un lotto;
- 6) I beni sono ad uso personale e soggetti a tassa di registro;



- 7) L'appartamento è in ottimo stato di manutenzione;
- 8) Il valore commerciale complessivo è stimato in EURO 209.000,00
- 9) Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in EURO 179.180,00 **arrotondato a EURO 179.000,00** considerando un abbattimento complessivo pari al **10%** circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato
- 10) L'immobile è sprovvisto di Attestato di prestazione energetica A.P.E.

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

ELENCO ALLEGATI

- 1. Inquadramento territoriale
- 2. Documentazione catastale
- 3. Documentazione ipotecaria
- 4. Documentazione fotografica

Martinsicuro, lì 27/11/2025

Il CTU e custode

Geom. Di Sabatino Garbati Fabio



