
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio,
nell'Esecuzione Immobiliare 15/2021 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

contro

codice fiscale *****

nato a ****i/ **/**/****

Teramo, li 2/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio

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
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8

INCARICO

All'udienza del 22/06/2022, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via F. Turati n° 4 - 64100 - Teramo (TE), e mail info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, cell. 329 6061048, è stato nominato esperto ex art. 568 c.p.c. e, in data 24/06/2022, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

In data 6/08/2022, lo scrivente depositava l'elaborato tecnico estimativo inerente al posto auto esterno distinto al catasto fabbricati del comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 64, particella 864, sub. 58 (come da incarico ricevuto dal G.E.).

In data 20/12/2023, il G.E. disponeva la stima dei cespiti non periziati (ed oggetto di pignoramento nella presente procedura), a cura dello scrivente.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1:** appartamento di civile abitazione al piano secondo (sub. 6);
posto auto coperto (trasformato in box auto) al piano terra (sub. 30);
posto auto esterno al piano terra (sub. 58),

il tutto in fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi (TE), località S. Petronilla n° 10.

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano secondo ed annessi posto auto coperto (trasformato in box auto) e posto auto scoperto, il tutto in fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, località Santa Petronilla n° 10. Il fabbricato, di recente edificazione, composto da piano terra adibito a fondaci e posti auto, piani primo, secondo e terzo adibiti ad appartamenti di civile abitazione, è stato realizzato con struttura portante in c.a. e solai interpiano in laterocemento.

Il fabbricato gode di area esterna di pertinenza recintata e pavimentata.

L'appartamento di compone di un ingresso/sala/angolo cottura, un disimpegno area notte, un ripostiglio, n° 2 bagni, n° 2 camere e n° 2 balconi a livello.

La suddivisione planimetria degli immobili è discreta.

Il posto auto coperto (trasformato in un box auto) è accessibile dal corridoio e dall'area esterna condominiali.

Il posto auto esterno è posto ad Est del fabbricato.

LOTTO UNICO

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1:** appartamento di civile abitazione al piano secondo (sub. 6);
posto auto coperto (trasformato in box auto) al piano terra (sub. 30);
posto auto esterno al piano terra (sub. 58),

il tutto in fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi (TE), località S. Petronilla n° 10.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'intero del fascicolo della procedura esecutiva, sono presenti le relazioni notarili nelle quali sono riportate:

- i dati catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria delle provenienze;

- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- ***** (proprietà 1/1), codice fiscale *** ** *****. nato a ****, il **/**/****

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

- ***** (proprietà 1/1)

Storia ipotecaria delle provenienze (per quanto riportato nelle relazioni notarili depositate)

Il terreno (C.T. foglio 54, particelle 671 e 674) sul quale insiste il fabbricato di cui gli immobili oggetto di pignoramento sono parti costituenti, era di proprietà dei sigg.ri *****, nata a ***** (**), il ***** e ******, nato a ***** (**), il ***** che, con atto di compravendita, a rog. G. Not. Di Gianvito, del 16/12/1996, rep. 216109, trascritto il 23/12/1996, al n°10105 di formalità, lo hanno venduto al sig. ******, nato a ***** l'******(coniugato in regime di comunione legale dei beni).

I sigg.ri ***** e ***** (nata ad *****, il *****), con atto di permuta, a rog. Not. T. De Rosa, del 4/07/2008, rep. 35616, trascritto il 30/04/2008, al n° 4525 di formalità e, successiva rettifica, trascritta il 13/06/2008, al n° 6021 di formalità, hanno venduto i terreni (C.T. foglio 54, particelle 671 e 674) alla società ******, con sede in ***** (**), codice fiscale *****.

La società ****** con atto di compravendita, a rog. Not. R. Lauro, del 3/08/2010, rep. 3851, trascritto il 6/08/2010, al n° 7716 di formalità, ha venduto gli immobili oggetto di stima (C.F. foglio 54, particella 864, subb. 6 - 30 - 58), oltre a maggiore consistenza, al sig. ****** (di stato civile libero), nato ad *****, il **/**/****.

CONFINI

L'appartamento al piano secondo confina con vano scala condominiale, proprietà ***** e ******, Via Santa Petronilla a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

Il posto auto coperto confina con spazio condominiale, corridoio condominiale, proprietà ***** e ******, salvo altri e/o variati.

Il posto auto confina con spazio di manovra condominiale su più lati, proprietà ***** e ******, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. netta circa	Sup. lorda circa	Coeff.	Sup. Conv.	Altezza	Piano
appartamento	67 mq	83 mq	1,00	83,00 mq	2,73 m circa	secondo
balconi	15 mq	16 mq	0,25	4 mq		secondo
posto auto coperto (oggi box auto)	16 mq	18 mq	0,30	5,40 mq	2,65 m circa	terra
posto auto esterno	12 mq	12 mq	0,30	3,60 mq		terra
Totale superficie convenzionale:						96,00 mq

Le superfici sopra riportate sono indicative ed arrotondate all'unità.

Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei locali.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la

rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi/posti auto/ecc., sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Piano	Graffato
	54	864	6	2	A/2	2	4,5 vani	85 mq	€ 371,85	2	
	54	864	30	2	C/6	2	18 mq	18 mq	€ 28,82	T	
	54	864	58	2	C/6	1	12 mq	12 mq	16,11 €	T	

Corrispondenza catastale

NON c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti (chiusura del posto auto coperto al piano terra e trasformazione in box auto, differenti altezze utili, ecc.).

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento intestano al sig. *****, nato ad **** (*), il **/**/****, codice fiscale *** ***, proprietà 1/1.

Il nominativo del soggetto esecutato ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare, corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

Prima della firma del decreto di trasferimento, si dovrà procedere ad effettuare i necessari aggiornamenti catastali.

PRECISAZIONI

1) Istanza di vendita.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 24/02/2021.

Il creditore precedente ha chiesto la vendita degli immobili pignorati.

2) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

Sono presenti, all'interno del fascicolo dell'esecuzione, il certificato notarile depositato in data 30/03/2021 e la successiva integrazione trasmessa il 7/06/2021.

3) Pignoramento immobiliare

Repertorio n° 93, del 22/01/2021, trascritto in data 25/02/2021 al n° 1987 di formalità, a favore della Unione delle ***** e contro il sig. *****.

4) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento

Piena proprietà:

- Catasto Fabbricati, del comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 54, particella 864, subb. 6-30-58.

5) Eventuali rinunce agli atti (ex art. 629 c.p.c.)/dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale e/o parziale

In data 22/09/2021 il G.E. ha disposto la riunione del pignoramento avente ad oggetto le unità immobiliari distinte al foglio 54, part. 864, subb. 6 e 30 al pignoramento che sorreggeva la procedura esecutiva n° 286/2018.

Si rappresenta che, il pignoramento immobiliare trascritto in data 22/11/2018, al n° 11123 di formalità, sulla base del quale è stata promossa la procedura esecutiva immobiliare n° 286/2018, colpisce anche l'immobile distinto al C.F. del comune di Roseto degli Abruzzi al foglio 54, particella 864, sub. 58 (oggetto di stima nel presente elaborato).

In data 20/12/2023, il G.E.:

- ha dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva n°286/2018, previa sua separazione dalla procedura n° 15/2021;
- ha disposto, in relazione alla procedura esecutiva n° 15/2021, la stima dei cespiti non periziati a cura dell'arch. Sergio Procaccini.

6) Crediti fondiari

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

7) Estratto riassunto dell'atto di matrimonio.

Nell'atto di acquisto degli immobili, il debitore ha dichiarato di essere di stato civile libero.

8) Le eventuali opere abusive riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente, ove e se sanabili, nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Nel caso in cui le eventuali difformità non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario).

9) La stima è effettuata a corpo e non a misura.

10) Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, la vendita degli immobili è soggetta a Tassa di Registro.

11) La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/regolamento edilizio, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione è buono.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come per legge e per quanto riportato nel regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa, del 30/07/2010, rep. 40856.

Si faccia riferimento, per quanto possibile, anche all'elaborato planimetrico catastale del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento presenta finiture di discreta qualità.

Pavimentazione interna in ceramica.

Pavimentazione dei balconi con materiale antigelivo.

Rivestimento delle murature prevalentemente con intonaco civile tinteggiato.

Infissi interni in legno.

Infissi esterni in alluminio a taglio termico, con doppio cristallo e persiane in alluminio.

Impianto elettrico, del tipo sottotraccia, sfilabile.

Impianto di riscaldamento (condominiale) con corpi radianti a colonna.

Il posto auto (trasformato in box auto) è pavimentato con piastrelle in monocottura; il rivestimento delle murature è con intonaco civile.

Il posto auto esterno presenta una pavimentazione realizzata con grigliato drenante.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato, l'esecutato ha dichiarato che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono utilizzate direttamente dal debitore e non sono soggette a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 6/08/2010
Reg. gen. 13461 - Reg. part. 3602
Quota: 1/1
Importo: € 335.994,00
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 25/02/2021
Reg. gen. 2864 - Reg. part. 1987
Quota: 1/1
Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore di *****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto riportato nell'atto di compravendita degli immobili e, per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parti costituenti, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- permesso di costruire n° 80, del 3/04/2008;
- permesso di costruire n° 41, del 22/02/2010;
- permesso di costruire n° 25, del 10/02/2012;
- certificato di agibilità parziale n° 54 dell'1/07/2010 (per i subb. dal n° 1 al n° 46).

In occasione del sopralluogo effettuato, per quanto attiene alle unità immobiliari oggetto di valutazione, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, alla trasformazione del posto auto coperto al piano terra in box auto (chiusura con tamponature e tramezzature), a differenti quote misurate (altezza utile del posto auto al piano terra, ecc.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari sono soggette a regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali) allegato all'atto, a rog. Not. T. De Rosa, del 30/07/2010, rep. 40856.

In occasione del sopralluogo effettuato, l'esecutato ha dichiarato di essere in regola con il versamento delle rate condominiali.

Si faccia anche riferimento all'estratto conto condominiale allegato alla presente fornito dal debitore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita degli stessi in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1:** appartamento di civile abitazione al piano secondo (sub. 6);
posto auto coperto (trasformato in box auto) al piano terra (sub. 30);
posto auto esterno al piano terra (sub. 58),

il tutto in fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi (TE), località S. Petronilla n° 10.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 110.400,00.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, è stato scelto il metodo di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, l'incidenza delle parti comuni, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, regolamento di condominio, ecc..

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, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblica, per la fascia "D8", per il I° semestre dell'anno 2023, per appartamenti di civile abitazione, in un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 840,00/mq ed un massimo di € 1.250,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 <i>appartamento di civile abitazione al piano secondo posto auto esterno al piano terra posto auto coperto (trasformato in box auto) al piano terra Roseto degli Abruzzi (TE) - Località S. Petronilla</i>	96,00 mq circa	1.150,00 €/mq	€ 110.400,00	100,00%	€ 110.400,00
Valore di stima:					€ 110.400,00

Valore di stima: € 110.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 77.280,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 78.000,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) *Inquadramento territoriale*
- 2) *Documentazione catastale*
- 3) *Documentazione comunale*
- 4) *Documentazione fotografica*
- 5) *Relazione notarile ed ispezioni presso il SPI*
- 6) *Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare*
- 7) *Estratto conto condominiale*

Teramo, li 2/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio