

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rasetti Demetrio, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	7



INCARICO

All'udienza del 23/06/2023, 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 27/06/2023 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 Campli (TE) - Via San Donato, 134 loc. Paterno

DESCRIZIONE

Trattasi di villino unifamigliare a schiera inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile si colloca su area urbana zona periferica su Via San Donato, 134, strada di collegamento tra località Paterno e Sant'Onofrio. Il bene si costituisce di appartamento cielo terra con area verde sui fronti est ed ovest e relativo accesso carrabile e pedonale (fronte est) composto da piano seminterrato terra e primo oltre a piccola porzione di sottotetto inaccessibile. l'immobile è stato realizzato intorno agli anni 2005/2006.

L'immobile 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.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - Via San Donato, 134 loc. Paterno

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 ad est con strada di servizio al complesso immobiliare, ed ovest a mezzo distacco con part. 279; a nord con la unità immobiliare denominata sub 3, a sud con la unità immobiliare denominata sub 1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,70 m	
Autorimessa	68,00 mq	78,00 mq	0,5	39,00 mq	2,50 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				174,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,00 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
	15	566	2		A2	4	7	180 mq	451,9 €	S1-T-1-2	
	15	566	7		C6	2	37	41 mq	34,4 €	S1	

STATO CONSERVATIVO

lo stato di conservazione e manutenzione viene ritenuto sufficiente

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

stuttura in c.a. e muratura, l'esposizione e buona orientamento est-ovest; altezza interna adeguata (H=2,70 m), strutture verticali in muratura e pilastri in c.a.; solai latero cemento copertura con manti ordinari di copertura, pavimentazioni e finiture interne di carattere ordinario ed ampiamente sufficienti, infissi con doppi vetri, impiantistica adeguata; area esterna ben sistemate, fondaci e garage con altezza utile adeguata (H=2,50 m); soffitta o sottotetto inaccessibile per assenza di collegamento verticale tra piano primo e sottotetto.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato ed i genitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1954 al 30/12/2002	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Teramo	16/03/1954	1968	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2002 al 05/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giannella Eugenio	10/12/2002	32519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Teramo	30/12/2002	19773	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2007 al 30/09/2022	**** Omissis ****	Assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giannella Eugenio	05/11/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio	30/11/2007	22286	113860		



		di Teramo			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 18/04/2006
Reg. gen. 7176 - Reg. part. 1765
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agenzia del Territorio di Teramo il 30/09/2022
Reg. gen. 15679 - Reg. part. 11626
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

si precisa che la particella 566 ente urbano deriva per frazionamento del 07/11/2006 pratica n. TE0104524 della particella 530

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile sito in zona C - Espansione sottozona C3 Zone di edilizia economica e popolare (l. 167/'62) da P.R.G. del Comune di Campi

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

I beni in procedura sono stati realizzati attraverso i seguenti atti autorizzativi: Concessione Edilizia n. 34/1990, C.E. n. 120/96; D.I.A. 10809/2002.



l'immobile presenta difformità di modeste entità, regolarizzabili. (trattasi di mancata esecuzione di scala di collegamento con sottotetto e modeste ma necessarie finiture.

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 Campli (TE) - Via San Donato, 134 loc. Paterno
Trattasi di villino unifamiliare a schiera inserito all'interno di un complesso residenziale. L'immobile si colloca su area urbana zona periferica su Via San Donato, 134, strada di collegamento tra località Paterno e Sant'Onofrio. Il bene si costituisce di appartamento cielo terra con area verde sui fronti est ed ovest e relativo accesso carrabile e pedonale (fronte est) composto da piano seminterrato terra e primo oltre a piccola porzione di sottotetto inaccessibile. l'immobile è stato realizzato intorno agli anni 2005/2006.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 566, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 15, Part. 566, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 104.400,00
Nel formulare il più probabile valore si è fatto riferimento alle agenzie immobiliari locali e valori dell'OMI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campli (TE) - Via San Donato, 134 loc. Paterno	174,00 mq	600,00 €/mq	€ 104.400,00	100,00%	€ 104.400,00
Valore di stima:					€ 104.400,00

Valore di stima: € 104.400,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione piccole regolarizzazioni si difformita edilizie urbanistiche e catastali	14400,00	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

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.

Teramo, li 21/09/2023

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

